



جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا
كلية الدراسات العليا



بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير بعنوان

المجاورة السكنية بين النظرية والواقع حالة دراسية وحدة
الثورة الإدارية (الحارة الخامسة)

**Residential Neighborhood Between Theory and Reality a
Case Study in Thowrah Units (Hara Khamsa)**

برنامج ماجستير العمارة - تخصص تصميم حضري

إشراف:

د. منى مصطفى الطاهر

إعداد:

سارة محمد صابر يوسف الشيخ

يوليو 2017م

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

الآیة

قال تعالى:

ذٰلِكَ يَجْعَلُ لَكُمْ الْاَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَوَاتِ اَنْبِيَابًا مِّنَ السَّمَاءِ لَخُرُوجِ بَہِ مِنْ
رِزْقًا لَكُمْ فَالْاٰمَنُوْا لِلّٰهِ اُنْدَادًا وَاَنْتُمْ تَعْلَمُوْنَ ﴿۲۲﴾

صدق الله العظيم

(البقرة: 22)

الإهداء

اهدي هذا العمل المتواضع إلى:

- الوالدين الكريمين حفظهما الله ورعاهما . . .
- إلى إخوتي الاعزاء . . .
- إلى كل من لم يدخر جهداً في مساعدتي . . .
- إلى كل من اضاء لنا شمعة في طريق العلم والمعرفة أساتذتي ألاجلاء . . .

الشكر والتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاه والسلام على سيد المرسلين محمد وعلى آله وصحبه
أجمعين، الشكر لله من قبل ومن بعد الذى مهد لنا طريق العلم.

الشكر أجزله لأستاذتي الدكتورة منى مصطفى الطاهر المشرفة على هذه الرسالة التي لم
تبخل بوقتها وافادتني بكثير من نصائحها الغالية وزودتني بفيض من علمها الثر.

الشكر موصل ايضاً الى زملاء الدراسة الذين ساعدوا وأتاحوا وهيئوا الظروف للدراسة والبحث،
والأصدقاء الأعزاء الذين شجعوا ولو بقلوبهم من أجل إتمام المهمة.

المستخلص

تمحور البحث حول فكرة المجاورة السكنية وهي إحدى نظريات التخطيط العمراني التي ظهرت بعد الحرب العالمية أثر التطور العلمي والتكنولوجي، على يد العالم كلارنس بيرري عام 1923م وذلك في وقت غابت فيه كثير من القيم الاجتماعية والإنسانية في المدن الأوروبية والأمريكية، وأهتمت فكرة المجاورة على تأييد هذه القيم الضائعة، وظلت بمفهومها التقليدي وكافة مبادئها تحقق أهدافها ولكن تراجع هذه المبادئ نوعاً ما مؤخراً نتيجة للتغيرات التي طرأت على المجتمعات بسبب التطور السريع فخرجت العديد من التوجهات والمفاهيم التخطيطية الحديثة التي تسعى إلى تطوير المجاورة السكنية لتحقيق أهدافها.

ويهدف البحث لدراسة واقع المجاورات السكنية في وحدة الثورة الإدارية، وذلك للوقوف على حاله العمراني للمجاورات بالوحدة في ظل النمو العمراني الذي تشهده الوحدة وولاية الخرطوم عموماً. ومعرفة أهم أوجه القصور والنقص وإيجاد حلول تتلائم مع الواقع العمراني وذلك لتحقيق أهداف تنمية وجودة الإسكان.

وشملت فرضية البحث إمكانية الاعتماد على فكرة ومضمون المجاورة السكنية كأساس للتوسع العمراني في الإسكان بوحدة الثورة الإدارية، ولكن تحتاج المجاورة السكنية إلى التطوير حسب الواقع العمراني المحلي.

وأعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لدراسة الواقع العمراني في منطقة الدراسة، وأيضاً استخدام المنهج الاستنباطي وذلك لإستخراج بعض الحلول والمقترحات للمشاكل الموجودة بالمنطقة، وكذلك إجراء بعض المقابلات الفردية.

وخلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج وأهمها الحاجة إلى تطوير مفهوم المجاورة السكنية بوحدة الثورة وذلك لتنمية وجودة البيئة السكنية في مجالات إستخدامات الأراضي والإسكان والنقل والمواصلات والمشاركة المجتمعية، وأوصت الدراسة بتشجيع الكثافة السكنية العالية وذلك بالتوجه نحو البناء الرأسي دون الإخلال بالخدمات والمناطق الخضراء وهذا وفقاً للتوجهات التخطيطية الحديثة وذلك من أجل إيجاد بؤر عمرانية مدروسة بخدمات كافية وكثافات عالية وشبكة مواصلات مميزة من خلال الإستغلال الجيد للأرض.

Abstract:

The research revolves around the idea of the neighborhood which it is one of the urban planning theories and it appeared after world war II as a result of technological and scientific development which discovered by Clarence Perry at 1923. The neighborhood cared about supporting the social and humanity values, it continued with its traditional concept and principals achieving its goals. But it kind of retreating of these principals as a result of changing happened in communities because of the rapid development, and a lot of contemporary urban planning trends get out which seeking for developing the neighborhood to achieve its goals.

The research encompass the current situation in neighborhoods in the Thowrah units, and that for standing on urban situation of neighborhoods in the unit under the growth which occur in Thowrah and Khartoum state in general, and knowing clarify the shortage faces and finding solutions which suits with the local reality and that for achieving the goals of housing quality.

The hypothesis of research covers the reliability on idea of neighborhood as a foundation for urban growth in Thowrah unit, but still needing developing for neighborhood according to local urban situation.

The study depends on descriptive analytical method for studying urban situation in study area, in above of deductive method for suggesting solutions for current problems and making some individual interviews in the study area.

The study concluded to a set of results, the most important one is necessity to develop neighborhood concept in Thowrah unit for developing the land use, housing, transportation and community participation.

The study recommended by encouraging the residential density by going for vertical buildings without prejudice the services and green areas, and that according to contemporary urban planning trends by finding good urban areas with enough service, high density and transport network by good use of lands.

فهرست المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع	رقم الموضوع
أ	آية قرآنية	
ب	إهداء	
ج	الشكر والتقدير	
د	المستخلص باللغة العربية	
هـ	المستخلص باللغة الإنجليزية	
و	فهرست المحتويات	
ي	فهرست الأشكال	
م	فهرست الخرائط	
ن	فهرست الجداول	
الفصل الاول: الإطار العام		
1	مقدمة	1-1
2	أهمية البحث	2-1
2	مشكلة البحث	3-1
2	أهداف البحث	4-1
3	فرضية البحث	5-1
3	منهجية البحث	6-1
3	حدود البحث	7-1
الفصل الثاني: الإطار النظري (دراسة مفهوم المجاورة السكنية)		
4	مقدمة الفصل	1-2
4	نظريات تخطيط المدن	2-2
12	مفهوم المجاورة السكنية	3-2
13	التطور التاريخي لوحدة المجاورة السكنية	1-3-2
16	المجاورة السكنية في المدينة الإسلامية	2-3-2

19	تطور مفهوم المجاورة السكنية بعد الحرب العالمية الأولى	3-3-2
21	معايير تخطيط المجاورة السكنية	4-2
22	المحددات الأساسية الخاصة بالمجاورة السكنية	5-2
22	المناطق السكنية	1-5-2
23	الخدمات	2-5-2
27	حجم المجاورة السكنية	3-5-2
29	كثافة المجاورة السكنية	4-5-2
29	أنماط شوارع المجاورة السكنية	5-5-2
31	خلاصة الفصل	6-2
الفصل الثالث: الإطار النظري (دراسة تطور المجاورة السكنية في ضوء توجهات التخطيط الحديثة)		
32	مقدمة الفصل	1-3
32	مدى ملاءمة المفهوم التقليدي للمجاورة للحياة المعاصرة	2-3
34	تطور المجاورة السكنية في ضوء توجهات التخطيط الحديثة	3-3
35	العمران الحديث	1-3-3
42	النمو الذكي	2-3-3
42	حركة مبادئ المدن الريفية	3-3-3
44	حركة مبادئ تنمية المجاورات التراثية	4-3-3
46	التنمية الموجهة نحو النقل	5-3-3
46	المجاورة الصالحة للعيش	6-3-3
48	المحددات الأساسية للمجاورة السكنية في ضوء التوجهات التخطيطية الحديثة	4-3
51	خلاصة الفصل	5-3
الفصل الرابع: دراسة مقارنة لحالات مختلفة في تخطيط المجاورة السكنية		
52	مقدمة الفصل	1-4
52	تجربة دير أحمر العمرانية	2-4
53	المجاورات السكنية في دير أحمر	1-2-4

54	مبادئ تخطيط وحدة الجوار في مدينة دير أحمر	2-2-4
62	تجربة أبو ظبي في التخطيط العمراني	3-4
62	الجهات المسؤولة عن التخطيط العمراني في أبو ظبي	1-3-4
63	التخطيط العمراني في أبو ظبي	2-3-4
73	خلاصة الفصل	4-4
الفصل الخامس: الحالة الدراسية		
74	مقدمة الفصل	1-5
74	التخطيط العمراني في ولاية الخرطوم	2-5
74	نبذة عن ولاية الخرطوم	1-2-5
75	تشريعات التخطيط العمراني بولاية الخرطوم	2-2-5
76	جهاز التخطيط العمراني	3-2-5
77	التخطيط العمراني والخطط الموجهه	4-2-5
80	التخطيط العمراني في إطار الحكم الإتحادي	5-2-5
81	التقسيم الإداري لولاية الخرطوم	6-2-5
82	نبذة عن محلية كرري	3-5
83	المناخ	1-3-5
84	الخصائص البشرية	2-3-5
84	الخصائص الاقتصادية للسكان	3-3-5
84	إستخدامات الأراضي بمحلية كرري	4-3-5
86	الوحدات الإدارية بمحلية كرري	5-3-5
86	الواقع العمراني في وحدة الثورة	4-5
86	خلفية تاريخية	1-4-5
86	الحدود الجغرافية	2-4-5
86	المساحة	3-4-5
87	لمجاورات داخل الوحدة	4-4-5
87	خصائص ونمو السكان	5-4-5
88	إستخدامات الأرضي بالوحدة	6-4-5
89	الخدمات الأساسية الاجتماعية	7-4-5

89	الحارة الخامسة بوحدة الثورة (كحالة دراسية):	5-5
91	اولاً تقييم المحددات الأساسية الموجودة في المجاورة	1-5-5
98	انياً تقييم المجاورة السكنية (الحارة الخامسة) وفقاً للمؤشرات والموجهات التخطيطية الحديثة	2-5-5
113	خلاصة الفصل	6-5
الفصل السادس: النتائج والتوصيات		
114	مقدمة الفصل	1-6
114	النتائج	2-6
116	التوصيات	3-6
118	المراجع	

فهرست الأشكال

رقم الصفحة	الموضوع	رقم الشكل
6	المدينة الشريطية لسوريا ماتا	شكل (1-2)
7	المدينة الحدائقية لابنزار هاورد	شكل (2-2)
8	مخطط المدينة الزراعية لرايت	شكل (3-2)
9	مدينة الغد للكربوزية	شكل (4-2)
10	مخطط ضاحية رادبرن	شكل (5-2)
11	المجاورة السكنية لكلارنس بييري	شكل (6-2)
14	التخطيط العام لحديقة سنسايد	شكل (7-2)
15	المجاورة السكنية لكلارنس بييري	شكل (8-2)
15	المجاورة السكنية لبييري	شكل (9-2)
16	المجاورة السكنية المستدامة	شكل (10-2)
18	نموذج المدينة العربية الإسلامية	شكل (11-2)
20	المجاورة السكنية على يد N.L.Engelhard, Jr.	شكل (12-2)
28	مسافة السير على الأقدام داخل المجاورة السكنية	شكل (13-2)
36	فكر العمران الجديد (البيئة المشيدة تكون بداخلها كافة الأنشطة مما يزيد الإلتواء المجتمعي والإستدامة)	شكل (1-3)
37	مدينة سيسايد في فلوريدا	شكل (2-3)
37	انوراما عمرانية لمدينة سيسايد في فلوريدا نموذج للعمران	شكل (3-3)
38	صورة بانورامية لشارع الشانزليزيه في العاصمة الفرنسية باريس توضح مسارات المشاة مفصولة عن مسارات السيارات ووجود الحزام الأخضر	شكل (4-3)
39	بوضوح جودة العمارة والتصميم العمراني باتتبع مبادئ العمران الجديد	شكل (5-3)
40	التدرج في كثافة المباني لدمج البيئة المبنية بالطبيعية	شكل (6-3)

41	جودة نوعية الحياة	شكل (7-3)
45	المجاورة التقليدية وفقا ل (TND)	شكل (8-3)
54	عناصر تنمية نقاط الالتقاء	شكل (1-4)
54	تعزيز المساحات المفتوحة داخل المجاورات السكنية	شكل (2-4)
55	يوضح الإستخدام المختلط داخل مجاورات دير أحمر	شكل (3-4)
55	يوضح الإستخدام المختلط داخل المباني في دير أحمر	شكل (4-4)
56	يوضح البدائل المختلفة لوسائل النقل	شكل (5-4)
57	يوضح كيفية دمج الكثافة داخل الشكل الحضري	شكل (6-4)
58	التكامل بين الحدائق والمساحات المفتوحة وأماكن تجمع المجتمع	شكل (7-4)
59	يوضح التنوع في خيارات السكن	شكل (8-4)
60	تصميم المجاورات حتى تكون آمنة للسكان في دير أحمر	شكل (9-4)
61	يوضح إبراز هوية كل مجاورات على حدى بما يميزها عن غيرها من المجاورات	شكل (10-4)
64	آلية الدمج بين التراث والحدثة ضمن البيئة الحضرية في مجاورات أبوظبي	شكل (11-4)
65	صورة توضيحية لنمط شوارع المشاة المقترح في أبوظبي	شكل (12-4)
67	صورة توضيحية للحي السكني التقليدي بالإمارات	شكل (13-4)
67	صورة توضيحية لنمط شوارع المشاة	شكل (14-4)
68	آليات توزيع الكثافة والخدمات الأساسية في المجاورة السكنية في أبوظبي	شكل (15-4)
90	صورة جوية للحارة الخامسة	شكل (1-5)
90	يوضح إستخدامات الأراضي بالحارة الخامسة	شكل (2-5)
92	يوضح مدارس الأساس بالمجاورة	شكل (3-5)
93	يوضح حديقة السلام الحديقة الوحيدة بالمجاورة	شكل (4-5)
93	يوضح أحد المساجد بالمنطقة	شكل (5-5)
94	يوضح إحدى بقالات المواد الغذائية	شكل (6-5)
95	يوضح إحدى محلات الإحتياجات الإسبوعية بالمجاورة	شكل (7-5)
95	يوضح بعض محلات الإحتياجات طويلة المدى بالمجاورة	شكل (8-5)

97	يوضح التدرج لشوارع الحارة الخامسة	شكل (9-5)
97	يوضح شارع النص الشارع الرئيسي على الجهة الغربية من المجاورة	شكل (10-5)
99	يوضح التوجه الرأسي للمباني	شكل (11-5)
99	يوضح روضة الأنفال إحدى الرياض بالمجاورة	شكل (12-5)
100	يوضح إحدى الأماكن المخصصة للمناطق الخضراء بالمجاورة	شكل (13-5)
100	يوضح مركز التسوق الخاص بالمجاورة	شكل (14-5)
101	يوضح العناصر التي يجب توفرها في المناطق الخضراء	شكل (15-5)
101	يوضح الإستخدام المختلط داخل المجاورة	شكل (16-5)
102	يوضح الإستخدام المختلط داخل المبنى	شكل (17-5)
103	يوضح أنماط المباني الموجودة بالحارة الخامسة	شكل (18-5)
104	يوضح الطرق ذات النهايات المغلقة	شكل (19-5)
105	يوضح تخصيص أماكن لركوب الدراجات في الشوارع	شكل (20-5)
105	يوضح شارع محلي بالمجاورة بعرض 20م	شكل (21-5)
106	يوضح بعض ممرات المشاة بالمجاورة	شكل (22-5)
106	يوضح ممرات المشاة المهيئة لإستقبال المشاة	شكل (23-5)

فهرست الخرائط

رقم الصفحة	الموضوع	رقم الخريطة
52	خريطة دير أحمر بكندا	خريطة (1-4)
75	خريطة ولاية الخرطوم	خريطة (1-5)
77	يوضح مخطط دوكسيادس	خريطة (2-5)
78	يوضح مخطط مفت	خريطة (3-5)
79	يوضح خريطة الخرطوم الهيكلية 2008-2030	خريطة (4-5)
83	يوضح خريطة محلية كرري	خريطة (5-5)
87	خريطة وحدة الثورة	خريطة (6-5)
88	يوضح إستخدامات الأراضي بوحدة الثورة	خريطة (7-5)

فهرست الجداول

رقم الصفحة	الموضوع	رقم الجدول
24	يوضح المعايير التخطيطية المتبعة في بعض الدول لمدارس الإبتدائية	جدول (1-2)
50	المؤشرات الخاصة بالمجاورات الصالحة للعيش وفقاً للتوجهات التخطيطية الحديثة والتي يمكن الإستناد عليها لتطوير المجاورة في الإسكان بوحدة الثورة الإدارية	جدول (1-3)
70	يوضح المقارنة بين المحددات المختلفة للمجاورة السكنية في دير أحمر وأبوظبي	جدول (1-4)
89	يوضح الخدمات الأساسية و الاجتماعية	جدول (1-5)
96	يوضح مساحات ونسب الخدمات المتوفرة في الحارة الخامسة	جدول (2-5)
109	تقييم الحارة الخامسة وفق المحددات الأساسية والتوجهات الحديثة	جدول (3-5)

الفصل الأول: الإطار العام

الفصل الأول: الإطار العام

1-1 مقدمة:

أدى التطور العلمي والتكنولوجي إلى تطور التخطيط العمراني فأخذ ابعاده العلمية بعد الحرب العالمية الأولى وأستقرت نظرياته بعد الحرب العالمية الثانية، وذلك لعدة عوامل مثل أزدیاد الهجرة من الريف الي المدن وإيجاد الكثافة السكانية في مراكز المدن على حساب المساحات الخضراء، ونتج هذا لظهور الماكينات والآلات التي قللت من الحاجة للعمال في الريف فظهرت الكثير من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، فأصبح هنالك ضرورة ملحة لإعادة تخطيط مراكز المدن لمواكبة هذه التغييرات، وظهرت فكرة المجاورة السكنية للمخطط كلارنس بيرري في الربع الأول من القرن العشرين في العام 1923م في وقت غابت فيه كثير من القيم الاجتماعية والإنسانية في المدن الأمريكية والأوربية، ولذا إهتم بيرري بتأييد هذه القيم الضائعة وذلك بإعتبار أن المجاورة هي اللبنة الأولى في تخطيط المدن وذلك من خلال توزيعه لإستعمالات الأرض وتخطيط الحركة، كما تعكس فكرة الإهتمامات المتزايدة بالخدمات المختصة بالبلديات مثل: (المدارس، الخدمات الصحية، الخدمات التجارية، والإدارية...ألخ).

ظلت المجاورة السكنية بمفهومها التقليدي وبكافة مبادئها نواة للتخطيط العمراني الجيد الذي يسعى لتحقيق التفاعل الاجتماعي بين السكان وتوفير البيئة المثالية ولقد حققت المجاورة هذه الأهداف لفترات طويلة ولكن هذه المبادئ تراجعت نوعاً مامؤخراً وذلك للتغيرات التي طرأت على المجتمعات بسبب التطور السريع، فلم تعد أهداف توفر الخدمات وقرب المسكن من أماكن العمل وتحديد مسافة السير هي العناصر الحاكمة فقد تداخل معها عناصر أخرى تتماشى مع الحياة العصرية مثل الجوانب الاقتصادية والبيئية، ونتيجة لإستخدام مفهوم المجاورة السكنية من قبل مخططي المدن في كثير من مدن العالم والوطن العربي ومن ضمنها إستخدامها بوحدة الثورة بشكل اساسي فكان لأبد من تقييم ومعرفة اوجه النقص والقصور ومحاولة إيجاد حلول لمعالجتها وتطويرها لتحقيق الأهداف المرجوه منها، بما يتناسب والواقع العمراني المحلي.

2-1 أهمية البحث:

أ. في ظل الإمكانيات المحدودة التي تعاني منها ولاية الخرطوم ووحدة الثورة بشكل خاص فإن المترصد للإسكان بالولاية يرى انه محاولة لخلق حلول لايواء الكثافات السكانية فقط وذلك دون مراعاة للنواحي الاخرى سوى كانت بيئية أو إنسانية...ألخ.

ب. الحاجة لإيجاد بؤر عمرانية مدروسة بخدمات كافية وكثافات عالية وشبكة موصلات مميزة وذلك من خلال الإستغلال الجيد للأرض في ظل ما هو متوفر.

3-1 مشكلة البحث:

تتلخص المشكلة البحثية في المشاكل الجمة التي تعاني منها وحدة الثورة وولاية الخرطوم عموماً ومن أهمها الزحف العمراني الغير مدروس، ونقص الوحدات السكنية مقابل الزيادة السكانية المرتفعة بالإضافة إلى نقص الخدمات وتدهور شبكات الطرق وغيرها من المشاكل، وبالتالي كيفية تطوير التخطيط العمراني والإسكان بوحدة الثورة الادارية من خلال مضمون وفكرة المجاورة السكنية بحيث يتلائم مع الواقع العمراني والاجتماعي والاقتصادي لوحدة الثورة بكافة محدداته والذي ينعكس بدوره في تحسين وتطوير الواقع العمراني لولاية الخرطوم بشكل عام.

4-1 أهداف البحث:

أهداف البحث هي:

1. تقييم الواقع العمراني والإسكان بوحدة الثورة وتحديد المشاكل التي يعاني منها في منطقة الدراسة.
2. مقارنة المجاورة السكنية في وحدة الثورة بالمحددات الاساسية لنظرية المجاورة السكنية والتوجهات التخطيطية الحديثة وإيجاد أوجه القصور والنقص لمعالجتها.
3. إيجاد حلول للمشاكل الموجودة في منطقة الدراسة بهدف تنمية وتطوير وتحسين البيئية العمرانية في قطاع الإسكان بوحدة الثورة وفقاً للواقع العمراني المحلي.

1-5 فرضية البحث:

تتمثل فرضية البحث فيما يلي:

يمكن الإعتماد على فكرة ومضمون المجاورة السكنية كأساس للتوسع العمراني في الإسكان بوحدة الثورة الادارية, ومع ذلك فإن المجاورة السكنية تحتاج إلى تطوير حسب الواقع العمراني في ولاية الخرطوم من حيث :

- الكثافة السكانية.
- أنماط المباني والخدمات التي يجب توفيرها وآليه توزيعها.
- البيئة الاجتماعية والاقتصادية التي يجب توفيرها.

1-6 منهجية البحث:

يقوم البحث على اكثر من منهج من أجل الوصول إلى أهداف الدراسة ومنها:

- المنهج الوصفي التحليلي للواقع العمراني لمنطقة الدراسة, وتحديد المعالم الرئيسية التي يمكن أن تؤثر على المجاورة السكنية وتساهم في تحديد طابعها الجديد. وكذلك تحليل لحالة دراسية من داخل وحدة الثورة الإدارية من حيث الأنماط التخطيطية المستخدمة ومدى تطبيق مفهوم المجاورة السكنية ومقارنتها مع المحددات العامة للمجاورة التي تهدف لخلق بيئة سكنية أكثر جودة.
- المنهج الإستباضي وذلك لإستخراج بعض الحلول والمقترحات للمشاكل الموجودة في منطقة الدراسة من أجل تطوير المجاورة السكنية حسب الظروف المحلية المحيطة.
- اجراء مقابلات فردية.

1-7 حدود البحث:

سوف تكون الحدود المكانية هي حدود الحارة الخامسة بوحدة الثورة الإدارية, وحدود البحث الزمانية كانت من بداية العمل في البحث حتى الإنتهاء منه.

الفصل الثاني: الإطار النظري (دراسة مفهوم المجاورة
السكنية)

الفصل الثاني: الإطار النظري للدراسة (دراسة مفهوم المجاورة السكنية)

1-2 مقدمة الفصل:

يدرس هذا الفصل مفهوم المجاورة السكنية على إنها اللبنة الأولى في تخطيط المدن فهي التخطيط الشمولي والتصميم الإستراتيجي الذي يعالج تكوينات العناصر المادية الرئيسية في المجتمع والتي تشمل (إستخدامات الأراضي, وأنظمة النقل, والمرافق العامة, والمساحات المفتوحة), وذلك من خلال دراسة تطورها التاريخي, والمعايير المتبعة في تخطيطها, والمحددات الأساسية لها.

ولكن قبل ذلك يجب التطرق لبعض نظريات تخطيط المدن التي ساعدت في تكوين المدن المعاصرة.

2-2 نظريات تخطيط المدن:

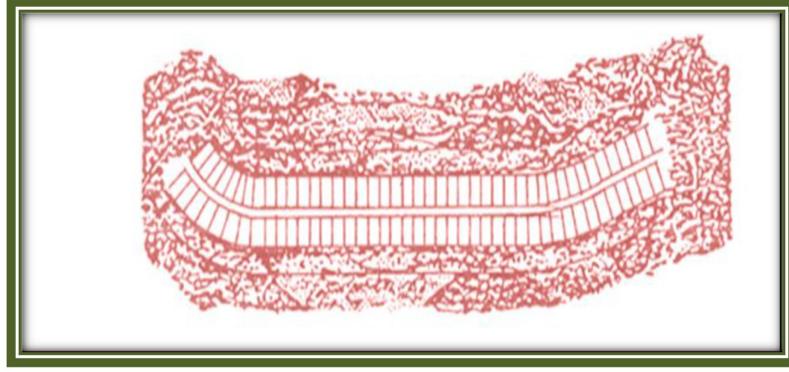
أدى التطور العلمي والتكنولوجي واكتشاف البترول إلى تطور التخطيط العمراني للمدن حيث ميكنة الآلات وتصنيع مواد البناء بكميات كبيرة وكذلك إيجاد طرق ووسائل جديدة في البناء, و أصبحت هناك فرص كبيرة للعمل في مراكز المدن, وتمركزت الصناعات فيها, وتغيرت النظرة للإنسان, وكذلك إختراع السيارة الذي وجد تطور في شبكة الطرق والمواصلات, وأدى ذلك إلى انفكك في النسيج العمراني والاجتماعي للمدن ومراكزها.

وكذلك إزدياد الهجرة من الريف إلى المدن, فأوجد زيادة الكثافة السكانية في مراكز المدن على حساب المساحات الخضراء, ولقد أوجدت الثورة الصناعية الحاجة للفصل بين إستخدامات الأراضي (وذلك في أواخر القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين), فكان لأبد من فصل المناطق السكنية عن الصناعية وذلك لحمايتها من التلوث الكبير الناتج عن هذه المصانع, ومنذ ذلك الحين أصبحت عملية الفصل بين الإستخدامات قاعدة في التخطيط, فالعديد من هكتارات الأراضي السكنية مفصولة عن مثلها من الأراضي المخصصة للتجارة أو الخاصة بالمؤسسات

وهكذا (وفاء الأسطل, 2015), مما أدى إلى ضرورة ملحة لإعادة تخطيط مراكز المدن فظهرت العديد من نظريات تخطيط المدن نذكر منها حسب التسلسل التاريخي لها:

أولاً : نظرية المدينة الشريطية:

نشأت هذه النظرية علي يد أحد رواد الفكر العمراني وهو المخطط Soria Mata في العام 1822م, وتعتمد نظريته في الأساس على محور رئيسي للحركة الطولية (Spine Of Communication) بمثابة عمود فقري بعرض 50م تمتد على جانبيه المناطق السكنية والمناطق الصناعية طولياً وبشكل متواز مع محور الحركة المذكور, والذي يربط المدن الجديدة سواء كانت قائمة أو مقترحة ببعضها البعض وبذلك يظل الإصال قائماً بين سكان الحضر والبيئة المحيطة من المناطق الزراعية والخضراء, ولقد كان ماتيري ي أن بناء مدن جديدة أرخص اقتصادياً من تجديد أو إعادة تخطيط مدن قديمة. ولذلك قام بتطبيق فكرته عن المدينة الشريطية في مشروع حول مدينة مدريد الإسبانية, إقترح أن يكون المشروع منفصلاً عن مدينة مدريد بمسافة تتراوح بين 6-7 كم من المناطق المفتوحة والخضراء, وأن يستوعب المشروع 800,000 نسمة وتحقيقاً لفكرته الشريطية عمل على ربط ثمان مدن قائمة ببعضها عن طريق شريط طولي يبلغ طوله 50 كم مناطق عمرانية يتوسطها ذلك الشريان المروري الذي يعتبر بمثابة العمود الفقري, حيث يحوي ذلك الشارع الرئيسي خط القطار السريع الذي يربط تلك التجمعات القائمة والمقترحة وعلى هذا الشارع الرئيسي تتعامد الشوارع الفرعية بمسافات تبعد عن بعضها حوالي 300م, كما يضم المشروع مناطق سكنية تتراوح مساحتها بين 40,000-30,000م², تقع المساحات الكبرى منها على الشارع الرئيسي مباشرة والمساحات الأصغر إلى الخارج حيث المناطق الفضاء, أما المناطق الصناعية والحرف والمهن والأسواق والمسارح والمدارس فقد وضعها إلى الخارج من تلك المناطق السكنية (أحمد كمال عفيفي, 2006).

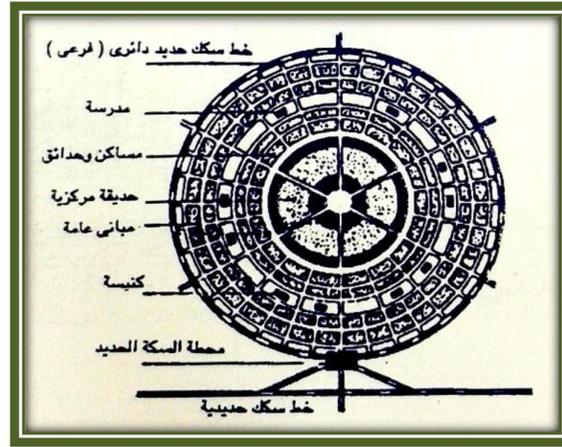


شكل (1-2) المدينة الشريطية لسوريا ماتا
المصدر: (أحمد كمال عفيفي, 2006)

ثانياً : المدينة الحدائقية:

يعتبر هذا العمل من الأعمال المبدعة للمخطط الانجليزي الأصل أبنيزا هوارد وكان ذلك في عام 1898م, إنها فكرة مدن جديدة بلا مشاكل عمرانية, توفر حياة جيدة لسكانها سواء على مستوى المدينة ذاتها أو على مستوى البيئة المحيطة بها. فقد إقترح أبنيزا هوارد مجموعة من ست مدن صغيرة (32.000 نسمة) معللاً أن هذا الحجم يقدم حلاً للمشاكل الأساسية للمجتمعات العمرانية وما بها من تزاخم سكاني خاصة في المدن كما إقترح أن تنفصل تلك المدن بحزام أخضر يلزم لإحترامه, ويمكن إستغلال ذلك الحزام في الأنشطة الترويحية والمناطق الزراعية.

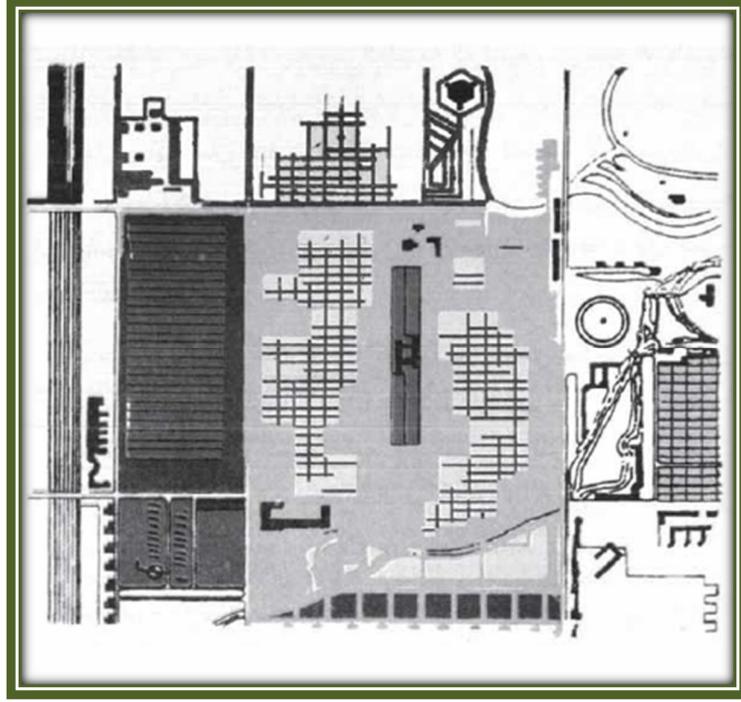
كما إقترح أن تخطط كل مدينة لتمثل مجتمعا متكاملأ, اجتماعياً واقتصادياً وثقافياً, وأن يوفر لسكانه كافة المتطلبات الأساسية, علاوة على كونه يمثل تكويناً عمرانياً كوحدة جوار وأن تكون ملكية الأرض شائعة وعامة بين جميع السكان وبدون تحديد أو تخصيص للأفراد ولتبع في تخطيط المدينة الشكل الدائري المنتظم تماماً, حيث قسمت المدينة إلى ستة أقسام تفصلها تلك المحاور التي تشع من مركز المدينة متجهة نحو محيطها الخارجي إلا أن المدينة قسمت أيضاً تقسيماً دائرياً متدرجاً من خلال شبكة الطرق, وبالنسبة لإستعمالات الأراضي وتوزيعها فإنه يوجد ميدان مركزي وحوله الخدمات العامة وتليه الحديقة المركزية ومن ثم السوق وتمتد المساكن وتتوزع في نطاقات دائرية ويلبها الطريق الواسع وتقع عليه المدارس والمباني الدينية أما المصانع فنقع على المحيط الخارجي للطريق (أحمد كمال عفيفي, 2006).



شكل (2-2) المدينة الحدائقية لابنزار هاورد
المصدر: (وفاء الأسطل, 2015)

ثالثاً : المدينة الواسعة الممتدة:

تمثل هذه النظرية رؤية للمدينة كما تصورها لمهندس المعماري فرانك لويد رايت حيث إقترح مدينة مثالية تسيطر عليها المناطق الخضراء، ظهرت في أفكاره لأول مرة سنة 1920م، ثم طورها قبل الحرب العالمية الثانية. وقد إقترح رايت أن يخصص فدان واحد لكل أسرة كحد أدنى لتحقيق كثافة سكانية منخفضة، وتجمع المناطق السكنية بحيث تكون أقرب ما يكون إلى المناطق الزراعية، أما المصانع والمؤسسات الحكومية والمراكز التسويقية فإنها تنتشر خلال المناطق السكنية إلا إنها تصل من جهة أخرى بشبكات النقل والمرور، تلك الشبكة يجب أن تأخذ الحد الأدنى في المساحة والحجم، والعدد، والمجال ولذلك يمكن إعتبار أن الطرق الرئيسية هي أهم شبكة إتصال إن لم تكن الوحيدة كما إفترض رايت أن ملكية الأرض وفلاحتها بالزراعة هي أساس الحياة الكريمة (Good Life)، ولذلك إنطلق منها لتكوين بيئة حضرية معاصرة، تقوم على ذلك (أحمد كمال عفيفي, 2006).

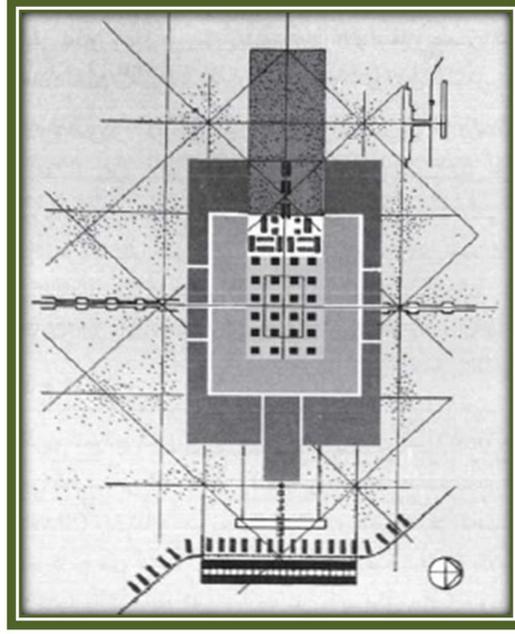


شكل (2-3) مخطط المدينة الزراعية لرايث

المصدر: (أحمد كمال عفيفي, 2006)

رابعاً : مدينة الغد (لوكوربوزييه):

جاء لوكوربوزييه بعدة أفكار تخطيطية وهي عبارة عن حلول مقترحة لمعالجة مشاكل المدن القائمة وذلك في عام 1922م, والذي كان بعضها يصب في الإتجاه الأول المدن المنتشرة مثل المدن المضيفة واخرى تصب في الأتجاه الثاني تمركز المدن مثل مدينة الغد, إذ تنص الفكرة على تخطيط مدينة عصرية تستوعب ثلاثة ملايين نسمة, وتكون الأبنية على شكل ناطحات سحاب في وسط حدائق واسعة, ويصل إرتفاعها إلى 60 طابقاً وتستوعب 1200 نسمة, ويخصص 5% من مساحة المدينة للمباني العامة, ويتضمن المركز المزدهم محطة مواصلات رئيسية لمختلف وسائل النقل, ويحيط بالأبنية المرتفعة عمارات سكنية بارتفاع ثمانية طوابق علي شكل صفوف زجاجية (متعرجة) تتخللها فضاءات خضراء وتكون بكثافة سكانية 120 نسمة / فدان وتحيط بالمدينة من الخارج مساكن للاغنياء.



شكل (4-2) مدينة الغد للكريوزية
المصدر: (أحمد كمال عفيفي, 2006)

وقد طور لوكوربوزيه هذه الفكرة فيما بعد وُلِّق عليها المدينة المشرقة حيث اعد تصميماً مقلداً يتضمن صفوف من الأبنية العالية على شكل زجاجي يقام على أرض فضاء مفتوحة وتصب الفكرة علي المزج بين الريف والحضر, مع التأكيد علي التوسع العمودي.

خامساً : نظرية البلوك الكبير:

نشأت هذه النظرية علي يد المخططان هنري رايت وكليرنس شتاين حيث قاما بإنشاء ضاحية (Sunny Side) قرب منهاتن لإيواء 1200 أسرة للعاملين في مدينة نيويورك وقد تنوعت المساكن الخاصة بهم بين مخصص لأسرة واحدة أو أسرتين أو مساكن مصفوفة أو عمارات عالية وكانت الخدمات موجودة في مكان واحد وقد جمعت هذه الضاحية بين المدينة الحداثقية والبلوك. ومن ثم قام المخططان بتطوير هذه النظرية من خلال فكرة البلوك الكبير Super Block والبلوك عبارة عن مساحة مستطيلة الشكل محاطة بالشوارع من الجهات الأربعة ويتراوح طول هذا المستطيل بين 600-900 قدم (القدم = 30 سم تقريبا) وعرض 200 قدم, وقد بنيت ضاحية راد برن على أساس هذه الفكرة لتتسع لحوالي 25 ألف نسمة وقسمت لثلاثة مجاورات سكنية وقد أحدث هذا المشروع صدى واسعاً في ذلك الوقت حيث تم

وضع الشوارع الرئيسية على حدود الأرض وتفرعت منها الشوارع المحلية لخدمة السكان وتم فصل الطرق بين المشاة والسيارات، وتعتبر الحدائق هي العمود الفقري للبلوك الكبير وتوجد المدارس وسط الحدائق أما المساكن منفردة، والمركز التجاري والخدمات العامة في مدخل المدينة وترتبط المساكن بالمناطق الخضراء من خلال شوارع المشاة (نرمين محمود، 2015).



شكل (2-5) مخطط ضاحية رادبرن
المصدر: (نرمين محمود، 2015)

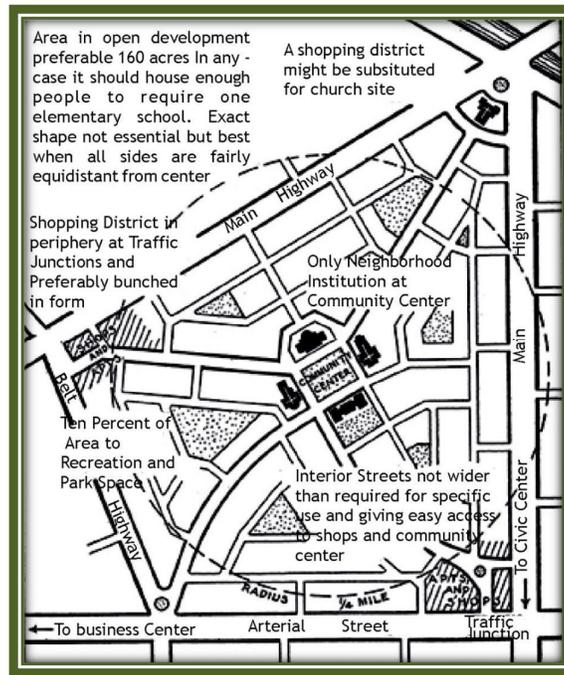
سادساً: نظرية المجاورة السكنية:

ظهرت فكرة المجاورة السكنية للمخطط كلارنس بيرري في الربع الأول من القرن العشرين في العام 1923م، في وقت غابت فيه كثير من القيم الاجتماعية والطبيعية في المدن الأمريكية والأوروبية، ولذا إهتم بيرري بتأيد وتنشيط هذه القيم الضائعة من خلال توزيعه لإستعمالات الأراضي وتخطيط الحركة، كما تعكس فكرة الإهتمامات المتزايدة بالخدمات المختصة بالبلديات مثل المدارس والخدمات الصحية والإدارية... الخ.

وتقوم الفكرة أساساً على تجميع المساكن مع بعضها البعض ومع ما يحيط بها بطريقة تعمل على الحد من تأثير المرور الآلي ولذا فإنها تأخذ من المجاورة السكنية تضم المساكن والخدمات

مثل: (المدرسة الابتدائية, الحدائق, المحلات التجارية) وتلعب تلك الخدمات دوراً هاماً في تنشيط الحياة الاجتماعية للسكان (أحمد كمال عفيفي, 2006).

والمجاورة السكنية التي إقترحها بييري تحدها من الخارج شوارع رئيسية وبالداخل شبكة شوارع فرعية توفر الهدوء والأمان, وبها مدرسة تسع 400 - 300 تلميذ وتقع في المركز, ويعتمد عليها سكان المجاورة الذين يبلغ عددهم 5000 نسمة وبكثافة سكانية حوالي 10 اسر للفدان, وقد إقترض مساحة 160 فدان للمجاورة بحيث لا يسير الطفل مسافة تزيد عن نصف قطر المجاورة بالإضافة الي المدرسة يوجد مركز اجتماعي وكنيسة ومكتبة (نرمين محمود, 2015).



شكل (2-6) المجاورة السكنية لكلاينس بييري
المصدر: (نرمين محمود, 2015)

2-3 مفهوم المجاورة السكنية:

وحدة المجاورة السكنية تعتبر اللبنة الأولى في تخطيط المدن وهي التخطيط الشمولي والتصميم الإستراتيجي الذي يعالج تكوينات العناصر المادية الرئيسية في المجتمع. والتي تشمل إستخدامات الأرض، وأنظمة النقل والأماكن العامة، والبنية التحتية الخضراء، وكل واحدة من هذه العناصر لديها مكان واضح في التسلسل الهرمي التنظيمي داخل المنطقة المحددة. وتنظيم هذه العناصر بطريقة متماسكة يمكن أن يساعد على خلق التآزر بين إستعمالات الأراضي، وتشجيع التفاعل المجتمعي، وكذلك خلق فرص لإختيار السكن والتنقل. وينتج عن ذلك مجتمع صالح للعيش مع هوية واضحة للمكان (the neighborhood unit, 2010).

وأشار لويس مومفورد أن منظومة وحدة الجوار تعتبر الإجابة العملية الوحيدة عن عدم كفاءة المدن التي تعتمد إعتقاد أساسياً على مراكزها. فحركة تخطيط المدن الجديدة لديها مخططون يحيطون علماً بإثنين من المفاهيم المهمة، الأول هو توفير نمط مشاة مفصول تماماً عن شبكات المواصلات. والمفهوم الثاني هو الهوية الاجتماعية والتنظيمية لوحدة الجوار.

العديد من البلديات والمدن الكبرى قد فقدت عملياً أي إحساس بالمجتمع. ووحدة الجوار إلى حد ما هي محاولة لإستعادة هذه الروح المجتمعية في المدن القائمة، وإنشائه في المدن الجديدة، وعلى هذه المفاهيم تطورت المجاورة السكنية. فتقسيم المدن الجديدة إلى مجاورات يقصد به خدمة عاملين رئيسيين الأول: وظيفي، فمن المهم إنشاء المرافق العامة وذلك لتقديم الخدمات المحلية مثل المحلات التجارية والمدارس ومركز المجتمع لخدمة سكان البلدة أو المنطقة المعنية. والسبب الثاني: هو العامل الاجتماعي فوحدة الجوار تقلل وتقلص من العزلة الاجتماعية للأفراد والعواقب النفسية التي تحدث في المراكز الحضرية الكبيرة.

وحدة الجوار قد تكون بديلاً للعزلة وفي نفس الوقت العيش داخل البيئة الحضرية، فمن الجدير بالذكر أن المجتمع كثير التنقل يميل إلى إضعاف العلاقات بين الأفراد، وفي المجتمعات سريعة التحضر قد تصبح العزلة الشخصية سهلة الحصول وتفرض نمط إجتماعي معين وقد تؤدي إلى الإكتئاب والمرض العقلي.

فمن الضروري تشجيع التصميم والتنمية في كل المجاورات السكنية حيث يجب أن تكون وحدة الجوار قائمة بذاتها في نمط المدينة. وهذه المجاورات قد توفر للأفراد العيش في ظل هواء نقي، اضاءة كافية، بعيداً عن غبار وضوضاء شرايين الحركة المرورية. حيث يمكن الحفاظ على صحة وسلامة وأخلاق الأفراد الذين يعيشون في وحدات الجوار، والتي لن تكون محمية في المناطق المكتظة المعدمة، أوفي المناطق ذات التخطيط السيئ (cheng liu, 2010).

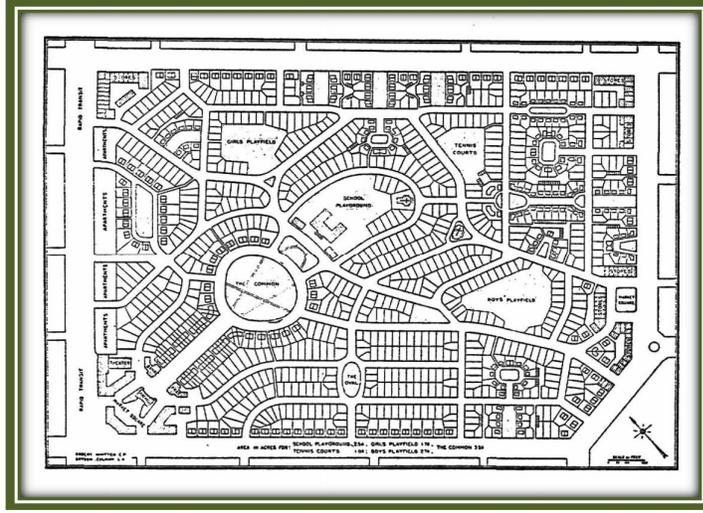
2-3-1 التطور التاريخي لوحدة المجاورة السكنية:

- أول مجاورة سكنية مسجلة كانت في بلاد ما بين النهرين في وقت مبكر جداً حيث انشأت القبائل البدوية نلآك قرى مؤقتة و دائمة. هذه القرى إشمملت على الخصائص الأساسية للمجاورة السكنية.
- أول المدن المخططة كانت من قبل اليونانيين متضمنة للهوية الاجتماعية والسياسية للمدينة.
- المجاورة السكنية في مدن القرون الوسطى ايضاً ساهمت في الخصائص الاجتماعية لوحدة الجوار.
- خلال عصر النهضة، كانت المجاورات تقوم على أساس المستوى الاقتصادي و الاجتماعي حيث تم تجاهل الجماعات التي تعيش معاً. وكان الفصل بين الطبقة المتوسطة والعليا من الناس على أساس الدخل.
- أدت الثورة الصناعية الي تصنيف سكان المجاورة السكنية حسب الدخل مثل ما قسمت السكك الحديدية المدينة إلى أقسام.
- وقد شهد القرن العشرين إحياء الإهتمام بالمجاورة. فقدم كل من كلارنس شتاين وهنري رايت، مخططهما لحدائق سانيسايد، لونغ آيلاند الشكل (2-7)، ورغم ان هذا المخطط يقتصر على تصميم شارع لملاعب كرة قدم قائم، إلا أنها خلقت مجاورة سكنية عالجت الملاعب والمساحات المفتوحة وقاعات إجتماعات صغيرة كجزء لا يتجزأ من تطوير الإسكان (cheng liu, 2010).



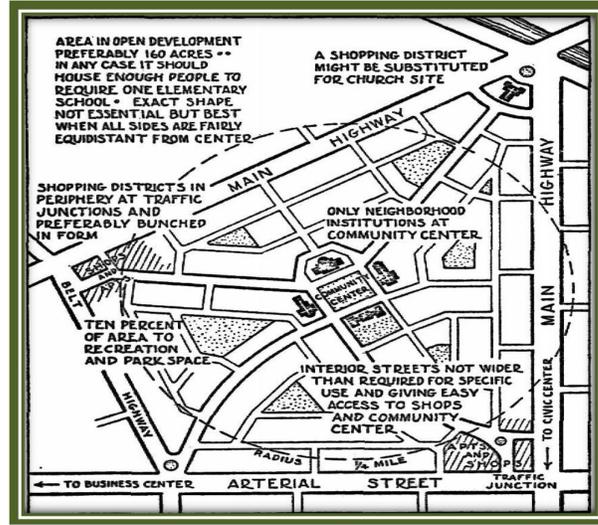
شكل (7-2) التخطيط العام لحديقة سنسايد
المصدر: (cheng liu, 2010)

- وفي عام 1920 قدم كلارنس بيرري (وحدة المجاورة السكنية في الخطة الإقليمية للنويويورك) والتي قدمت ثلاثة عناصر رئيسية موضحة في الشكل (8-2) و(9-2) وهي: (موقع مراكز التسوق، موقع المساحات المفتوحة، حجم المجاورة مقارنة بحجم المدرسة الابتدائية). وطُبقت نظرية المجاورة السكنية بعد الحرب العالمية الثانية في تخطيط المدن الجديدة والتي تمركزت حول المباني المجتمعية، والمدارس، ومراكز التسوق، والمساحات المفتوحة. وعلى الرغم من بعض الرفض التي واجهته بنية وحدة الجوار في بريطانيا في الخمسينات والستينات، إحتفظ المخططين بثلاث أفكار أساسية لمفهوم المجاورة. وهي (الحجم وعلاقتة بالمدرسة الابتدائية، ومسافات السير على الأقدام، واعتبارات الخدمات ومواقع المرافق). وكان التخطيط المعاصر للمجاورة السكنية هو محاولة لكسر العزل بين السكان، وإثراء التنوع الاجتماعي، والاقتصادي، والعرقى في نفس المنطقة (cheng liu, 2010).



شكل (2-8) المجاورة السكنية لكларنس بييري

المصدر: (cheng liu, 2010)

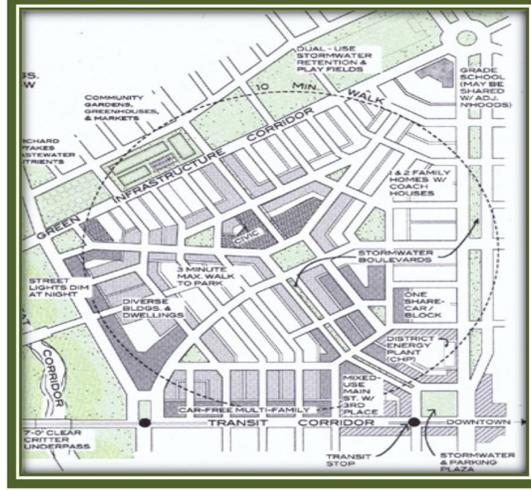


شكل (2-9) المجاورة السكنية لبيري

المصدر: (cheng liu, 2010)

- أما في القرن الواحد والعشرين فالتوجه الحديث لمفهوم المجاورة هو المجاورة السكنية المستدامة: (Sustainable Neighborhood Unit Concept) حيث أنها تحتوي كما يوضح الشكل (2-10) (the neighborhood unit, 2010) على: فضاءات مفتوحة وطرق خضراء متعددة الوظائف، ونظام إدارة مياه الأمطار من غير أنابيب

حدائق تمتص الأمطار, ساحات أرصفة تمتص الأمطار), بالإضافة إلى شبكة نقل ذكية وممرات للمشاة مزودة بأماكن عامة للترفيه.



شكل (2-10) المجاورة السكنية المستدامة

المصدر: (the neighborhood unit, 2010)

2-3-2 المجاورة السكنية في المدينة الإسلامية:

تأثر تخطيط المجاورات السكنية في المدينة الإسلامية بجانبين أساسيين أولهما: تعاليم الدين الإسلامي والتي إهتمت بتوفير حياة كريمة للإنسان المسلم والحفاظ على كافة حقوقه وخصوصياته وتيسير الحياة اليومية له قدر الإمكان وعدم التفرقة بين المسلمين من كافة المستويات, وثانيهما: هو التخطيط بما يتلاءم مع الوضع الحراري للمنطقة بحيث يستغل التخطيط بتوفير الأجواء الحرارية المناسبة للسكان وقد تجلّى ذلك من خلال إستخدام الشوارع الضيقة والأفنية الداخلية على سبيل المثال (نرمين محمود, 2015).

وإذا أردنا رسم صورة توضيحية لشكل المدينة إنظر الشكل (2-11) نجدها تتكون من المركز الذي يحتوي على قصر الحاكم والمسجد والأماكن الخاصة بالجند بينما وجدت الطوائف المهنية والتجارية والحرفية في أحياء متعددة يختص كل منها بحرفة محددة.

ويتمثل الحي في القسبة وهي عبارة عن الشارع الرئيسي الذي ينتهي بالمسجد وتوجد على جانبيها المحلات والورش ومساكن أصحاب الحرفة الواحدة فكل حي يمثل تجانسا إجتماعيا بين أفراد ساكنيه، وكل حي يتكون من عدد من الحارات وفروعها بنهايات مغلقة وهي التي تلتصق ببعضها البعض ويلتف كل منها حول فناء داخلي خاص به، فكانت هذه الوحدة هي النواة للمدينة الإسلامية وتمثل التجانس والتلاحم والحارات تضم كافة المستويات داخلها دون تفرقة (نرمين محمود، 2015).

وتميز التخطيط للخاص بالمدينة ككل ووحدة الجوار من ضمنها بالبساطة واستخدام النسيج العضوي الكلاسيكي بما يوحي بالاستمرارية وتحقيق الخصوصية للأفراد.

كما إمتاز التخطيط بشكل عام بلحترام المناخ والذي إنعكس على هيكل المدينة من حيث شكل الشوارع وإستخدام الأزقة الضيقة والتي تتم حمايتها بجدران الواجهات وتوفر لها الظلال وإعتماد المدينة المقياس الإنساني الذي يؤدي لزيادة تفاعل الإنسان مع المحيط، كذلك يلاحظ وجود الهرمية في التخطيط سواء في الهرمية الحضرية بدءا من الفناء الداخلي للمساكن وانتهاء بالفراغ الحضري الأكبر والذي يشمل المسجد ويقع بالوسط بالإضافة إلى تحقيق الهرمية في الشوارع التي تبدأ بالأزقة وانتهاء بالشوارع العريضة.

وهذه الأمور والنواحي التخطيطية تتعكس بدورها على المستوى الأصغر وهي وحدة الجوار ولكن على مستوى محدود حسب حجمها.



شكل (2-11) نموذج المدينة العربية الإسلامية
المصدر: (نرمين محمود, 2015)

وقد قام الدكتور إبراهيم عبد الباقي في نظريته الخاصة بالتنمية العمرانية (نرمين محمود, 2015) بتبني فكرة المجاورة المستتبطة من الحديث الشريف (لا إن أربعين داراً جار) حيث إعتبر أن عدد الدور بالإتجاهات الأربعة يصل إلى 160 دار (أربعون دار في كل إتجاه), وكل مجموعة تتمثل في حارة مغلقة تلتقي هذه المجموعات الأربعة بمركز يحتوي على المسجد والخدمات وقد إفترض أن حجم هذه الوحدة 800 فرد - 4000 فرد حسب حجم الأسرة وعلى إعتبار أن كلمة دار تضم مجموعة من الأسر يفترض أنها 5 أسر وقد قام بفرض أن مساحة الدار 400 م² وعليه فإن مساحة المجاورة 80000 م² وتتراوح الكثافة فيها بين 40 فرد للفدان (10 فرد للدونم) و 200 فرد للفدان (48 فرد للدونم) , كما يفترض نمو المجاورة جزئياً حتى تكتمل معها الأنشطة التجارية والإدارية وتزداد حوله الكثافات وهو يفترض نمو المجاورة جزئياً حتى تكتمل صورتها النهائية مع التنوع في إستعمالات الأراضي وتحقيق التكامل الاجتماعي بين المستويات الاقتصادية والثقافية دون فصل الطبقات عن بعضها البعض.

2-3-3 تطور مفهوم المجاورة السكنية بعد الحرب العالمية الأولى:

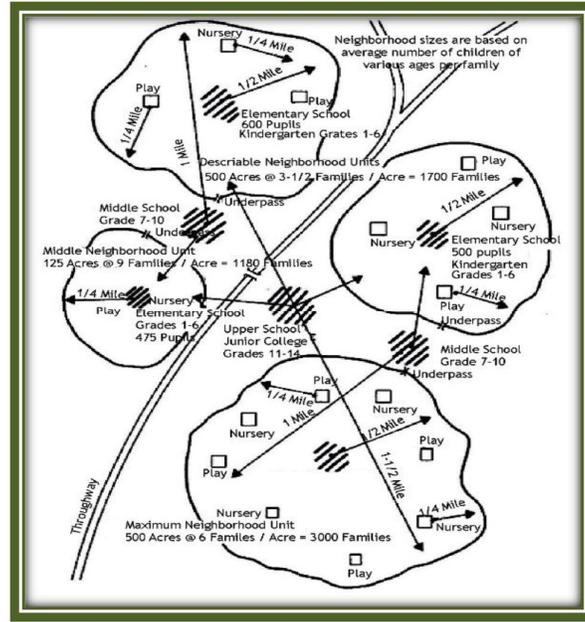
بعد بييري تطورت نظرية المجاورة السكنية على أيدي الكثيرين من مختلف المجالات وأسهم كل واحد في إثراءها ومن أهم هذه المساهمات مايلي (نرمين محمود, 2015):

• نظرية المجاورة وفقاً لعلماء الاجتماع:

قام رجال الاجتماع بدراسة المجاورة من وجهة نظرهم والتي تمثل الوحدة الاجتماعية والتخطيطية الأساسية التي يتكون منها المجتمع الكبير واقترحوا أن يكون حجمها يتناسب مع العلاقات الإنسانية بحيث لا تفقد من خلال كبر حجمها أو أن تكون صغيرة بحيث تفقد التنوع في طبقات المجتمع, وقد إفترض رجال الاجتماع أن تعداد المجاورة السكاني 5-10 ألف نسمة يعتبر مناسباً لها.

• نظرية المجاورة وفقاً (N.L Engelhard, Jr):

قام (N.L Engelhard, Jr) بتطوير المجاورة السكنية من خلال تقديم نمط شامل يحتوي على أربع مجاورات سكنية ترتبط ببعضها من خلال المستويات المختلفة للمدارس وأنصاف أقطار السير الملائمة لها, كل مجاورة تحتوي على عدد من المدارس والحضانات والملاعب الداخلية ولها حجم مختلف يتحدد حسب متوسط الأطفال من المراحل العمرية المختلفة, كما إعتبر (N.L Engelhard, Jr) أن مسافة نصف ميل هي المسافة القصوى المناسبة للمدرسة الابتدائية وأن مسافة ربع ميل هي المناسبة للحضانات والملاعب الداخلية والعائلات داخل المجاورة.



شكل (2-12) المجاورة السكنية على يد N.L.Engelhard, Jr. المصدر: (ترمين محمود, 2015)

• نظرية المجاورة وفقاً لـ كلارنس ستين:

شهدت المجاورة السكنية تطوراً على يد كلارنس ستين (Clarence Stein) والذي قام بوضع المدرسة الابتدائية بمركز المجاورة السكنية على بعد ربع ميل من جميع السكان وإلى جوارها مركز تجاري صغير، كما اقترح ستين أن تكون جميع الشوارع الداخلية ذات نهايات مغلقة لتقليل المرور العابر، مع توفير مساحات وافية من المناطق الخضراء وبشكل عشوائي ضمن المجاورة. كما قام كلارنس ستين بتوسيع مفهوم مركز المجاورة السكنية من خلال عدد من المجاورات لخلق المدن التي تتم خدمتها من حيث المدارس الثانوية والمراكز التجارية الضخمة.

• نظرية المجاورة وفقاً للمؤتمر العلمي لخبراء التخطيط والعمارة والإسكان:

في عام (1977) قام المؤتمر العالمي لخبراء التخطيط والإسكان في فرانكفورت بتعريف المجاورة السكنية بتعريف آخر ألا وهي الحيز الخاص بالمشاة والذي يتراوح نصف قطره من 400-500 متر وفي نطاقه يمكن الحصول على الخدمات اليومية. ومن أهم توصيات المؤتمر وفقاً لذلك:

- حجم الأسر يتراوح بين 600-2000 أسرة (3000-8000 نسمة).
- توفير الخدمات اللازمة في هذا الحيز (سوق تجاري, مدرسة ابتدائية, دار للعبادة, حديقة).
- أن يكون لهذا النطاق شخصية في إطار الحي السكني الأكبر.
- أن يحدث ترابط بين هذه المنطقة والنسيج العمراني للحي السكني.

4-2 معايير تخطيط المجاورة السكنية:

قبل تخطيط أي مجاورة سكنية في مدينة ما يجب أن يضع المخططون السياسة العامة للتصميم في المراحل المبكرة, ومن ثم وضع التصميم الشامل على أرض الواقع. ويمكن وصف معايير تخطيط وحدة الجوار في مايلي (cheng liu, 2010):

- يجب تنظيم استخدامات الأراضي بحيث توفر أقصى إمكانية للوصول بين اجزاء وحدة الجوار, والحد الأدنى من الحاجة لاستخدام وسائل النقل.
- يجب أن تتألف وحدة الجوار من أفراد من مختلف طبقات الدخل بحيث تتطلب مجموعة واسعة من درجات الخدمة أكثر من تلك التي تتطلبها طبقة إجتماعية واحدة.
- ينبغي أن تكون وحدة الجوار جزء من التسلسل الهرمي داخل المدينة, وذلك بمراعاة حجم وموقع الخدمات, والنقل, ووظائف استخدامات الأراضي.
- يجب أن تكون هنالك حدود مادية محددة لوحدة الجوار حيث يدعم ذلك تشكيل الهوية المحلية والإحساس بوحدة الجوار.
- يجب أن تمتلك وحدة الجوار مظهر إجتماعي مميز, مثل التسلسل الهرمي لكثافة السكان, أو الانتماء العرقي, والدين.
- يجب أن تمتلك المجاورة السكنية معالم بارزة داخلية لتعزيز الهوية الشخصية للمنطقة ولخدمة الإشارات البصرية.
- على المخططون عرض المجاورة على أنها المجمع للعديد من الوحدات الفرعية والتي تتيح الإتصال الحقيقي بينها وذلك لتأكيد التأثير الاجتماعي لوحدة الجوار.

5-2 المحددات الأساسية الخاصة بالمجاورة السكنية:

تتكون المجاورة السكنية التقليدية من محددات خاصة بها ولا يتم الإستغناء عنها ضمنها ومن أهم هذه المحددات :

2-5-1 المناطق السكنية:

وتتكون من المبني السكني والأرض المحيطة به مباشرة والتي تخصص لأغراض الخدمة المنزلية المساعدة وتشمل مايلي (نرمين محمود, 2015):

- في حالة المباني المخصصة لأسرة واحدة أو أسرتين: تشمل الفناء الأمامي والخلفي والممرات الجانبية ومماشي السيارات والحديقة الخاصة والمباني الخاصة كالكراجات.
- في حالة العمارات السكنية (مجموعات المباني): تشمل الأرض المستعملة لإنتظار السيارات وملاعب الأطفال والمساحات الخضراء.

وعند إختيار النظام التخطيطي وآلية توزيع المباني أو نوعيتها لهذه المناطق يجب مراعاة الناحية الاقتصادية ووضعها ضمن الأولويات وإختيار البديل الأمثل الذي يوفر في التكلفة ويحقق المتطلبات الأساسية وفقا للظروف المحيطة, والتخطيط بطريقة المجموعات السكنية أكثر ملاءمة من الناحية الاقتصادية ومن ناحية الإستخدام وحركة المشاة, وتوفير الفراغات شبه الخاصة للسكان التي تعمل على تقوية العلاقات الاجتماعية بين السكان, بالإضافة إلي أنه يوفر المرونة العالية في التخطيط ويوفر إطلاقات مختلفة ومناظر جميلة للسكانين (نرمين محمود, 2015), وعلى المخطط التعامل مع هذه الفكرة وفقاً لما يراه مناسباً من آلية توزيع العمارات سواء بنمط متصل أو إيجاد ارتدادات بينها.

كما أن إستخدام العمارات السكنية يتميز بتوزيع تكلفة الأرض على عدد من الوحدات السكنية مع تقليل مسئولية المشتري أو المستأجر للتكاليف ذات العلاقة بصيانة المبنى والأرض.

كما يجب أخذ سعر الأرض وتوفرها بالإعتبار وهذا بدور ه قد يفرض نوعاً معيناً من الإسكان, فعلى سبيل المثال فإن العمارات العالية وخاصة بمناطق الكثافة العالية قد تعتبر البديل الأمثل.

2-5-2 الخدمات:

يهدف توفير الخدمات لوحدة الجوار في تقليل الحاجة إلى السفر إلى أجزاء أخرى من المدينة لتلبية الاحتياجات اليومية، وبالتالي توفير تسلسل هرمي للخدمات لسكان المجاورة، فتوفير الخدمات المحلية ومناطق التسوق داخل المجاورة لاتعارض مع مثل هذه الأنشطة في مراكز المدن بحيث تكون مكملة لها ولا تتنافسها، وذلك لتشجيع الوحدة الاجتماعية بين السكان، فيمكن لوحدة الجوار توفير الخدمات بذاتها بـاعتبارها جزءاً لا يتجزأ من خدمات المدينة بأكملها.

الخدمات المطلوبة في وحدة الجوار هي تلك المطلوبة يومياً أو في كثير من الأحيان من قبل سكان المجاورة و تشمل عادة هذه الخدمات: (مدرسة إبتدائية، مركزاً للمجتمع، دور للحضانة، والمرافق الترفيهية كقاعة للكبار والأطفال والمتنزهات والحدائق، مركزاً دينياً، مكتبة، ومطاعم وغيرها من المرافق) (cheng liu, 2010).

• الخدمات التعليمية :

تشمل الخدمات التعليمية المطلوب توفيرها على مستوى المجاورة السكنية على دور الحضانة والمدرسة الإبتدائية، أما المدرسة الإعدادية والثانوية فيكون توفيرها على مستوى مجموعة من المجاورات (حي سكني)، (بسام سرحان، 2002).

1- دور الحضانة Nursery School:

يجب أن يكون الوصول للحضانة سهلاً عن طريق ممر من الوحدات السكنية دون عبور أي شارع. وأن تكون في حدود 200-400 م من جميع المنازل (بشاير خيري و عمر الحسيني، 2009)، ويجب أن تكون على شارع فرعي، كما ينبغي أن يكون موقعها بالقرب من المدرسة الإبتدائية أو مركز المجاورة.

2- المدرسة الإبتدائية Elementary School:

يجب أن يكون الوصول للمدرسة الإبتدائية عن طريق ممر من الوحدات السكنية دون عبور أي شارع. ويجب أن تكون على شارع فرعي، كما ينبغي أن تكون بالقرب من مركز المجاورة أو

بالقرب من خدمات تُرى في المجاورة ويوضح الجدول (1-2) التالي بعض المعايير التخطيطية المتبعة في بعض الدول للمدارس.

جدول رقم (1-2): يوضح المعايير التخطيطية المتبعة في بعض الدول لمدارس الابتدائية

الرقم	المعيار	الولايات المتحدة الأمريكية	مصر	لبنان	عالمياً
1	عدد الطلبة	800-500	840	960	1200-250
2	مساحة الموقع ألف م ²	110-22	10-8.5	10-5	79-31
3	نسبة المساحة المبنية ألف م ²	24-9	4.2-2.04	3.25-1.01	8.82
4	نسبة المساحة المبنية %	40.9-21.8	42-24	32-20	28.5-11.2
5	نصيب الطالب من مساحة الموقع م ²	137.5-44	11.9-10	21-10	35-25
6	نصيب الطالب من المساحة المبنية م ²	30-18	5-2.4	4.2-3.4	35-7.3
7	عدد الفصول	20	24	24-6	38-8
8	عدد طلبة الفصل	32-30	35	40	32-30
9	المسافة بين السكن والمدرسة م	800-400	800-400	400-800	800-400
10	الموقع بالنسبة للشوارع	فرعي	فرعي	فرعي	فرعي

المصدر: (بسام سرحان, 2002م)

- الخدمات الصحية : الخدمات الصحية على مستوى المجاورة يعتمد حجمها على حجم المجاورة وموقعها بالنسبة لوسط المدينة وتشمل (بسام سرحان, 2002):
- دار الإسعاف: وهي تقدم الإسعافات الأولية ومساحتها صغيرة عبارة عن حجرتين أو أكثر.

- مركز الأمومة والطفولة يقوم برعاية الأمهات والأطفال صحياً ويقدم الإرشادات للأمهات حول الطرق المثلى لرعاية الأطفال.
- العيادة الخارجية أو المركز الصحي: وهي تُجرى من دار الإسعاف وأقل من المستشفيات المحلية حيث تقدم خدمة الكشف الطبي فقط، وتتكون من عناصر رئيسية أهمها غرف الكشف وأخرى لطبيب الأسنان والممرضات والصيدلية.
- معامل للتحليل والكشف بالأشعة: وعادة ما يتم جمع هذه الخدمات الصحية التي تخدم المجاورة في مكان واحد، وفي هذه الحالة يكون لها مبنى مستقل تحيط به حديقة .

أما فيما يختص بمعايير تحديد الإحتياجات من مراكز الرعاية الصحية الأولية فيجب أن يكون عدد السكان المخدمين في نطاق المجاورة السكنية أو الحي السكني 4000-15000 نسمة، ويجب أن يتراوح نصيب الفرد من المساحة الكلية المخصصة للخدمة الصحية بين 0.12-0.15م².

• دور العبادة:

يقدر كلارنس بييري أن المجاورة التي يبلغ عدد سكانها 5000 شخص ربما يمكن دعمها بثلاث من دور العبادة أي بمعدل واحد لكل 1500 شخص. بحيث يجب أن يكون الموقع سهل الوصول إليه عموماً، ويجب أن تقع على جانبي طريق تجميعي لخدمة أكثر من مجاورة واحدة (cheng liu, 2010).

• الملعب:

يتم تصميم الملعب لخدمة الأطفال دون سن 14 سنة. ويجب أن يكون مزود بمميزات إضافية لإستقبال الأطفال في سن المراهقة وكذلك كبار السن.

ملعب المجاورة يقدم إحتياجات الترفيه لنفس السكان التي تخدمهم المدرسة الإبتدائية ويخدم مسافة نصف قطرها 1/2 إلى 1/4 ميل، لذلك فالخطيط الحديث يركز على الجمع بين إحتياجات المدارس الإبتدائية في تلك المجاورات وبين الملعب. أما في حال كانت مرافق المدارس غير مجهزة وغير كافية فإن الجمع بينهما غير ممكن، وسوف تكون هنالك حاجة إلى

إيجاد ملعب منفصل في كل مجاورة. ويجب أن يكون موجوداً في وسط المنطقة حتي تتحقق الخدمة لكافة السكان، كذلك يجب أن يكون بعيداً عن الشوارع المزدحمة وغيرها من الحواجز لتسهيل الوصول إليه (cheng liu, 2010).

• منطقة لعب للأطفال:

هي منطقة ترفيهية صغيرة مصممة للعب الآمن للأطفال في مرحلة ما قبل المدرسة، ويجب أن تكون موجودة داخل موقع الملعب وبالقرب من مدخل الملعب، وايضاً بالقرب من غرفة الإستراحة، ويجب أن تكون بعيدة عن مناطق الأنشطة والالعاب غير المرغوب فيها وذلك في حال كانت المجاورة قادرة على توفير ملعب على بعد 1/4 ميل من كل مسكن.

• حديقة المجاورة:

حديقة المجاورة هي الأراضي المخصصة للأستجمام والترفيه، ويجب أن تعطي انطباعاً ريفي، غابي، أو طبيعي. وينبغي توفير حديقة لكل وحدة جوار. وفي العديد من المجاورات يتم دمجها مع ملعب المجاورة. أو في موقع منفصل إذا كان هذا الدمج غير ممكناً عملياً (cheng liu, 2010)، ويجب أن تكون في حدود 1000 فرد/فدان (بشاير خيري و عمر الحسيني، 2009).

• مركز التسوق Shopping Center:

المركز التجاري الصغير في المجاورة السكنية يعتبر كمرفق للتسوق المحلي يجب أن يخدم المجاورة في توفير الإحتياجات اليومية لعدد محدد من السكان في محيط وحدة الجوار، وتشمل المتاجر التي يجب توفرها في المجاورة ما يلي (cheng liu, 2010):

- سوبر ماركت.
- مخازن للمتاجر، مع بعض المرافق للأكل.
- مغسلة.
- صالون تجميل.
- محطة وقود.

- مخبز.
- محل لإصلاح الأحذية.
- متجر متنوع.
- محل حلقة.

وقد تحدث إختلافات في هذه القائمة, وهذا يعتمد على طبيعة المنطقة, وأفضل موقع لمركز تسوق المجاورة يكون على الشارع الرئيسي ويفضل أن يكون في تقاطع الشوارع الرئيسية أو الثانوية أو بالقرب منها، بحيث يمكن الوصول إليه بسهولة من جميع اجزاء المنطقة على حد سواء من قبل المشاة وحركة مرور السيارات. ويجب أن يكون مزود بمواقف سيارات تتلائم مع عدد المتاجر الموجودة, وكذلك يجب أن تكون المنازل المجاورة لمركز التسوق محمية بطريقة جيدة بواسطة أشجار أو عن طريق سور.

2-5-3 حجم المجاورة السكنية:

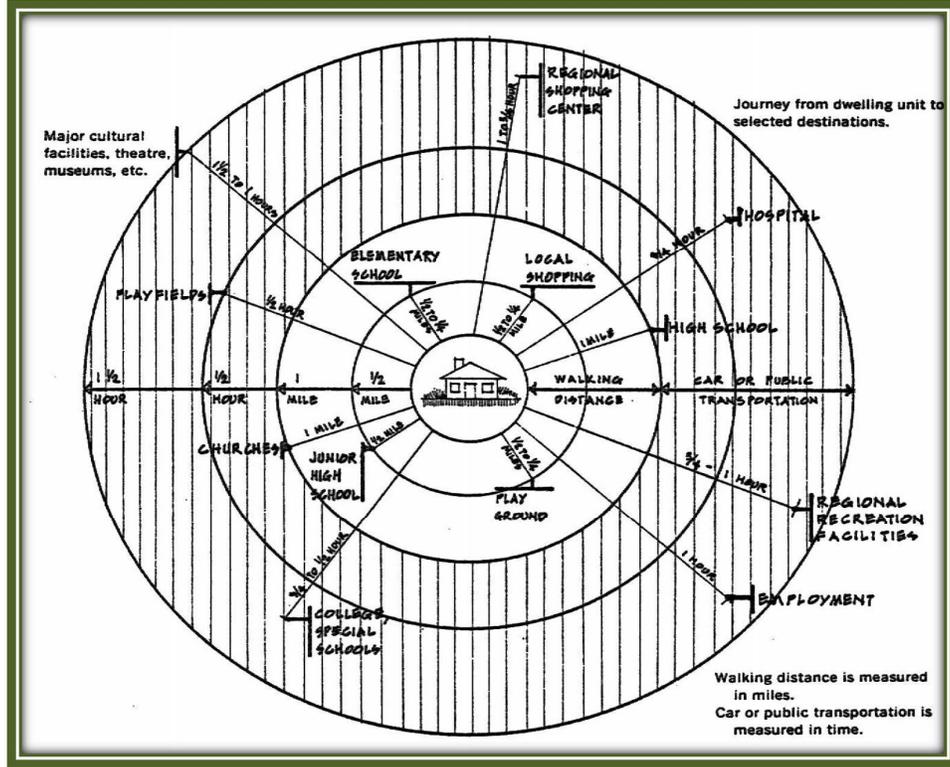
يجب أن يكون هناك حد أقصى لحجم وكثافة السكان المادية بحيث لاتفقد وحدة الجوار التفاعل الاجتماعي مع توفير خدمات فعالة, وذلك من أجل الحفاظ على قرب المسافة، والإحساس بالهوية، وتوفير الخدمات اللازمة لوحدة الجوار فالحجم يلعب دوراً هاماً في تحقيق مجتمع مثالي للمجاورة. أي بمعنى تحقيق جودة سكنية مميزة، ولامتلاك نوعية حياة جيدة. فيجب أن تكون وحدة الجوار كبيرة بما يكفي لدعم الخدمات المحلية اليومية الضرورية، وكذلك صغيرة بما يكفي لإنتاج المجاورة المحلي وهوية المجاورة، وهناك نوعان من المتغيرات التي تتحكم في حجم المجاورة وهي مسافة السير على الأقدام وحجم المدرسة الابتدائية. (cheng liu, 2010):

1- مسافة السير على الأقدام:

السير على الأقدام هو المقياس الذي يوفر أسهل وسيلة للتفاعل أنظر الشكل (2-13). حيث يجب أن يكون المقيم في منتصف العمر قادر على المشي بشكل مريح بين حدود المجاورة.

تعتبر مسافة 1/2 إلى 3/4 ميل أكثر مسافة مرغوب فيها للإقامة في محيط المجاورة وبين مركزها حيث تقع الخدمات.

وبشكل عام يجب أن لا تكون هنالك حاجة لمشي أطفال المدرسة الإبتدائية أكثر من 1/2 ميل إلى المدرسة. ومن المتفق عليه عالمياً أن المنطقة التي تخدمها المدرسة الإبتدائية يتراوح نصف قطرها بين 1/2 إلى 3/4 ميل.



شكل (2-13) مسافة السير على الأقدام داخل المجاورة السكنية

المصدر: (cheng liu, 2010)

2- حجم المدرسة:

ينطلب عادة لتنمية المجاورات السكنية توفير مدرسة إبتدائية واحدة بالقرب من سكن الأفراد، ووفقاً للسلطات في إدارة المدارس عالمياً، فإن المدرسة العامة لديها قدرة لإستيعاب من 1000 إلى 1600 طالب وطالبة. كما إن حجم المدرسة الإبتدائية يختلف من منطقة لأخرى، وبالتالي فإن حجم وحدة المجاورة يختلف وفقاً للمكان والوقت الذي تم فيه التخطيط.

يقدر متوسط نسبة الفئات العمرية التي تذهب إلى المدرسة حوالي 1/6 من إجمالي عدد السكان. وذلك على حسب قدرة الإستهباب القياسية لكل مدرسة, فإن المدارس في المناطق الحضرية تكون فعالة عندما يتراوح عدد السكان من 3000 إلى 9600 (cheng liu, 2010).

2-5-4 كثافة المجاورة السكنية:

الكثافة السكنية عبارة عن عدد الوحدات السكنية مقسوماً على مساحة الأرض وهي عبارة عن مؤشر يساعد في تقدير كمية الأرض اللازمة للسكن, ومساحة الأرض تختلف حسب نوع الكثافة , **فكثافة الموقع (site densit)** عبارة عن عدد الوحدات السكنية مقسوماً على مساحة الموقع التي تشغله, أما **الكثافة السكنية الصافية (Net residential density)** فهي النسبة بين عدد الوحدات السكنية على مساحة الأرض المخصصة للسكن والتي تشغلها شاملة الشوارع والممرات الداخلية بالإضافة إلى مجموع مساحات أنصاف الشوارع المحيطة, أما **الكثافة السكنية الشاملة (Gross residential density)** فهي النسبة بين عدد الوحدات السكنية على مساحة الأرض التي تشغلها بالإضافة إلى الشوارع العامة والمناطق المفتوحة والمناطق التجارية والمناطق التعليمية وغيرها بالإضافة إلى مجموع مساحات أنصاف الشوارع المحيطة, وفي المجاورات السكنية فإن الكثافة التي تلزم هي عبارة عن كثافة الوحدات السكنية على كامل المساحة (مناطق سكنية, شوارع, خدمات) أو ما يعرف ب **Gross residential density** .

والتحديد الأنسب لكثافة المجاورة يعتمد على زيادة الكثافة بالقرب من المركز الرئيسي وتقليلها على الأطراف (نرمين محمود, 2015).

2-5-5 أنماط شوارع المجاورة السكنية:

يجب أن تستوعب شوارع المجاورة السكنية حركة المرور التي تنشأ داخل حدود المجاورة أو حركة المرور الخارجية التي تكون وجهتها المجاورة نفسها, وفي دراسة للأسينغ ومرانس وزهنر, المعنية بإيجاد الرضا للمجاورة السكنية, حددت أن إستعداد موقع المجاورة لإستبعاد وتحديد حركة

مرور السيارات يؤدي إلى تقليل الإقحام غير المرغوب فيه وبالتالي زيادة الرضا للمجاورة السكنية.

يجب أن تتقاطع وتجتمع الشوارع المحلية في الحد الأدنى من النقاط مع الطرق السريعة المحيطة. وكذلك داخل المجاورة السكنية يجب أن يكون هناك تمييز واضح بين الشوارع السكنية الكبرى والصغرى في مناطق العبور وتشكيل الشارع. بالإضافة إلى ذلك يجب أن تكون الشوارع بسيطة ومباشرة قدر الإمكان وأن لاتزيد أطوالها عن 150م، مما يتيح سهولة الوصول إلى جميع الأجزاء داخل وحدة الجوار. كما ينبغي الفصل التام بين حركة المشاة والمركبات (cheng liu, 2010), وكذلك يجب أن لاتزيد نسبة الشوارع عن 15% من مساحة المجاورة السكنية (بشاير خيري و عمر الحسيني, 2009).

أنماط الشوارع الهرمية في وحدة الجوار تتكون من المستويات التالية (hsin liu, 2010):

1- شارع تجميعي:

يعمل كشبكة رئيسية للمنطقة السكنية بأكملها وأيضاً لتغذية الطرق السريعة المحيطة. عادة هذا الطريق نشط وحيوي وذلك لإستخدامه في الدخول والخروج من المنطقة.

2- طريق محلي:

يوفر هذا الطريق حركة مرور محلية على مستوى منخفض. ولديه أدنى حدود من السرعة وهو مصمم بعناية فائقة من حيث التفاصيل ويكون مزود بحركة الدراجات الهوائية.

3- الأزقة أو الطرق المسدودة:

وهو النمط من الطرق المسدودة التي كانت تستخدم على نطاق واسع في أحياء المدن القديمة. ويستخدم كوسيلة للإحتفاظ بالهوية الذاتية للجماعات والوحدات الفرعية ومواصلة إتصالها الشخصي, والملائمة, والتقارب بين السكان, وكل ذلك يسهم في تعزيز المجتمع.

4- شبكة المشاة:

وهو المستوى الأخير في هذا التسلسل الهرمي, عبارة عن نظام من مسارات المشاة المصممة في المجاورات وذلك عن طريق فصل المشاة عن السيارات. ويجب أن تسري هذه الشبكة من حواف المجاورة إلى مركزها لضمان حركة آمنة لجميع السكان من كافة الأعمار.

2-6 خلاصة الفصل:

من خلال ماتم إستعراضة من دراسة لمفهوم المجاورة السكنية وذلك بتناول تطورها التاريخي, والمعايير المتبعة في تخطيطها, والمحددات الأساسية لها. وكونها من النظريات المهمة في تخطيط المدن وقد تم إستخدامها من قبل مخططي المدن في جميع أنحاء العالم والوطن العربي تعتبر نظرية لا غنى عنها لكن ما تعرضت له من نقد مؤخراً لقصورها في بعض الحالات عن تلبية التغيرات التي طرأت على المجتمعات, كان يجب العمل على تطويرها من خلال التوجهات التخطيطية الحديثة لتتلائم مع المفاهيم الحديثة.

الفصل الثالث: الإطار النظري (دراسة تطور المجاورة
السكنية في ضوء توجهات التخطيط الحديثة)

الفصل الثالث: الإطار النظري (دراسة تطور المجاورة السكنية في ضوء توجهات التخطيط الحديثة)

3-1 مقدمة الفصل:

يدرس هذا الفصل نقاط النقد الموجهة للمجاورة السكنية ومدى ملائمة المفهوم التقليدي للمجاورة للحياة المعاصرة، وكذلك يتناول التوجهات التخطيطية الحديثة التي تساهم في تطوير المفهوم التقليدي للمجاورة ليتناسب مع المتغيرات الحياتية المعاصرة والإتجاه نحو المجتمعات المستدامة.

3-2 مدى ملائمة المفهوم التقليدي للمجاورة للحياة المعاصرة:

ظلت المجاورة السكنية بمفهومها التقليدي وبكافة مبادئها نواة للتخطيط العمراني الجيد الذي يسعى لتحقيق التفاعل الاجتماعي بين السكان وتوفير البيئة المثالية ولقد حققت المجاورة هذه الأهداف لفترات طويلة ولكن هذه الأهداف والمبادئ تراجعت نوعاً ما فلو حظ التغيير في إستعمالات الأرض، وهجر مراكز المجاورات وأخذت الخدمات التجارية تنتشر على شكل شريطي على إمتداد المحاور والطرق ولعل من أهم الأسباب التي أدت إلى ذلك: (نرمين محمود، 2015)

• زيادة الإعتدال على وسائل النقل الخاصة:

وهذا بدور ه أدى لتذليل العقبات في أن تكون الخدمات البعيدة عائقاً أمام السكان وأصبحت الجودة في الخدمة هي المقياس وليس قربها.

• ضعف العلاقة بين العمل والسكن:

فمع زيادة عدد السكان والتطور العمراني والتكنولوجي و إنتشار مناطق العمل في مناطق عدة بالإضافة إلى الحاجة إلى العمل وإن بعدت المسافة أدى ذلك إلى أن عدم جعل حتمية قرب مكان العمل من السكن عائقاً أساسياً خاصة في ظل ازدياد معدل إمتلاك السيارات الخاصة أو توفر وسائل النقل.

• تغيير نمط الحياة:

فتغير سلوكيات الأسر وخروج المرأة للعمل لم يجعل الإرتباط بين المسكن والسوق أساسياً بسبب توفر البدائل الأخرى في أماكن عديدة وخاصة للمرأة العاملة.

• إختلاف أنواع المدارس:

فتنوع المدارس بين الخاصة والحكومية أدى إلى عدم حتمية توفر كل هذه الأنواع في نفس المجاورة وأن العديد من السكان يبحثون عن الخدمة التعليمية الأفضل كبديل عن ضرورة قرب المدرسة من المسكن.

• إنتشار المحلات التجارية والأسواق التجارية:

إنتشار المحلات التجارية على طول المحاور الرئيسية للحركة أدى إلى فقد المركز التجاري الداخلي للمنافسة هذا بالإضافة إلى إنتشار المراكز الضخمة خارج حدود المدن والتي يتشجع السكان بالذهاب إليها على الرغم من بعد المسافة وذلك بسبب التنوع والجودة كوسيلة للترفيه في كثير من الأحيان مما أدى لضعف الإقبال على المحلات داخل المجاورة إلا في حالات الضرورة.

• إرتفاع قيمة الأرض في ظل نقص الأراضي:

يعتبر عامل نقص الأراضي الحكومية المخصصة للسكن عملاً مؤثراً على العملية التخطيطية، فهذا النقص يؤدي إلى إرتفاع قيمة الأرض والذي بدوره يؤدي إلى العمل على إستغلال الأراضي الخاصة بالمجاورات أقصى مايمكنوا غفاله متطلبات المجاورة الأساسية، وهذا يتطلب مراعاة هذه القيمة دون فقدان المجاورة لأهدافها.

• عدم وجود معايير تخطيطية موحدة ملزمة ومتطلبات تخطيطية أساسية:

مما أدى إلى إختلاف الأنماط والمعطيات التخطيطية للمجاورات وهذا بدوره أدى إلى فقدان مضمون الجوار وظهور الإنفصام الاجتماعي الواضح بين السكان وقد عزا ذلك إلى أسلوب التصميم الحضري نفسه أو التصميم المعماري للمباني حيث اقتصر دور الجهات المسؤولة عن تنمية هذه المناطق على مد شبكات المرافق العامة وتقسيم الأراضي وبيعها وإعطاء تصاريح البناء، بالإضافة إلى إقتصار دور الجهات المسؤولة عن مشروعات الإسكان على إمتلاك

الأرض وتصميم الوحدات السكنية وتجميعها والإشراف على تنفيذها وبيعها أو تأجيرها دون أي اعتبار لتنمية العلاقات الاجتماعية.

وهذا أدى بالأغلب إلى وجود تخطيط يمتاز بالرتابة والتكرار وفقدان الشعور بالمحيط مما أنتج بيئة سكنية ذات مقياس كبير لا تشجع الفعاليات الإنسانية والاجتماعية، ولعل أكثر هذه السلبيات التخطيطية مايلي: (نرمين محمود، 2015)

- 1- تقسيم الأراضي والمواقع السكنية بشكل هندسي متكرر وفق شبكة التخطيط المتعامد فأصبح الشارع هو المحدد الرئيسي لمساقط وتوزيع الوحدات، وأصبح الفراغ الحضري في النمط الشبكي المخطط كأنة معد من أجل وسائل النقل وليس الإنسان.
- 2- الرتابة الهندسية الصارمة الناجمة عن إستعمال شكل هندسي واحد في تقسيم المشروع لسكني شبكياً وفق نظام تخطيط شبكي.
- 3- تغيير إستعمالات الأراضي من سكني إلى تجاري بدون تخطيط مسبق أدى إلى فقد الخصوصية وتداخل الوظائف العامة لإستعمالات الأراضي و إنتشار التلوث الهوائي والضوضائي والبصري، والتعدي علي الأرصفة وأماكن مرور المشاة وفقدان السلامة المرورية والإزدحام، تكاثر الجريمة، تزايد العزل الاجتماعي بالإضافة إلى الخسائر الاقتصادية للطاقة وإستعمالات الأرض والضغط على البنية التحتية نتيجة لعدم تهيئة المجاورة منذ البداية لهذة المستجدات.

3-3 تطور المجاورة السكنية في ضوء توجهات التخطيط الحديثة:

وأجهت نظريات التخطيط التقليدية والتي حدثت بعد الحرب العالمية الثالثة العديد من المشاكل و اهمها إستخدام وسائل الإتصال والمواصلات بكثرة ومستوى الخدمات المتدني وتلوث الهواء وعدم الإحساس بالمكان وفصل إستخدامات الأراضي وعدم دمجها وغيرها العديد من المشاكل.

وكنتيمة للسلبيات السابقة والتي أثرت على المجاورة السكنية فقد ظهرت العديد من اتجاهات التخطيط الجديدة في النصف الأخير من القرن العشرين كردة فعل لما سبق وهدفت لخلق بيئة سكنية متكاملة توفر أهم الإحتياجات للسكان دون قيود بالأساس وتتعامل مع المتغيرات الجديدة

وساهمت هذه التوجهات في تطوير المجاورة وتطوير المفهوم التقليدي للمجاورة ومن أهمها مايلي
(نرمين محمود, 2015):

1. العمران الحديث.

2. النمو الذكي.

3. حركة مبادي المدن الريفيه.

4. حركة مبادئ تنمية المجاورات التراثيه.

5. حركة التنميه الموجهه نحو النقل.

6. المجاورة الصالحة للعيش.

وكان الهدف من التوجهات هو تنمية المجتمعات لتصبح أكثر قدرة لتلبية إحتياجات السكان
من حيث المعيشة والعمل والتحكم في عمليات الزحف العمراني.

ومما أدى إلى تشجيع ظهور هذه التوجهات هو زيادة الوعي نحو مفهوم الإستدامة والعمل
على تعزيز هذا المفهوم من خلال نسيج عمراني متكامل فكان الهدف هو بناء مجتمعات
مستدامة تعزز النواحي البيئية والاقتصادية والاجتماعية فيها.

وسيتم تناول أهم هذه الإتجاهات وأهم مبادئها باختصار كما يلي:

3-3-1 العمران الحديث:

أصبح التحضر الحديث قائم على أساس تقسيم المناطق وفقاً لمواقع السكن والعمل والتسوق
ووقت الفراغ ومع إزدياد ملكية السيارات, وسيطرة شبكة النقل الآلي والمواصلات الحديثة أدى
ذلك إلى تراجع دور المراكز الحضرية داخل المدن وزيادة متصاعدة في ضواحي المدن مع
التقليل من أهمية مركز المدينة, وهذا ما دعا مخططي المدن لمحاولة واسعة النطاق لحل مشاكل
التآكل لمراكز المدن وهي محاولة تنمية المجتمعات المحلية ورجاع أهمية التجمعات الكبرى إلى
جانب حماية البيئة, وظهرت حركة العمران الجديد مع بداية 1980م, وهي تقوم على أساس

العمران الإنساني أو التصميم التقليدي للمجاورات, ويكون التخطيط قائم على القدرة على المشي وخلق اجواء ودية للمشاة وإزالة السيارات من الحياة اليومية ليس الغرض ولكنها محاولة لجعل المشهد أكثر آمن وراحة للمشاة على الرغم من حركة السيارات على طول المدينة. وترى الباحثة ضرورة أن تشمل البيئة المشيدة على معظم الأنشطة التي يحتاجها السكان داخله وتوفر لديهم سهولة الوصول إلى هذه الأنشطة داخل الحيز الحضري والشكل (3-1) يوضح ذلك, للمحافظة على الخصائص العمرانية والثقافية والاجتماعية والبيئية فيه (وفاء الأسطل, 2015).



شكل (3-1) فكر العمران الجديد (البيئة المشيدة تكون بداخلها كافة الأنشطة مما يزيد الانتماء المجتمعي والإستدامة

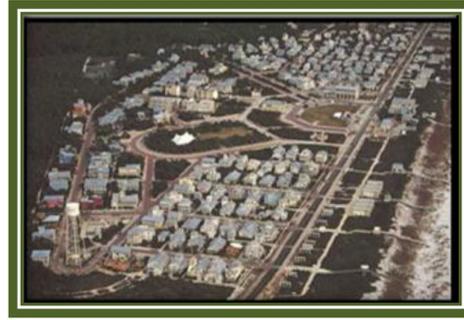
المصدر: (وفاء الأسطل, 2015)

وهي تدعو إلى ضرورة الإتصال بالبيئة المحيطة وكذلك تدعم المساحات المفتوحة والمراكز الحضرية لجميع المواطنين, ويتم التصميم في العمران الإنساني الجديد على إمكانية الوصول لسائقي الدراجات والمشاة بسهولة في مدة تتراوح من 5-10 دقائق وتأثر أصحاب هذا الفكر بالمخططين الأوائل أمثال أبيلر هوارد المدينة الحدائقية و لوكوربوزيه مدينة الغد وغيرها من الذين دعوا إلى الإهتمام أكثر بالفراغ العمراني العام والإهتمام بتوفير المناطق الخضراء والمتنزهات داخل المدن والمناطق العمرانية لتكون شبيهة بالريف الذي يعطي الشعور بالراحة والطمأنينة للسكان, والعمران الجديد هو إتجاه تصميمي في التخطيط تتأدى به المعمارين والصحافيون ويكاد يكون أقرب إلى الإيديولوجيا منه إلى النظرية, ولعله من شدة تأثر دعاة العمران الجديد بالمؤسسين الأوائل صياغتهم لميثاق العمران الجديد الذي يرسم الخطوط العريضة للتصميم.

وتُعد مدينة سيسايد الجديدة في فلوريدا أهم منجزاتة (Seaside, Florida) ويتضح ذلك في الشكل (2-3) و الشكل (3-3) يعبر عن بانوراما عمرانية لمدينة سيسايد في فلوريدا.



شكل (2-3) مدينة سيسايد في فلوريدا
المصدر: (وفاء الأسطل, 2015)



شكل (3-3) بانوراما عمرانية لمدينة سيسايد في فلوريدا نموذج للعمارة
المصدر: (وفاء الأسطل, 2015)

- المبادئ الأساسية للعمارة الجديد: www.newurbanism.com
- 1- القدرة على المشي :

يجب تحديد موقع الخدمات في مسافات مناسبة للمشبي من البيت إلى مكان العمل أو التسوق و لا تزيد المسافة أو تتجاوز عشرة دقائق سيراً على الأقدام, وإحاطة الرصيف وشوارع المشاة بحزام أخضر كما يوضح ذلك الشكل (3-4).

تصميم شوارع المشاة دون السماح بإختراق السيارات لمساراتها وخفض سرعتها إذا كان هنالك ضرورة للدخول إلى المناطق السكنية, تصميم الشارع بحيث يكون صديقاً للمشاة, وتوفير كل وسائل الراحة والترفيه.



شكل (3-4) صورة بانورامية لشارع الشانزليزيه في العاصمة الفرنسية باريس توضح مسارات المشاة مفصولة عن مسارات السيارات ووجود الحزام الأخضر
المصدر: (وفاء الأسطل, 2015)

2- الإتصال:

إتصال شبكة الشوارع التي توزع حركة المرور وجعل المشي سهل, التسلسل الهرمي للشوارع الضيقة, وشبكة ممرات المشاةو المجال العام ذات جودة عالية مما يجعل المشي أكثر متعة.

3- الإستخدام المختلط والمتنوع:

- أ - مزيج من المحلات التجارية والمكاتب والشقق والمنازل في جميع أنحاء التصميم العمراني.
- ب- تنوع الناس من مختلف الأعمار والطبقات والثقافات والأعراق.

4- السكن المختلط:

ضرورة إحتواء التصاميم العمرانية على أنماط متنوعة من المباني وتمازج الإستعمالات وتداخل مساكن مختلف الشرائح الاجتماعية واهتمام أكبر بالفراغ العمراني العام.

وهي محاولة دمج لمختلف الطبقات في المجتمع من أصحاب الدخل المرتفع والمتوسط والمنخفض بحيث يشمل التصميم على شقق سكنية بمساحات مختلفة وفلل ووحدات سكنية مستقلة، أي يكون هناك خليط من الوحدات السكنية، لتحقيق العدل والمساواة في توزيع الخدمات والأعمال.

5- جودة العمارة والتصميم (الحضري):

شكل المجاورة السكنية الوحدة الأساسية في التخطيط ويشترطون فيها أن يكون حجمها محدوداً وأبعادها معقولة ومركزها واضح المعالم بحيث لا يكاد يتجاوز مسافة خمس دقائق مشي على الأقدام في نطاق تغطيتها كما في الشكل (3-5).

وهذا بدوره يدعو إلى الإهتمام أكثر بالمقياس الإنساني عند التصميم والتخطيط والتركيز على الجمال والرفاهية للإنسان، وتوفير الأماكن المفتوحة للتجمعات المحلية والاندماج مع البيئة الجميلة وهو يعمل على خلق مجتمع عمراني محلي مترابط ويحاول أن يجسد بالتالي صورة على أرض الواقع لشكل المدينة.



شكل (3-5) يوضح جودة العمارة والتصميم العمراني بإتباع مبادئ العمران الجديد

المصدر: (وفاء الأسطل, 2015)

6- الهيكل التقليدي للمجاورة:

المحافظة على الهيكل التقليدي للمجاورة وذلك بوجود الخدمات الأساسية في مركز المجاورة وأن يكون حجمها محدود والعودة إلى الأشكال التقليدية في العمران (وفاء الأسطل, 2015) كما

يدعو إلى نوع من التعبئة الجماهيرية وزيادة الوعي الثقافي لصالح أنماط الفراغات التي عرفت في التراث العمراني المحلي ويسعى للنسج على منواله.

7- تخطيط المناطق:

أكثر كثافة في وسط المدينة والتخفيض التدريجي للكثافة نحو الضواحي وهذا يؤدي للإندماج أكثر مع البيئة الطبيعية وكذلك إلى تدرج في الفراغات العمرانية والإستفادة أكثر من مصادر الطاقة المتجددة والشكل (3-6) يوضح فكرة التدرج في الكثافة العمرانية لتحقيق الإندماج أكثر مع البيئة الطبيعية.



شكل (3-6) التدرج في كثافة المباني لدمج البيئة المبنية بالطبيعية
المصدر: (وفاء الأسطل, 2015)

8- زيادة الكثافة:

بناء وحدات سكنية ومحلات تجارية والخدمات أقرب إلى بعضهم والتي تسببت في جعل المشي أسهل, وذلك لتعزيز الموارد والخدمات وخلق مكان مناسب, والوصول إلى الرضا المعيشي لدى جميع السكان.

9- النقل الذكي:

أ- شبكة ذات جودة عالية من شبكات النقل تربط المدن والبلدات والأحياء, والتي تشجع على إستخدام الدراجات والمشى.

ب- التركيز على المشى كوسيلة للإستخدام اليومي وهذا يحتاج إلى تصميم جيد لشبكة النقل.

10- الإستدامة:

أ- الآثار البيئية الجانبية أقل ضرر على البيئة.

ب-التقنيات الصديقة للبيئة التي تحترم البيئة والقيم والنظم الطبيعية.

ج- كفاءة في استخدام الطاقة, واستخدام أقل للوقود الأحفوري.

د-المزيد من المشي, وأقل للقيادة .

11- جودة نوعية الحياة:

إن التخطيط والتصميم الجيد للوحدات السكنية, وتسهيل القدرة على المشي, يعمل على جودة نوعية الحياة, والشكل (3-7) يوضح إكعاس فكر العمران الجديد على البيئة, كما يفضل التركيز على المسؤولية المجتمعية التي يلتزم فيها السكان بالدفاع عن قضايا البيئة والعمران, والإهتمام في قضايا الحي والمدينة, أي المشاركة الشعبية تمكينا للسكان لتدبير أمور العمران.



شكل (3-7) جودة نوعية الحياة

المصدر: (وفاء الأسطل, 2015)

3-3-2 النمو الذكي:

هو عبارة عن تنمية المناطق الغير مخططة والغير مدروسة, والتي توجد بها كثافات منخفضة وتحتاج إلى التوسع في الشوارع والخدمات العامة مثل: (المدارس, المستشفيات, المساحات المفتوحة...ألخ). وهي عبارة عن حركة تدعو إلى خلق مجاورات سكنية صديقة للبيئة

ظهرت بعد حركة العمران الجديد وتشابهت في العديد من المبادئ معها ومن أهم مبادئ النمو الذكي التالي (comprehensive plan urban, 2013):

1. مزج إستخدامات الأرض معاً .
2. الاستفادة من تصميم المباني المختلطة .
3. خلق مجموعة من فرص وخيارات السكن .
4. إنشاء أحياء تشجع السير والتجول على الأقدام .
5. تشجيع وتعزيز صفات المجتمعات الجذابة و الشعور القوي بالمكان .
6. الحفاظ على المساحات المفتوحة والأراضي الزراعية، والجمال الطبيعي، ومناطق الاحراش البيئية .
7. الإهتمام بتعزيز وتطوير المجتمعات القائمة .
8. توفير مجموعة متنوعة من خيارات النقل .
9. إتخاذ قرارات التنمية التي يمكن التنبؤ بها والتي تكون نزيهة وفعالة من حيث التكلفة .
10. تشجيع التعاون بين المجتمع وأصحاب المصلحة في القرارات التنموية .

3-3-3 حركة مبادئ المدن الريفية:

القرى الحضرية هي مراكز النشاط التي توفر المعيشة الممتعة، وأماكن التسوق، و بيئات العمل. وتوفر سهولة السير على الأقدام، ومواقع جيدة للمساحات المفتوحة، وبدائل جيدة لأنظمة الشوارع والنقل، وتوفر التوازن بين المتاجر والمكاتب والمسكن والمساحات المفتوحة والأماكن العامة (zhou shou,2007)، ومن المبادئ التي قامت الحركة بإضافتها:

1. التجول:

- معظم المرافق على بعد دقائق سيراً على الأقدام من المنزل والعمل .
- تصمم الشوارع بطريقة صديقة للمشاة .
- شوارع المشاة خالية من السيارات .

2. الربط:

- الترابط بين شبكة الشوارع يقلل من الإزدحام المروري وأسهل للسير على الأقدام .

- التسلسل الهرمي للشوارع.

- ممرات المشاة ذات جودة عالية يجعل المشي أكثر متعة.

3. التنوع والإختلاط في الإستخدام:

- مزيج من المحلات التجارية والمكاتب والخدمات الترفيهية و الأنشطة، والشقق، والمنازل.

- مزيج من الإستخدامات داخل المجاورات, من خلال التنوع في الكتل والمباني.

- التنوع في الأفراد من كافة الأعمار، ومستويات الدخل والثقافات والأعراق وأنماط الحياة.

4. تنوع السكن:

- وهناك مجموعة من أنواع وأحجام وأسعار المساكن.

5. جودة العمارة والتصميم العمراني:

- التركيز على الجمال، وعلم الجمال وراحة الإنسان، وخلق الإحساس بالمكان.

- هناك وضع خاص للإستخدامات المدنية والمواقع داخل المجتمع.

- مراعاة المقياس الإنساني، وخلق بيئة محيطة تغذي روح الإنسان.

6. إنشاء المجاورات التقليدية:

- تحديد المركز والحدود.

- وضع المرافق العامة في المركز, مع جودتها.

- توفير مساحات عامة مفتوحة.

- يحتوي على مجموعة واسعة من الإستخدامات والكثافة ضمن 10دقائق سيراً على

الأقدام.

7. زيادة الكثافة:

- المزيد من المباني والمساكن والمحلات التجارية، وخدمات أقرب معاً .

- تطبيق مبادئ العمران الجديد في تصميم مجموعة كاملة من الكثافة.

8. النقل النزي:

- تصميم شبكة من النقل العام عالية الجودة تربط المدن والبلدات والمجاورات مع بعضها.

- التصميم الذي يشجع على زيادة إستخدام الدراجات الهوائية والدراجات البخارية، والمشبي

كوسيلة يومية للنقل.

9. الإستدامة:

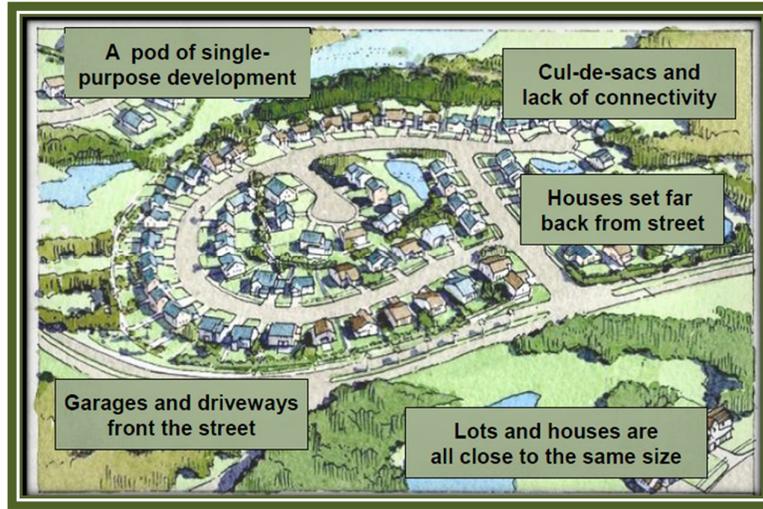
- الحد الأدنى من الأثر البيئي في التنمية وعملياتها واستخدام التقنيات الصديقة للبيئة، واحترام البيئة وقيمة النظم الطبيعية.
- استخدام أكثر كفاءة للبنية التحتية والخدمات العامة.
- كفاءة الطاقة.
- تشجيع المشي، وتقليل قيادة السيارات.

10. نوعية الحياة:

- هذه المبادئ مجتمعة، تضيف ما يصل إلى نوعية عالية من الحياة تستحق العيش، وخلق الأماكن التي تثري الترقية، وإلهام الروح البشرية.

3-3-4 حركة مبادئ تنمية المجاورات التراثية:

يتطرق هذا الإتجاه للعديد من ميزات المجاورات السكنية الحضرية، ووضع قبل الحرب العالمية الثانية، ومن أبرز ما يميزها النسيج المتواصل من إستخدامات الأراضي المختلطة والتي رتبت بحيث يكون الوصول إليها سهلاً من مختلف الطرق ووسائل النقل بالإضافة إلى السيارات الخاصة ومن أهم مبادئها (Herb freeman, 2009):



شكل (3-8) المجاورة التقليدية وفقاً ل (TND)

المصدر: (Herb freeman, 2009)

- زيادة الكثافة.

- المجتمع لديه بنية المجاورات التقليدية.
- هناك مجموعة متنوعة من الإستخدامات ومن الأفراد.
- معظم المساكن هي على بعد 5 دقائق سيراً على الأقدام من المركز.
- تشكل في المجاورة، شبكة من الشوارع متصلة.
- هناك تسلسل هرمي من أنواع الشوارع.
- يتم حجز بعض المواقع للمباني المدنية.
- الشوارع ضيقة نسبياً ، ومظللة بالأشجار.
- توضع المباني العامة بالقرب من الشوارع.
- هناك مجموعة متنوعة من المساكن في المجاورة.
- المباني ملحقة بساحات خلفية.
- أحجام وأنواع مختلفة من المباني والشقق حتى في نفس المبنى.
- هناك نوعية رفيعة جداً من الهندسة المعمارية والتصميم الحضري.
- تعتبر الحدائق الصغيرة، من أسباب ووسائل الراحة للسكان فيجب أن تكون قريبة من كل مسكن.
- وجود مدرسة ابتدائية قريبة بما فيه الكفاية بالنسبة لمعظم الأطفال سيراً على الأقدام.
- يتم تنظيم المجاورة لتكون ذاتية الإدارة.

3-3-5 التنمية الموجهة نحو النقل:

هي الحركة التي تعني بخلق مجتمعات ومجاورات بكثافة عالية تحتوي على تنوع في المساكن والأعمال والمحلات التجارية والمباني العامة وتتركز كل هذه الإستخدامات ضمن مساحة تشجع وسائل النقل العام بالإضافة إلى تشجيع السير على الأقدام وإستخدام الدراجات الهوائية، مما يؤدي إلى تحقيق فوائد اجتماعية وبيئية واقتصادية. ومن أهم المبادئ التي تقوم عليها (نرمين محمود، 2015):

- تعزيز الحركة الداخلية للمجاورات والحفاظ على البيئة فهذه النظرية تدعو لتجميع الوظائف والمساكن والمحلات قرب وسائل النقل وتسهيل عملية الوصول لهذه المرافق ككل.

- توفير بيئة سكنية بديلة للمدن تشبه الضواحي لا تعتمد على حركة السيارات الداخلية في الغالب.
- إحياء وتنشيط المجتمعات من خلال تحقيق نمو اقتصادي في المناطق الفقيرة من خلال تشجيع الوصول إليها.
- توفير الأمن فوجود خليط من السكان والعمال في بيئة ذات كثافة عالية يعزز الأمن الداخلي ضمن المجتمع حيث يكون في حالة نشاط مستمرة.

3-3-6 المجاورة الصالحة للعيش:

تهدف Livable Neighborhoods إلى خلق مجتمعات صالحة للعيش تحسن من جودة الحياة للسكان من خلال منظومة متكاملة تقوم على أساس عدة نواحي: (نرمين محمود, 2015)

1. التخطيط.
2. الإسكان , النقل والمواصلات.
3. إستعمالات الأراضي.
4. التواصل والتفاعل الاجتماعي.
5. التخطيط وِستيعاب المجتمع.
6. الإدارة.

فالمجتمع الصالح للعيش هو المجتمع الذي يقدم بيئة سكنية تحتوي على إسكان متاح للجميع واقتصادي وخدمات مجتمعية ضرورية ووسائل تنقل فاعلة لتسهيل الإستقلال الشخصي لهذه المجتمعات وإشراك السكان في الحياة المدنية والاجتماعية, بالإضافة إلى الخصائص التالية:

- تقديم هيكل حضري لمجاورات تشجع على السير لتشكيل المدن المدمجة وذات الكثافة العالية والإستخدام المختلط من أجل تقليل الإعتماد على السيارة بقلب المجاورات على الأخص للوصول للخدمات التجارية والمحلات والنشاطات المجتمعية.

- التأكيد على تصميم المجاورات التي تشجع على المشي بحيث تتيح الوصول لكافة الخدمات والمرافق من كل المستخدمين حتى ذوي الإعاقة.
- تعزيز الإحساس بالمجتمع والمحيط وتعزيز الهوية المحلية.
- تسهيل عملية الوصول لكافة المناطق من خلال شبكة مترابطة من الطرق والتي تشجع سير آمن ومحبيب للمشى والدراجات وحركة السيارات.
- توفير وتعزيز إمكانية تنمية جديدة تقوم على دعم استخدام وسائل النقل العامة ما دامت متاحة.
- تسهيل التنمية التي تقوم على الاستخدام المختلط والتي تقدم تنوعاً واسعاً من الأنماط المعيشية والوظيفية والوسائل الترفيهية والقادرة على التكيف مع المتغيرات على مر الزمن.
- توفير التنوع في حجم الشقق وأنماط المباني لتوفير التنوع اللازم بالإسكان الذي يتناسب مع الجميع وتحقيق الكثافة المناسبة بما لا ينتقص شيئاً من الخدمات.
- التأكيد على تجنب العمل ضمن المناطق البيئية المحددة والعمل على دمج المزايا البيئية والثقافية ضمن تصميم الموقع.
- توفير نظرة شاملة ومتكاملة لتصميم المناطق المفتوحة وإدارة المياه وذلك بتوفير مساحات كافية لالتقاط المياه والتي بالإمكان أن تكون خطية وتندمج مع الممرات الحضرية.
- التأكيد على توفير التنمية الاقتصادية والحفاظ على الموارد بفعالية لتقديم مساكن وإسكان متاح للجميع.
- استخدام الأرض بفاعلية قدر الإمكان.

3-4 المحددات الأساسية للمجاورة السكنية في ضوء التوجهات

التخطيطية الحديثة:

مما سبق يتبين أن نظرية المجاورة ظهرت من أجل خلق بيئة اجتماعية متكاملة ضمن حدود لا تزيد عن مسافة سير طفل بالمرحلة الابتدائية والتي تقدر من 400-800 م وتحتوي على أهم

الخدمات الأساسية التي تم ذكرها وضمن كثافة منخفضة وبتقسيمات كبيرة وبشوارع منحنية وبتدرج هرمي كبير وو أضح ونهايات مغلقة للشوارع الداخلية، ومحاطة بشوارع رئيسية ومعظم مساحاتها ذات استخدام سكني بحت وتوسعي لتوفير أماكن للعمل بالقرب من السكن وتعزيز التفاعل الاجتماعي بين الأفراد ضمن نطاق محدد ونشأت على أساسها العديد من المدن واعتمدت على هذه النواة في نشأتها ولكن الصورة تطورت فلم تعد المجاورة تحقق ضمن أسس ثابتة وشكل نمطي محدد كالتي ذكرت فهي ظهرت كنظرية تخطيطية للمدن.

ولكن نمط الحياة العصرية ودخول المؤثرات والعوامل التي يجب أخذها بعين الاعتبار كالإستدامة كجانب أساسي مؤثر بشكل فعال في التخطيط ساهم في تطويرها ضمن الإطار الأساسي الذي ذكر (تعزيز البيئية السكنية الاجتماعية المتكاملة) فأصبحت هناك حاجة للتغيير بما يتلاءم مع النمط الحياتي الجديد والمفاهيم المستدامة الحديثة التي تعمل ضمن منظومة شاملة اقتصادياً وبيئياً واجتماعياً فلم تصبح الكثافة المنخفضة على سبيل المثال هدفاً ولم تصبح تحديد الخدمات بأسلوب مستقل ولكن ضمن حدود تسمح بتحقيق هذا الهدف وتعزز التفاعل الاجتماعي وهي مسافة سير التلميذ بحيث لا تزيد عن 800م ومن الممكن أن تقل عنها.

ومن هذا نجد أن النظرية هي الأساس ولكن آلية التطبيق تختلف حسب المتغير الزمني والمكاني وقد ساهمت التوجهات التخطيطية الحديثة في صقل المفهوم التقليدي للمجاورة فكيفت العديد من الدول شكل المجاورات على حسب كثافتها ومساحتها ولستطاعت أن تخلق مجتمعات مميزة صالحة للعيش وفقاً لرؤية جديدة، فظهرت العديد من المشاريع السكنية الجديدة والتي نجد أن معظمها كمساحة هي تعتبر جزء من مجاورة ولكن ككثافة سكانية تفوق النظرية الأساسية وهذا بدوره يعود لاختلاف الظروف والكثافات من منطقة لأخرى ولكنها إستطاعت أن تطبق المضمون الذي ذكر سابقاً وهو خلق بيئية سكنية اجتماعية تعزز الإلتناء للمكان وتتوفر بها أهم الخدمات الأساسية وفق ظروفها الخاصة والتي تدفع بإستقلالها الأولي.

ولعل الأفضل بالنسبة للإسكان بوحدة الثورة الادارية فتطبيق المجاورة بصورة تقليدية وثابتة لن يكون فاعلاً بدرجة كبيرة لمحدودية الأرض ولإختلاف الظروف الحياتية والعمرانية في المنطقة بالإضافة إلي السلبيات التي ذكرت مسبقاً وأدت إلي عدم ملائمة هذا المفهوم للحياة المعاصرة، وعليه فإنه من المهم تطوير فكرة المجاورة وفق عدد من أهم المؤشرات التي يمكن الإستناد عليها

في المشاريع والأحياء الجديدة و، انطلاقاً من التوجهات الحديثة التي تهدف لخلق بيئة سكنية أكثر جودة وقبولاً للعيش وتطويرها بما يتناسب مع الإسكان بوحدة الثورة الإدارية من الناحية الاقتصادية والتخطيطية والإدارية مايلي: (نرمين محمود، 2015)

جدول (3-1): المؤشرات الخاصة بالمجاورات الصالحة للعيش وفقاً للتوجهات التخطيطية الحديثة والتي يمكن الإستناد عليها لتطوير المجاورة في الإسكان بوحدة الثورة الادارية

المؤشرات	البند
التنوع في الوحدات السكنية (المساحات - الأنماط لخدمة كافة الفئات (أزواج شابة - عائلات صغيرة ...أ.خ).	الإسكان
عدم الفصل بين المناطق السكنية والخدمات التجارية الأساسية والمناطق الترفيهية والمفتوحة.	
القدرة على الحصول على السكن (توفير سكن اقتصادي).	
توفير التصاميم الهندسية المتميزة التي تخدم كافة الفئات.	
عدم الإعتماد على حركة المواصلات كأساس داخل التجمعات السكنية.	النقل والمواصلات
تشجيع وسائل المواصلات المختلفة مثل المواصلات العامة والمشى و، استخدام الدراجات	

وغيرها.	
تصميم الشوارع الداخلية بآلية لاتدعم حركة السيارات بشكل أساسي.	
تشجيع حركة المشاة.	
عدم الفصل وتشجيع الإستخدام المختلط والدمج في مختلف مجالات التنمية من خلال دمج أكثر من إستخدام ضمن مبني واحد أو دمج مجموعة من الإستعمالات بالقرب من بعضها بما يتناسب مع طبيعة الخدمة وبما لا يعيق أو يضر أحد مجالات التنمية أو يؤثر على أداؤها , ويحقق الإستخدام الأمثل للأراضي ويحافظ على المناطق المفتوحة ويقلل من تكلفة البنية التحتية.	إستخدامات الأراضي
تعزير الكثافة العالية.	
تعزير المناطق المفتوحة والخضراء.	
التقليل من إستهلاك الطاقة من خلال عدم فصل لإستخدامات الأراضي.	
توفير الخدمات الضرورية حسب عدد السكان.	
تشجيع التعاون والتواصل بين المجتمعات القريبة من بعضها.	التعاون والتواصل
تعزير التواصل بين المؤسسات والجهات التي تدعم توفير البيئة السكنية الجديدة.	
تشجيع الوعي والتعاون بين السكان والمسؤولين.	
تفعيل وتعزير التخطيط من خلال فهم المجتمع والسكان.	المشاركة المجتمعية
فهم الآلية التي تتقدم بها المجتمعات والتي من خلالها يتم توفير الخدمات للأزمة والضرورية .	
تشجيع المشاركة المجتمعية .	
وجود إدارة وقيادة قادرة على تحديد أسس وقياسات ومعايير تجعل المجتمعات صالحة على فترات طويلة .	الإدارة

المصدر : (نرمين محمود, 2015)

*تقريب الإستخدامات المختلفة قدر الإمكان من بعضها البعض يؤدي إلى إستخدام وسائل النقل المختلفة وتشجيع حركة المواصلات وهذا بدوره يقلل من الإنبعاثات الناتجة عن حركة السيارات والتوفير في مصادر الطاقة الأساسية.

3-5 خلاصة الفصل:

من خلال ماتم إستعراضة من النقد الموجهه مؤخراً نحو المفهوم التقليدي للجاورة السكنية لقصورها في بعض الحالات مع تلبية التغيرات المعاصرة التي طرأت على المجتمعات سوى كانت هذه التغيرات (إجتماعية, إقتصادية, تكنولوجية, بيئية...إلخ) كان لزاماً الإستجابة لتطورها من خلال التوجهات التخطيطية الحديثة لتلائم مع المفاهيم الحديثة للإستدامة.

وبما أن المجاورة السكنية موجودة ضمن الإسكان بوحدة الثورة الإدارية بشكل أساسي فكان لابد من تقييمها وذلك لمعرفة مدى اعتمادها على النواحي النظرية السابق ذكرها من معايير تخطيطية، ومحددات أساسية، والتوجهات التخطيطية الحديثة، ومعرفة ماهي نقاط القوة بها وتعزيزها والنواقص و نقاط الضعف لإستكمالها وتطويرها.

من أجل ذلك سيتم في حالة الدراسة التركيز على المجاورات السكنية المتواجدة ضمن الإسكان بوحدة الثورة الإدارية وتقييمها ومعرفة المشاكل الموجودة بها ومحاولة إيجاد حلول لمعالجتها وتطويرها لتحقيق الأهداف المرجوة منها، بما يتناسب والواقع العمراني المحلي.

الفصل الرابع: دراسة مقارنة لحالات مختلفة في تخطيط

المجاورة السكنية

الفصل الرابع: دراسة مقارنة لحالات مختلفة في تخطيط المجاورة السكنية

4-1 مقدمة الفصل:

بعد أن تم إستعراض لمفهوم المجاورة السكنية، ومعرفة المحددات الأساسية لها ومعاييرها التخطيطية، والمفاهيم الحديثة لتخطيطها. سوف يتناول الفصل الثالث بعض التجارب العالمية والعربية التي طبقت مفهوم المجاورة السكنية تبعاً للتوجهات التخطيطية الحديثة ومفاهيم الإستدامة، ومحاولة الإستفادة من هذه التجارب في التعامل مع التجربة المحلية.

4-2 تجربة دير الأحمر العمرانية:

دير الأحمر هي مدينة في وسط ألبرتا بكندا. وهي تقع بالقرب من نقطة الوسطى في (كالجاري - وممرامونتون) وهي المدينة الثالثة من حيث السكان في ألبرتا، وتبلغ مساحة المدينة 104.29 km^2 ، وتقع المدينة في حدائق اسبن، وهي منطقة التلال وموطن النفط، والحبوب، وإنتاج الماشية. وهي مركز لتوزيع النفط والزراعة، وتعتبر المنطقة المحيطة بها مركزاً رئيسياً لإنتاج البتروكيماويات. وفقاً لتعداد البلدية لعام 2016، سكان دير الأحمر يبلغ 99.832 ألف نسمة.



خريطة (4-1) خريطة دير الأحمر بكندا

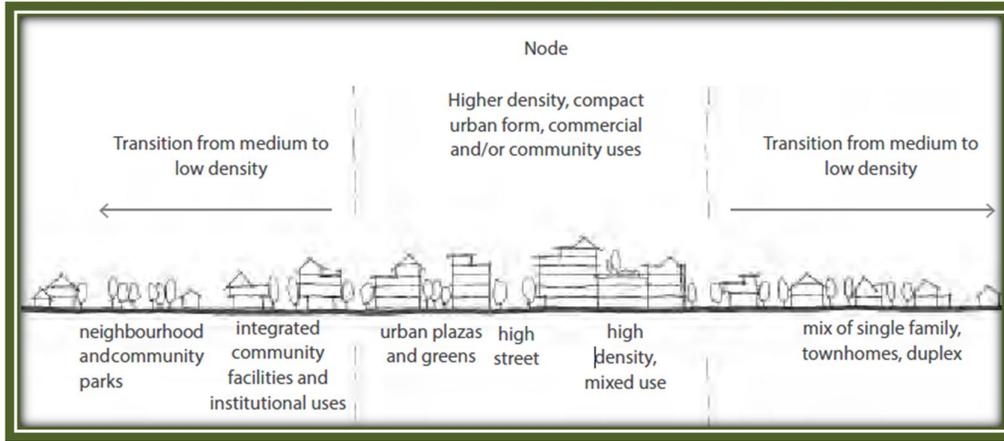
المصدر: (red deer, 2015)

1-2-4 المجاورات السكنية في دير أحمر:

تحدث المجاورات السكنية في دير أحمر نتيجة تخطيط دقيق وتصميم مدروس يجعل الأماكن أكثر إستدامة, يمكن التجول فيها, نابضة بالحياة, واجتماعية, وملائمة للعيش وذلك بزيادة نوعية الحياة للسكان من جميع الأعمار والدخل. وذلك لأن المجاورات تساعد في إزدهار المدينة, وجذب أشخاص جدد وأعمال جديدة وخلق حيوية وايضاً تسمح للمدينة بالإستجابة للتغيير مع مرور الزمن. فالمجاورات المدروسة هي أساس المدن العظيمة. فتصميم المجاورات الجديدة أو تحسين المناطق السكنية القائمة للمجتمعات تبدأ بالنظر في العديد من المكونات والطبقات, وفهم كيف يمكن لهذه القطع أن تتكامل وتجتمع لإنشاء المجاورة السكنية.

وتشمل المجاورات السكنية في مدينة دير أحمر مزيج من إستعمالات الأراضي مع مركز تجاري محدد و ممرات للمشاة. هذه المناطق توفر السلع والخدمات لتلبية إحتياجات السكان اليومية و تشكل أهمية للمجتمع وذلك لكونها مكان لتجمع الأفراد. وقد تكون نقاط الإلتقاء في وحدة الجوار أيضاً أماكن للترفيه والنقل. ونقاط الإلتقاء يمكن أن تختلف في الحجم إعتماً على حالة المجاورة. وتشمل نقاط الإلتقاء في المجاورات السكنية في مدينة دير أحمر: (مزيج من الإستخدامات، تكامل في الكثافة السكنية العالية، حركة مشاة موجهة داخل المجاورة، وتكون ضمن مسافة قصيرة سيراً على الأقدام من معظم السكان في المجاورة السكنية).

معايير التصميم الجديدة تدعم تنمية التنوع والإختلاط في إستخدامات الأراضي والتي تتمركز حول نقاط الإلتقاء والعقد وتشمل التنمية التجارية والمرافق المجتمعية والشكل (4-1) يوضح عناصر تنمية نقاط النقاء الجيدة (Tara Lodewyk,2013).



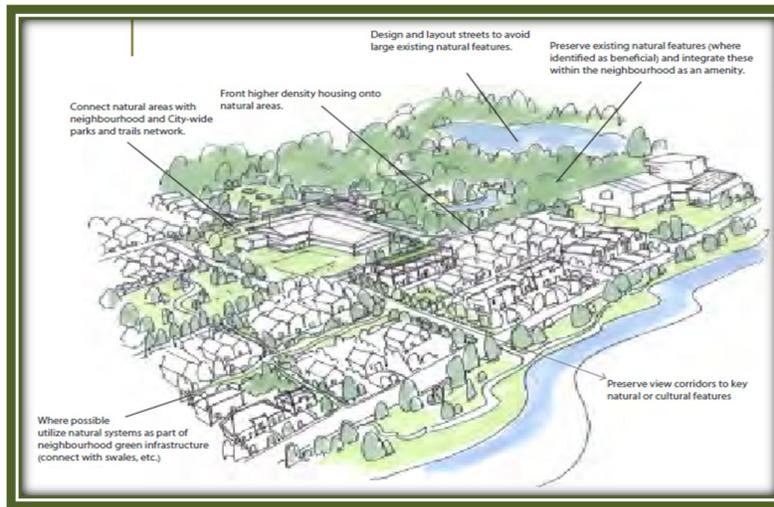
شكل (1-4) عناصر تنمية نقاط الالتقاء

المصدر: (Tara Lodewyk, 2013)

2-2-4 مبادئ تخطيط وحدة الجوار في مدينة دير أهر:

• المبدأ الأول: المناطق الطبيعية

تحتوي كل وحدة جوار على مساحة مفتوحة طبيعية حساسة لظروف الأرض القائمة والبيئة المحلية المجاورات صُممت لتتضمن المناطق الطبيعية القائمة أو تعززها والمحافظة عليها وتستجيب إلى المعالم الطبيعية، ويمكن أن تشمل المساحات المفتوحة المتنزهات والأراضي الرطبة والمجاري المائية والأحراج وأماكن الغطاء النباتي المصنوع كما يوضح الشكل (2-4).

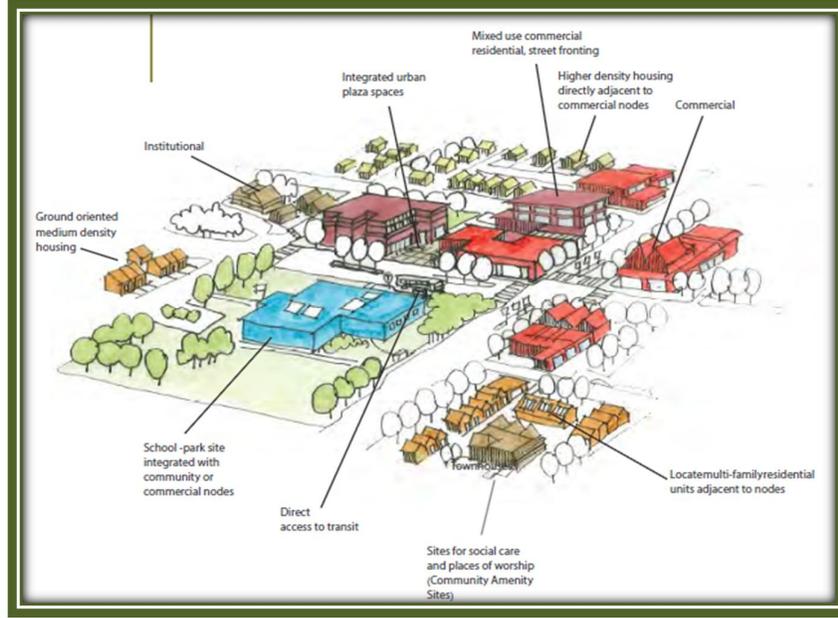


شكل (2-4) تعزيز المساحات المفتوحة داخل المجاورات السكنية

المصدر: (Tara Lodewyk, 2013)

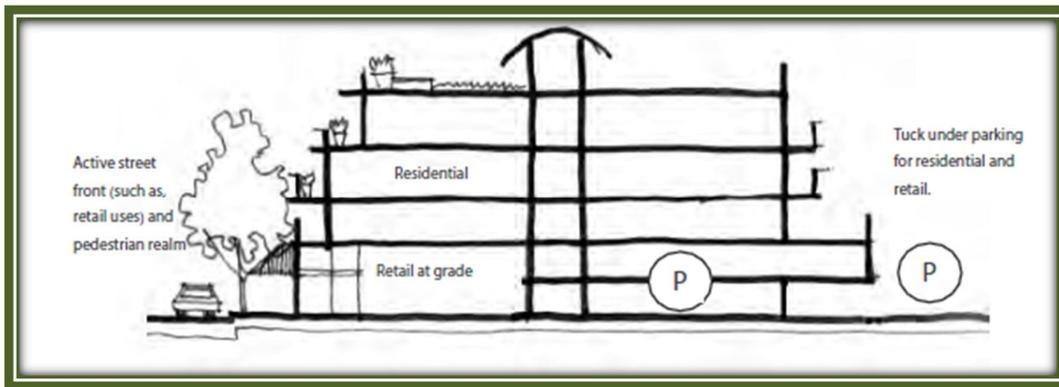
• المبدأ الثاني: الإستخدامات المختلطة للأراضي

كل مجاورة سكنية تحتوي على مزيج من إستخدامات الأراضي والكثافة التي توفر خيارات للعيش التعلم، العمل، واللعب. وترتكز إستخدامات الأراضي الكثيفة حول أماكن العبور وبدائل ووسائل النقل والحدائق العامة. جميع المواطنين يمكنهم الوصول بسهولة للتسوق اليومي وكذلك الترفيه في وحدة الجوار من غير عوائق كما يوضح في الشكل (3-4) والشكل (4-4).



شكل (3-4) يوضح الإستخدام المختلط داخل مجاورات دير أحمر

المصدر: (Tara Lodewyk, 2013)

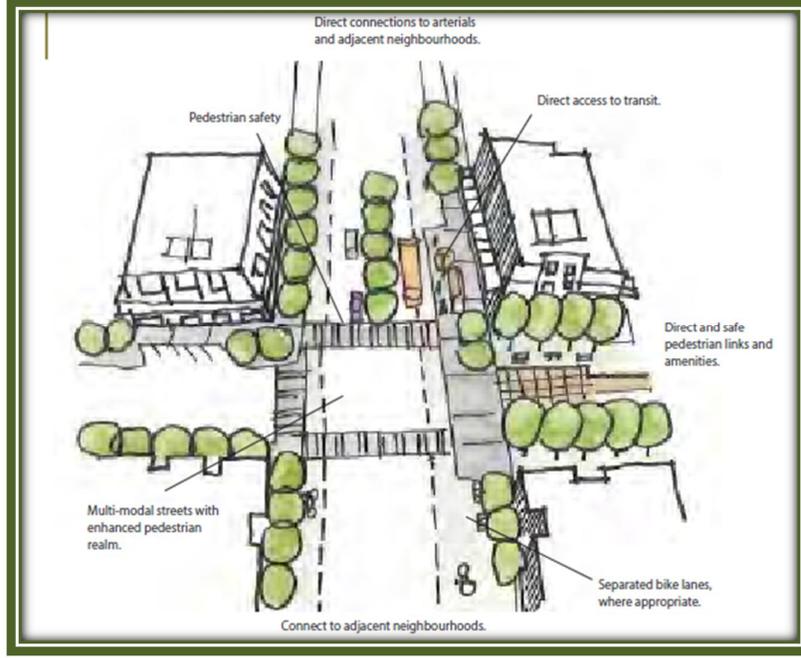


شكل (4-4) يوضح الإستخدام المختلط داخل المباني في دير أحمر

المصدر: (Tara Lodewyk, 2013)

• المبدأ الثالث: بدائل وسائل النقل

تقدم كل مجاورة خيارات التنقل للمقيمين للسفر من وإلى داخل المجاورة. تشجع الشوارع والممرات المصممة بشكل جيد الإتصال وتنشيط وسائل التنقل وإدارة حركة المرور ووقوف السيارات كما يوضح في الشكل (4-5).

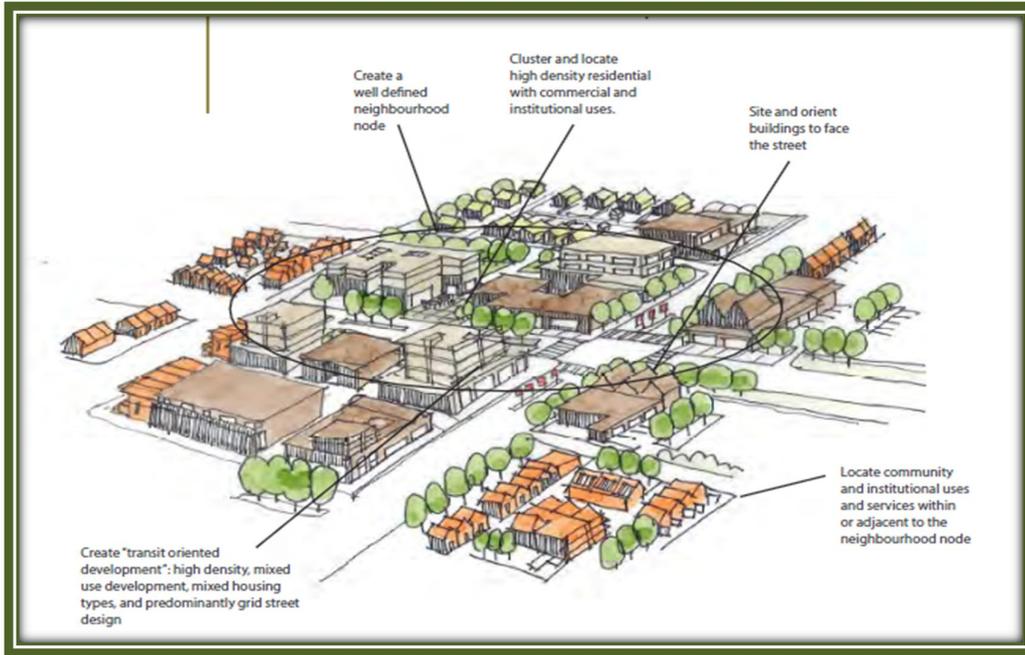


شكل (4-5) يوضح البدائل المختلفة لوسائل النقل

المصدر: (Tara Lodewyk, 2013)

• المبدأ الرابع: دمج الشكل الحضري والكثافة

تم تصميم كل مجاورة سكنية بحكمة وكفاءة لإستخدام الأرض. الكثافة السكنية العالية تتجمع في المواقع التجارية والإستخدامات المؤسسية ومواقف النقل العام, المناطق عالية الكثافة تنتقل تدريجياً إلى المناطق ذات الكثافة المنخفضة, وتدعم الكثافة مجموعة متنوعة من الإستخدامات القابلة للحياة وتنقل السكان كما يوضح الشكل (4-6).

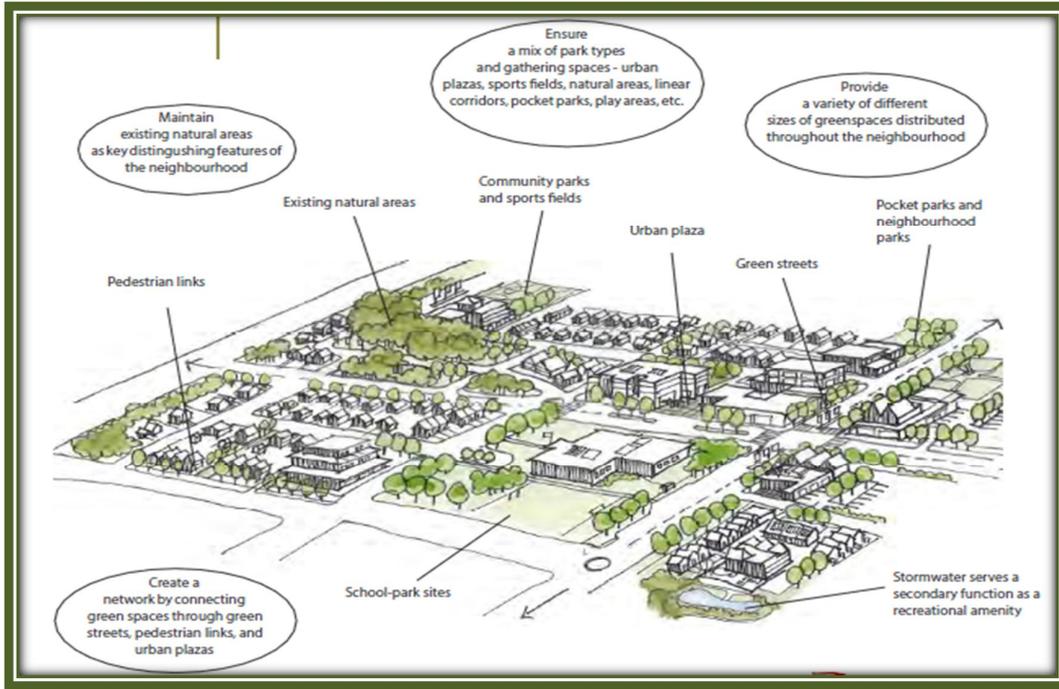


شكل (4-6) يوضح كيفية دمج الكثافة داخل الشكل الحضري

المصدر: (Tara Lodewyk, 2013)

• المبدأ الخامس: الحدائق ومساحات المجتمع المتكاملة

تقدم كل مجاورة جودة عالية من المساحات المفتوحة للسكان، مع مجموعة متنوعة من الترفيه ومزيج من فرص الترفيه. وتكامل وارتباط جيد بين المساحات المفتوحة. وبالإضافة إلى ذلك فإنها مناسبة لجميع أعمار سكان المجاورة، توفر المساحات المفتوحة الإيجابية والسلبية مناطق تجمع للأنشطة الاجتماعية والجسدية وقضاء بعض الوقت في الهواء الطلق كما يوضح الشكل (4-7).

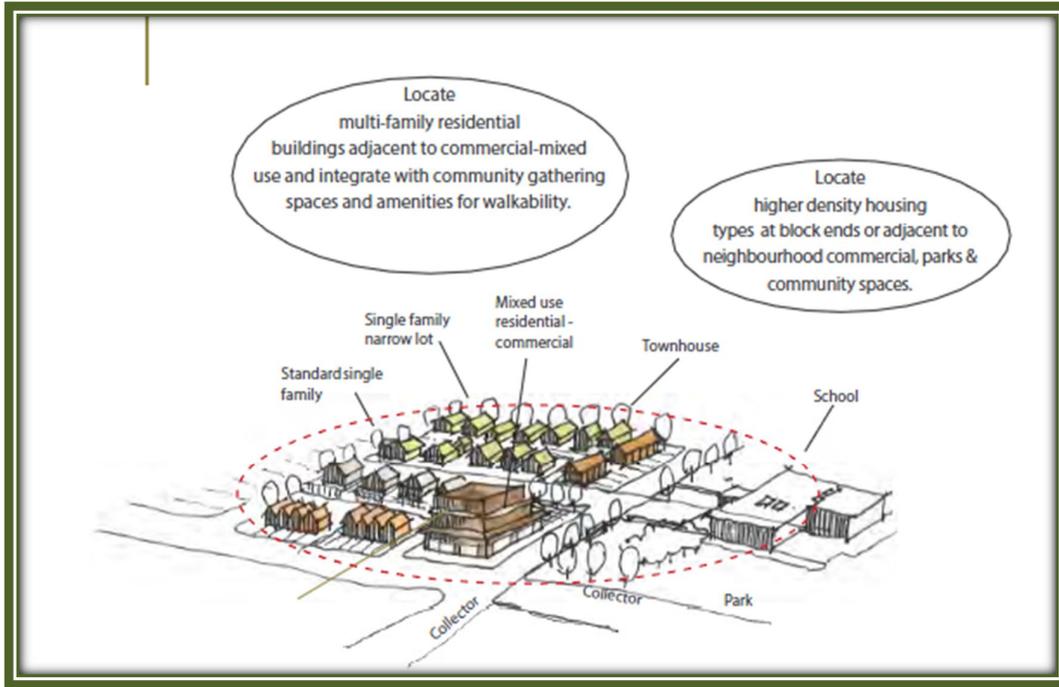


شكل (4-7) التكامل بين الحدائق والمساحات المفتوحة وأماكن تجمع المجتمع

المصدر: (Tara Lodewyk, 2013)

• المبدأ السادس: فرص وخيارات السكن

توفر المجاورات مجموعة متنوعة من المباني، بالنسبة لأحجام الوحدات وأنواع المساكن حيث توفر خيارات مختلفة للسكن داخل المجاورة، وفرص مختلفة لفئات الدخل، والأعمار وأنواع الأسر كما يوضح الشكل (4-8).



شكل (4-8) يوضح التنوع في خيارات السكن

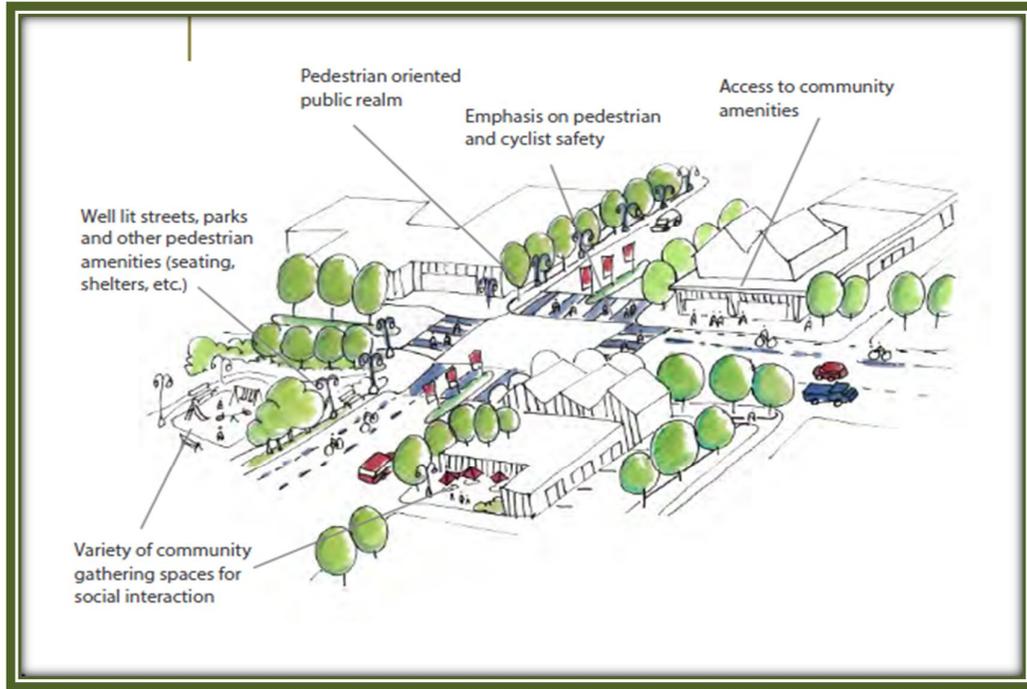
المصدر: (Tara Lodewyk, 2013)

• المبدأ السابع: مرونة المجاورات

تم تصميم كل مجاورة على الصمود والتكيف مع الظروف المتغيرة مثل معدلات النمو والتركيبية السكانية، والحالة الإقليمية، وتغيرات المناخ والتغيرات في إحتياجات السكان. وصدمت المجاورات بتكلفة فعالة لإعتبرات التشييد، والصيانة طويلة المدى، والتشغيل، وقدرة المقيمين على تحمل التكاليف. وتم تخطيط المجاورات السكنية لإستيعاب الإستخدامات المستقبلية المختلفة من المباني والأماكن العامة والمرافق و تكيفها بكفاءة حسب الحاجة.

• المبدأ الثامن: آمن المجاورة السكنية

تم تصميم كل مجاورة سكنية لتعزيز صحة المواطن ورفاهيته وزيادة شاملة في آمن المجاورة والتفاعل الاجتماعي. تم تصميم الشوارع حتى تكون آمنة للمشاة والدراجات. فالسكان الذين يعرفون جيرانهم، يشعرون بثقة أكبر للعب، والمشي، وركوب الدراجات، والتنقل المروري واستعمال مساحات المجاورة والتواصل المجتمعي المريح كما يوضح الشكل (4-9).

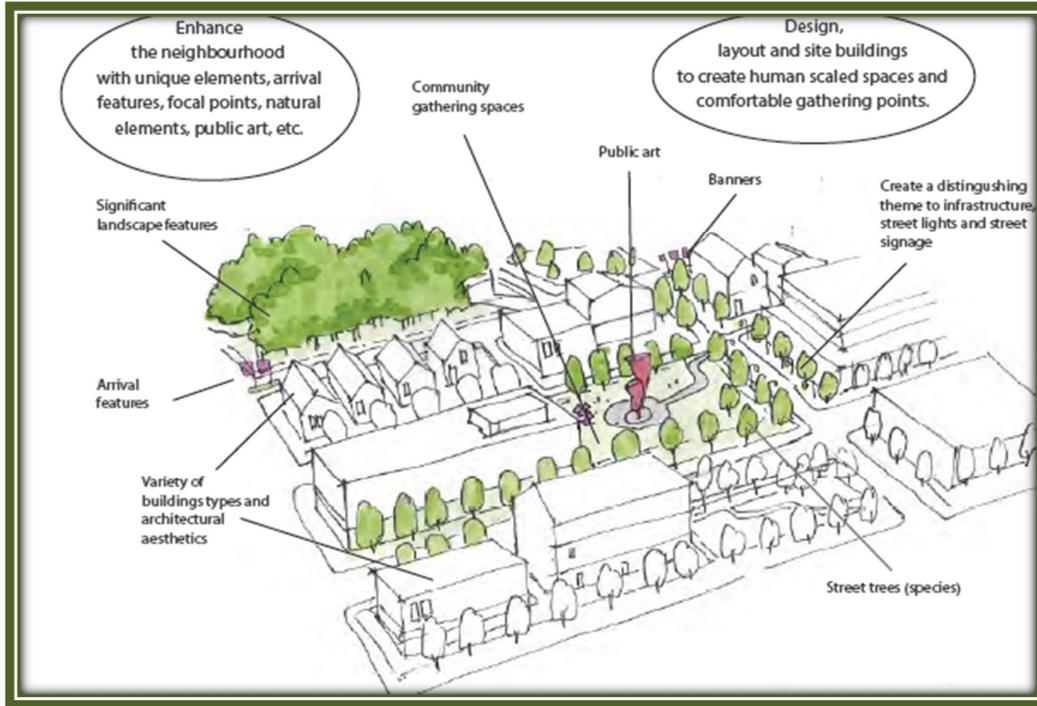


شكل (4-9) تصميم المجاورات حتي تكون آمنة للسكان في دير أحمر

المصدر: (Tara Lodewyk,2013)

• المبدأ التاسع: المجاورة الفريدة من نوعها

كل مجاورة لديها هوية مميزة تقوم بتعزيز إعتزاز المجتمع والإحساس بالانتماء. وذلك في مايتعلق بميزات الوصول، وجهات الإتصال، والعناصر الطبيعية والفن العام وغيرها من رموز المجتمع التي يمكن دمجها في التقاطعات المهمة وغيرها من المواقع داخل المجاورة السكنية. فيتم تصميم موقع وعمارة كل مجاورة بإبداع وتميز في الشكل والمظهر، بما في ذلك العلاقات بين المباني والأماكن العامة، وحجم المنازل، عرض الشوارع، حجم الكتلة، واختيار المواد والطابع المعماري كما يوضح الشكل (4-10).



شكل (4-10) يوضح إبراز هوية كل مجاورات على حدى بما يميزها عن غيرها من المجاورات
المصدر: (Tara Lodewyk, 2013)

3-4 تجربة أبو ظبي في التخطيط العمراني:

أبوظبي عاصمة دولة الإمارات العربية المتحدة وأكبر الإمارات السبع التي تشكل دولة الإمارات وهي تشكل أكثر من 55% من مجموع مساحة الأراضي بالدولة. استطاعت إمارة أبو ظبي أن توفر لسكانها الفرصة للسعي وراء مستوى معيشي يتميز بالجاذبية والرقي من حيث توفير كافة مرافق وتسهيلات الحياة الحديثة.

تحتوي أبوظبي على حوالي 222 جزيرة وتعتبر جزءاً من أكثر الشواطئ الطبيعية الخلابة في المنطقة يبلغ عدد سكانها 106 مليون نسمة يشكلون مساحة 67 كيلو متر مربع. وتجمع أبو ظبي في تكوينها بين الجمال العربي التقليدي والنمط العالمي من الحدائق (نرمين محمود, 2015).

1-3-4 الجهات المسؤولة عن التخطيط العمراني في أبوظبي:

يعتبر مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني الجهة المسؤولة عن مستقبل البيئة العمرانية في أبوظبي وتتخصص المهام الأساسية للمجلس فيما يلي:.

1. تطوير الخطط الشاملة للمباني والأحياء السكنية والمناطق في جميع أنحاء إمارة أبوظبي.
2. المساعدة في تنفيذ جميع الخطط الموضوعية من خلال التوجيه ومراقبة العمل مع فريق التنفيذ والهيئات الحكومية الأخرى.
- 3 وضع لوائح القواعد التنظيمية والمبادئ التوجيهية والسياسات التي من شأنها أن تساعد على توجيه عمليات التخطيط والتطوير في الإمارة.
4. مراجعة وتقييم المشاريع التطويرية الإستراتيجية الرئيسية حتى تتوافق وتتسجم مع الخطط والسياسات والقواعد التنظيمية والمبادئ التوجيهية الموضوعية.
5. دمج وتشجيع مبادئ الإستدامة في بيئة البناء من خلال نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ التابع لمبادرة "إستدامة".

وقد وضع المجلس خطة أوظيفي 2030م بهدف تحديد الإطار العمراني لأوظيفي حتى عام 2030م وتحقيق سبل التنمية المختلفة والتي تتكافئ مع زيادة عدد السكان المتوقعة والتي قد تزيد عن خمسة مليون نسمة بالإضافة إلى الإهتمام بالعملية التخطيطية ووضع مبادئ بيئية واجتماعية واقتصادية لخلق مجتمع مستدام يتناسب مع إحتياجات الأفراد فية.

2-3-4 التخطيط العمراني في أوظيفي:

يهدف التخطيط العمراني في أوظيفي إلى بلورة البيئة العمرانية وفقاً إلى الخطة التي تم وضع مبادئها والتي جاءت لتواكب الحداثة دون فقدان الأصل وتحقيق وخلق البيئة المثالية في قلب الصحراء فإستطاعت أوظيفي أن تعطي مجتمعاتها طابعها المميز بوضع المحددات الأساسية للهيكل العمراني والذي سوف يعمل على صياغة التشكيل الحضري خلال الربع قرن القادم وتتمثل هذه المحددات في (نرمين محمود, 2015):

• تحقيق الإستدامة:

من خلال تعزيز القدرة على إستخدام الثروات الحالية بحكمة مع مواصلة العمل على إستكشاف مصادر أخرى لإنتاج الطاقة المتجددة والحد من إستهلاك الموارد غير المتجددة.

• تعزيز جودة الحياة:

وذلك بربط الخطط والسياسات والمشروعات التطويرية التي يجري إعدادها ودراسة مدى تأثيرها على حياة الناس وظروفهم المعيشية بحيث يكون هدفها الأول هو الإهتمام بحياة وعمل مواطني الإمارة وزوارها وعوامل الرفاهية التي يتمتعون بها في المدن والتجمعات السكنية وتوفير المرافق والخدمات وعناصر البنية التحتية والأماكن المفتوحة التي يحتاجونها وتشكل عوامل آمنة وجاذبة لهم.

• تحقيق التنمية الاقتصادية والمجتمعية:

فاللتنمية الاقتصادية يتم تحقيقها من خلال إيجاد قطاعات اقتصادية متنوعة تعمل على خلق اقتصاد أكثر إستدامة، أما الاجتماعية فتتحقق بإنشاء أحياء سكنية تضم مزيج من المساكن والمحلات التجارية والخدمات العامة والوسائل الترفيهية وأماكن العمل المناسبة يساعد في خلق بيئة مناسبة ومريحة للعيش تعزز من تنوع القيم المجتمعية التي يتمتع بها المجتمع. بالإضافة إلى المساحات المفتوحة والخيارات السكنية المتنوعة عالية الجودة والمرافق المجتمعية مثل المساجد والمستشفيات والمدارس والحدائق والمتنزهات تساهم بدورها في تعزيز التفاعل والتواصل الاجتماعي والروابط بين السكان.

• دعم التراث الثقافي:

وذلك بالحفاظ على التراث والعادات والتقاليد المتوارثة لسكان إمارة أبوظبي ومناطقها ونقل هذا التراث إلى الأجيال المقبلة والحفاظ على الهوية المحلية قدر الإمكان لتعكس الثقافة العربية الأصيلة الخاصة بالمدينة شكل (4-11).



شكل (4-11) آلية الدمج بين التراث والحداثة ضمن البيئة الحضرية في مجاورات أبوظبي

المصدر: (نرمين محمود, 2015)

• تطوير شبكات النقل والمواصلات:

وذلك من خلال الحد من الإعتماد على السيارات كوسيلة نقل وحيدة وتنفيذ شبكة نقل عام تشمل السكك الحديدية فائقة السرعة ووسائل النقل السريع الأخرى مثل الترام والحافلات بالإضافة إلى دعم المبادرات التي تشجع على المشي وركوب الدراجاتك وتوفير نظام للشوارع الجديدة والشوارع المعاد تصميمها يؤدي إلى توفير شوارع أكثر آمن وجودة.

• خلق شوارع آمنة مظلة ومناسبة للمشبي:

وذلك بتطوير الشوارع القائمة وتصميم شوارع جديدة تتناسب مع حركة الأفراد ووسائل النقل العام وتحتوي على أرصفة جانبية متسعة ومظلة قادرة على إستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة من خلال زيادة الربط بين الشوارع والتنوع في الخيارات الصغيرة للوصول بدلاً من وضع خيارات الوصول لأي مكان ضمن إمكانيات محدودة ومتسعة والإهتمام بممرات المشاة للتشجيع على المشي من خلال الإهتمام بتصميم الشوارع والأثاث الخاص بها والتشجير كأساس لإقامة أماكن جذابة وسهلة الإستعمال ومناسبة للعيش شكل (4-12).



شكل (4-12) صورة توضيحية لنمط شوارع المشاة المقترح في أبوظبي

المصدر: (ترمين محمود, 2015)

مع الإهتمام بمراعاة التدرج الهرمي في الشوارع ففي مدينة مصدر على سبيل المثال والتي يجري إنشاؤها ضمن إمارة أبوظبي كأول مدينة مستدامة تتدرج فيها الشوارع بدءاً من الشوارع الفرعية بعرض 5.5م ومن ثم الشوارع التجميعية بعرض 14م والشوارع المركزية بعرض 25 م.

• التخطيط الأمثل لإستعمالات الأراضي:

فقد تم وضع إستراتيجيات مهمة لتحديد إستعمالات الأراضي تقوم بالأساس على دعم النمو العمراني المنظم ووضع قيود على الزحف العمراني والحد منه حتى لا تفقد القرى والمدن الصغيرة هويتها عبر إلتلاع المناطق الحضرية المتزايدة لها في ظل التوقعات بالنمو العمراني السريع وتخفيف الإختناقات المرورية والحفاظ على البيئة والهوية المحلية وذلك من خلال ما يلي:

1. العمل على تعزيز النمو و الكثافة المرتفعة على الرغم من تفضيل بعض السكان النمو والكثافة المنخفضة وذلك بهيكل المدينة إلى مجاورات وأحياء مترابطة ومحددة وبأحجام مختلفة ولها هويات محددة.

2. الأهتمام بتزويد كل مجاورة بالخدمات والمرافق والتي تدعم بدورها السكان وتحقق التوازن بين فرص العمل والإسكان.

3. العمل على دراسة التنمية الشاملة لكل المنطقة قبل البدء في تنفيذ كافة المشاريع.

• الإهتمام بالمناطق المفتوحة:

ويشمل تحقيق التدرج الهرمي في المناطق المفتوحة بدءاً من المناطق المفتوحة الداخلية في المجاورات السكنية وانتهاءً بالمنتزهات الرسمية على كامل المدينة بالإضافة إلى توفير ساحات عامة كأماكن للتجمع للسكان ضمن المجموعات الصغيرة المعروفة بالفريج والعمل على الإهتمام بزراعة الشوارع التي تربط بين المنتزهات والإهتمام بتصميم المناطق المفتوحة والمنتزهات من حيث الأماكن المظلة والمناطق المائية كالبرك والمرافق الأساسية كأماكن الصلاة والحمامات والآلات المشروبات وبعض الأكشاك والمحلات حسب حجم المنتزه.

• تخطيط المجموعات السكنية والمجاور كإساس للمجتمع الحضري:

أسست الأحياء والمجاورات والمجموعات السكنية في أبوظبي للسماح لكل واحدة منها بتعزيز سماتها الخاصة وعلى الرغم من كونها متعددة الإستخدام أنها لم تفقد هويتها السائدة. وقد إعتمدت أبوظبي على وحدة الفريج في أجزاء من تخطيط أحيائها السكنية التقليدية الجديدة ذات الكثافة المنخفضة شكل (4-13) وهي عبارة عن وحدة حضرية مستوحاة من البيئة الإماراتية

تتكون من مجموعة من المساكن التي تتجمع حول فراغ حضري أو ما يعرف بالبراحات وهي عبارة عن مساحات بين المنازل توجد في المواقع الرئيسية في كل فريج وهي بدورها تخلق نقاط مركزية يأتي إليها المشاة ويتفاعلون مع بعضهم البعض وتساهم في تقوية العلاقات بينهم وتحقق الخصوصية لهذه المساكن من خلال النهايات المغلقة لوحدة الفريج والتي تمنع المرور العابر لها وتوفير ممرات المشاة أو ما يعرف بالسكة وهي عبارة عن ممرات مظلمة مما يساعد الأفراد والأطفال على التحرك بأمان داخل الفراغات شكل (4-14)، أما بالنسبة للطرق الخاصة بحركة السيارات فهي توجد في أطراف لتمكن السكان من الوصول وإيقاف سياراتهم.



شكل(4-13) صورة توضيحية للحى السكني التقليدي بالإمارات

المصدر: (نرمين محمود, 2015)



شكل(4-14) صورة توضيحية لنمط شوارع المشاة

المصدر: (نرمين محمود, 2015)

وتتجمع هذه الوحدات المعروفة بالفريج فيما يعرف بالمجموعات المحلية والتي تتجمع حول منتزه وسطي وروضة وملعب ومسجد محلي وتحاط هذه المجموعة بشوارع محلية وتتجمع هذه

المجموعات بدورها لتكون المجاورة بتعداد سكاني يقارب من 8-10 فرد وتتكون من مدرستين إبتدائيتين ومسجد ومنتره كبير ومركز نسائي ومحلات ومساكن لتحقيق كثافات عالية تتلاءم مع حجم المجاورة.

أما في الأحياء الحضرية الجديدة تم توزيع الوحدة المجتمعية الأساسية على هيئة نظام شبكي بحيث تتجمع المجموعات المحلية ذات الكثافات المنخفضة في القلب وتحاط بشوارع محلية بينما تتربط المحلات والمساكن والكثافات المرتفعة (يزيد ارتفاعات المباني السكنية عن 5 طوابق) وتتراص حول الشوارع لتكون ما يعرف ب(هاي ستريت) شكل (4-15) مما يدفع باتجاه تشجيع الإستخدام المختلط ضمن المباني والمراكز وهذا النوع يضمن وجود المحلات على مسافة مناسبة للمشبي من كافة السكان بينما تضمن الكثافات العالية للإسكان تحقيق الحيوية للشوارع مما يزيد الإقبال عليه وبما يضمن أيضاً منع التزاحم المروري داخل المراكز وفي المقابل تتواجد المدارس والمراكز النسائية في المناطق الهادئة ضمن المجاورة بعيداً عن ضوضاء ال (هاي ستريت).



شكل (4-15) آليات توزيع الكثافة والخدمات الأساسية في المجاورة السكنية في أبوظبي

المصدر: (نرمين محمود, 2015)

والمنتبع لتخطيط معظم الأحياء والمجاورات في أبوظبي يجد أنها تقوم على نفس المبادئ السابقة ولكن الإختلاف يكمن فقط في الشكل والحدود والحجم وفقاً لطبيعة كل مجاورة أو مجموعة سكنية ومن أهم ما يميزها هو تناغمها مع المحيط فمثلاً التجمعات الحضرية الحديثة تميزت بنظام شبكي بينما الأحياء الإماراتية الأصيلة تميزت بتخطيطها العضوي مع الاهتمام بتوفير المباني الخضراء كمباني سكنية ولإستخدام مصادر الطاقة المتجددة في التصميم.

• تحقيق تنوع السكن:

توفير مجموعة متنوعة من المساكن تتناسب مع أصحاب الدخل المتنوعة والمختلفة وتتلاءم مع عدد أفراد الأسرة على إختلاف مستوياتها وتنفيذ مشاريع إسكان بأسعار معقولة.

• تحديد إرتفاعات البناء:

حددت إرتفاعات المباني لتؤكد على هوية أبوظبي والقيم الأساسية، وقد وضعت بعض القيود على هذه الإرتفاعات كالمحيطة بالمساجد والمباني الحكومية والهامة للحفاظ على المظهر وتقوية خط السماء من خلال دراسة مقصودة لذلك بالإضافة إلى التنوع في الإرتفاعات حسب كل منطقة وتجنب التوزيع العشوائي للمباني العالية سواء بشكل فردي أو ضمن المجموعات.

• الإهتمام بالكثافة:

التنوع في الكثافات من أهم المبادئ التي إعتمدت عليها خطة أبوظبي 2030م فقد عملت على زيادة الكثافة السكنية في قلب أبوظبي وعززت هذه الزيادة بالموصلات العامة الضرورية لتجنب الإختناقات فقد حافظت على الأحياء الإماراتية القديمة بكثافتها المنخفضة والتي تبلغ حوالي 4.5 وحدة سكنية/هكتارك بينما ميزت الأحياء الجديدة بالتنوع في الكثافات وما يتطلب من التنوع في المساكن.

• إعادة الإحياء والتجديد :

وذلك بالإهتمام بتجديد المجتمعات القائمة بشكل فعال وبمعايير اقتصادية ملائمة من خلال إقامة وصلات مرورية وممرات مشاة أفضل وتوفير مرافق مجتمعية بجودة عالية وخيارت سكن أكثر لِبستامة لتحسين جودة الحياة والظروف المعيشية وخلق بيئة حضرية أكثر توازناً وتنوعاً تناسب جميع أفراد المجتمع. بالإضافة إلى تزويدها ببنية تحتية جديدة ومناسبة مثل نقل مواقف السيارات القائمة ضمن الساحات الخارجية تحت الأرض أو من خلال أماكن أو مباني معدة لذلك من أجل إستغلال المساحات التي تشغلها بمباني جديدة هامة كمدارس أو روضات أو مساجد وحدائق وغيرها.

جدول (4-1): يوضح المقارنة بين المحددات المختلفة للمجاورة السكنية في دير أحمر وأبوظبي

البند	المؤشر	دير أحمر	أبوظبي
التخطيط	المساحة، الكثافة السكانية	<ul style="list-style-type: none"> - تصميم المجاورات السكنية بكفاءة لإستخدام الأرض . - الإعتماد على الكثافة السكانية العالية في المواقع التي تتجمع فيها الإستخدامات المؤسسية ومواقف السيارات ومواقف النقل العام. - يتم دعم الكثافة بمجموعة متنوعة من الإستخدامات لتكون المجاورة قابلة للحياة والسكن. 	<ul style="list-style-type: none"> توجد معايير ثابتة لمساحة المجاورة في أبوظبي: - تبلغ مساحة المجاورة من 4500 دونم بالأحياء الإماراتية التقليدية عدد الوحدات 1050 وحدة والكثافة 4.5 وحدة/هكتار . - المجاورات الجديدة في الأحياء الحضرية مساحتها 3100 دونم تتدرج بها الكثافة من المجموعات المحلية ذات الكثافات المنخفضة إلى المناطق المحيطة بالشوارع الرئيسية ذات الكثافة الأعلى.
	إستخدامات الأراضي	<ul style="list-style-type: none"> - توفر مزيج من إستخدامات الأراضي. - توفر مجموعة من الخيارات للعيش والتعليم والعمل والترفيه من (مدارس، مساحات مفتوحة للترفيه، 	<ul style="list-style-type: none"> - تم توفير خدمات تتمثل في مدرستين إبتدائيتين ومسجد ومنتزه كبير ومركز نسائي ومحلات. - تشجيع الإستهلاك المختلط ضمن المباني والمراكز خاصة

<p>لتخطيط</p>	<p>إستخدامات الأراضي</p>	<p>مركز تجاري, اماكن للتجمع المجتمعي).</p>	<p>بالمجاورات الحضرية الجديدة. - توفير ساحات عامة كأماكن للتجمع للسكان ضمن المجموعات الصغيرة المعروفة بالفريخ والعمل على الإهتمام بزراعة الشوارع التي تربط بين هذه المنتزهات. - الإهتمام بتصميم المناطق المفتوحة والمنتزهات.</p>
<p>الأسكان</p>	<p>التنوع في الوحدات السكنية</p>	<p>- توفر المجاورات مجموعة متنوعة من خيارات السكن في (الاحجام, أنواع السكن..الخ). - تتيح فرصة السكن لجميع فئات (الدخل, الأعمار, الأسر).</p>	<p>- توفير مجموعة متنوعة من المساكن تتناسب مع أصحاب الدخل المتنوع والمختلفة وتتلءم مع عدد أفراد الأسرة على إختلاف مستوياتها وتنفيذ مشاريع إسكان بأسعار معقولة.</p>
<p>عدم الفصل بين المناطق السكنية والخدمات.</p>	<p>عدم الفصل بين المناطق السكنية والخدمات.</p>	<p>- هنالك ترابط ومزج بين الخدمات ومناطق الترفية وغيرها من المناطق وبين المساكن داخل المجاورة السكنية.</p>	<p>-إنشاء أحياء سكنية تضم مزيجاً من المساكن والمحلات التجارية والخدمات العامة والوسائل الترفيهية وأماكن العمل المناسبة.</p>
<p>النقل والمواصلات</p>	<p>التدرج الهرمي في الشوارع.</p>	<p>- تقديم خيارات نقل متنوعة للسكان من وإلى داخل المجاورة. - الشوارع والممرات مصممة بشكل جيد لتشجيع الإتصال وتحقيق التدرج الهرمي للشوارع.</p>	<p>-تصميم شوارع جديدة تتناسب مع حركة الأفراد ووسائل النقل وتحقيق التدرج الهرمي بالشوارع.</p>
<p>وسائل النقل العامة</p>	<p>وسائل النقل العامة</p>	<p>- هنالك تكامل بين وسائل النقل المختلفة وعدم الإعتماد على نوع واحد.</p>	<p>- تطوير شبكات النقل والمواصلات وذلك من خلال الحد من الإعتماد على السيارات كوسيلة نقل وحيدة وتنفيذ شبكة نقل عام.</p>

<p>النقل والمواصلات</p>	<p>تشجيع حركة المشاة</p>	<p>- تصميم ممرات المشاة بشكل جيد ومهيئه لتشجيع المشي دأخل المجاورة لكافة الأعمار والفصل التام بين حركة السيارات وحركة المشاة.</p>	<p>- الاهتمام بممرات المشاة للتشجيع على المشي من خلال الإهتمام بتصميم الشوارع والأثاث. الخاصة بها والتشجير .</p>
<p>التعاون والتواصل</p>	<p>تعزيز التواصل بين المؤسسات والجهات ذات العلاقة</p>	<p>- يوجد شراكة حقيقية بين القطاع العام والخاص بما يحقق بيئة سكنية جيدة.</p>	<p>- يوجد شراكة حقيقية بين القطاع العام والخاص بما يحقق بيئة سكنية جيدة.</p>
<p>المشاركة المجتمعية</p>	<p>تفعيل وتعزيز التخطيط من خلال فهم المجتمع والسكان .</p>	<p>- تم الدمج بين مختلف الأفراد من خلال تخطيط المجاورة أو تصميم المباني أو توفير فرص لفعاليات دمج السكان.</p>	<p>- إعداد الخطط والسياسات والمشروعات التطويرية بما يتناسب مع حياة الناس وظروفهم وتوفير كافة الخدمات وعوامل الرفاهية للمواطنين والزوار .</p>
<p>المشاركة المجتمعية</p>	<p>تشجيع المشاركة المجتمعية .</p>	<p>- الإهتمام ومراعاة الجوانب الفكرية وتعزيز الإلتزام ودعم الترابط بين الأفراد وتشجيعهم على المشاركة بالإدارة.</p>	<p>إيجاد آلية لدمج التنوع السكاني واستيعاب ومعرفة أهم متطلبات السكان من خلال تشجيع المشاركة المجتمعية.</p>
<p>المشاركة المجتمعية</p>	<p>إظهار الهوية المحلية</p>	<p>- إظهار الطابع العمراني لكل مجاورة واختيار حجم المباني ومواد بنائها حسب طبيعة كل مجاورة وموقعها. - تعزيز هوية المجاورة والإحساس بالإنتماء وذلك من خلال دمج رموز المجتمع من (عناصر طبيعية, مميزات خاصة...الخ) في التصميم.</p>	<p>-دمج التراث المحلي والعادات والتقاليد المتوارثة لسكان إمارة أبوظبي ومناطقها. -المحافظة على الهوية المحلية قدر الإمكان لتعكس الثقافة العربية الأصلية الخاصة بالمدينة.</p>

المصدر: الباحثة

4-4 خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة للتجارب السابقة والتي كان من الضروري إستعراضها للإستفادة من كيفية تعاملها مع فكرة المجاورة السكنية على ضوء التوجهات الحديثة وأخذ اهم نقاط القوة التي تم التوصل إليها للإستفادة منها في التجربة المحلية.

الفصل الخامس: الحالة الدراسية

الفصل الخامس: الحالة الدراسية

1-5 مقدمة الفصل:

يتناول هذا الفصل الدراسة التحليلية للنسيج العمراني لمجاورة داخل القطاع السكني بوحدة الثورة الإدارية الواقعة ضمن محلية كرري وهي (الحارة الخامسة)، وذلك للوقوف على الحالة العمرانية للمجاورات بالوحدة وذلك بعد مرور أكثر من 50 عاماً على تخطيط هذه المنطقة باعتبارها مثال يمكن من خلاله معرفة أوجه القصور وإستنتاج المقومات والمحددات للبيئة العمرانية المحلية الحالية وإمكانية التطوير من خلال المفاهيم التخطيطية الحديثة.

2-5 التخطيط العمراني في ولاية الخرطوم:

1-2-5 نبذة عن ولاية الخرطوم:

تقدر مساحة ولاية الخرطوم بحوالي 22.736 كيلو متر مربع تقع ولاية الخرطوم في وسط السودان يحدها من الجهة الشمالية الشرقية ولاية نهر النيل ومن الجهة الشمالية الغربية الولاية الشمالية ومن الجهة الشرقية والجنوبية الشرقية عدد من الولايات منها ولاية كسلا وولاية القضارف وولاية الجزيرة كما توضح الخريطة (1-5). أي تقع ولاية الخرطوم في الجزء الشمالي الشرقي من أواسط البلاد وهي من أكثر المناطق السكانية كثافة في جمهورية السودان حيث تبلغ 7.152.102 نسمة (عام 2007م)، بالإضافة لما سبق فهي تعاني من مشاكل جمة أهمها الزحف العمراني الغير مدروس وإنتشار العشوائيات، ونقص في الوحدات السكنية في مقابل الزيادة السكانية المرتفعة بالإضافة إلى سوء توزيع الخدمات وتدهور شبكات الطرق وغيرها من المشاكل.



خريطة (1-5) ولاية الخرطوم

المصدر: (مشاريع المخطط الهيكلي العمراني لولاية الخرطوم, 2007)

2-2-5 تشريعات التخطيط العمراني بولاية الخرطوم:

• التشريعات في عهد الإستعمار:

بدأت محاولات إدخال التخطيط العمراني في السودان منذ مطلع القرن العشرين إلا أن التخطيط العمراني المؤسس والمنظم بدأ بصور قانون تخطيط المدن لسنة 1946م وإنشاء لجنة تخطيط المدن المركزية كما تم إصدار قانون إعادة تخطيط المدن عام 1950م، وتعيين أول مخطط عمراني بوزارة الحكم المحلي وتمثل هذه بداية الفترة المركزية القابضة لأعمال التخطيط العمراني على مستوى السودان (سبيل إسحق, 2008).

• التشريعات خلال الحكم الوطني:

قوانين التخطيط العمراني التي صدرت خلال فترة الحكم الوطني ورثت مفهوم المركزية القابضة لسلطات التخطيط العمراني هي إما قوانين التخطيط العمراني أو قوانين إعادة التخطيط وفي هذه الفترة صدرت ثلاث قوانين للتخطيط هي قانون تخطيط المدن والقرى لعام 1956م وقانون تخطيط المدن والقرى لعام 1961م وقانون التخطيط العمراني لعام 1986م خضعت جميع القوانين لتعديلات شكلية في فترات مختلفة لتواكب التطورات السياسية التي حدثت في نظام الحكم والإدارة عبر مسيرة الحكم الوطني (سبيل إسحق, 2008).

• تجارب لامركزية التخطيط العمراني:

عند مطلع السبعينات أخذ التطور في مجال التخطيط العمراني يأخذ منحني اللامركزية حسب تطور نظام الحكم اللامركزي في السودان حيث بدأ التركيز على تقوية أجهزة التخطيط العمراني بالمديريات أولاً ثم الأقاليم ومنحها سلطات تشريعية وتنفيذية عند تطبيق قانون الحكم الشعبي المحلي عام 1971م وقانون الحكم الشعبي الإقليمي عام 1980م.

• العلاقة بين التخطيط العمراني ونظام الحكم:

تشريعات التخطيط العمراني مرتبطة بالعقيدة السياسية للدولة ودستورها. السودان خلال فترة الحكم الوطني لم تتطرق للتخطيط العمراني أو أهمية في إحداث التنمية مما جعل جملة التشريعات المرتبطة بالتخطيط العمراني التي صدرت في الحقب المختلفة للحكم الوطني عديمة الصلة بالسياسات والإستراتيجيات ومضامين العقيدة السياسية للسودان وغايتها العظمى.

3-2-5 جهاز التخطيط العمراني:

• جهاز التخطيط العمراني في عهد المركزية القابضة:

يتكون جهاز التخطيط العمراني في عهد المركزية القابضة على مستوى مركزي ومستوى محلي، يترفع الوزير على رأس المستوى المركزي بجانب اللجنة المركزية لتخطيط المدن والقرى تتبع لها لجنة مستديمة وإدارة فنية لتخطيط المدن لما على المستوى المحلي في البلديات والمدن فليس لهم سلطة التصديق وإنما ينحصر دورهم في تقديم المقترحات والمبادرات بينما ظلت سلطة التصديق مركزية (سبيل إسحق، 2008).

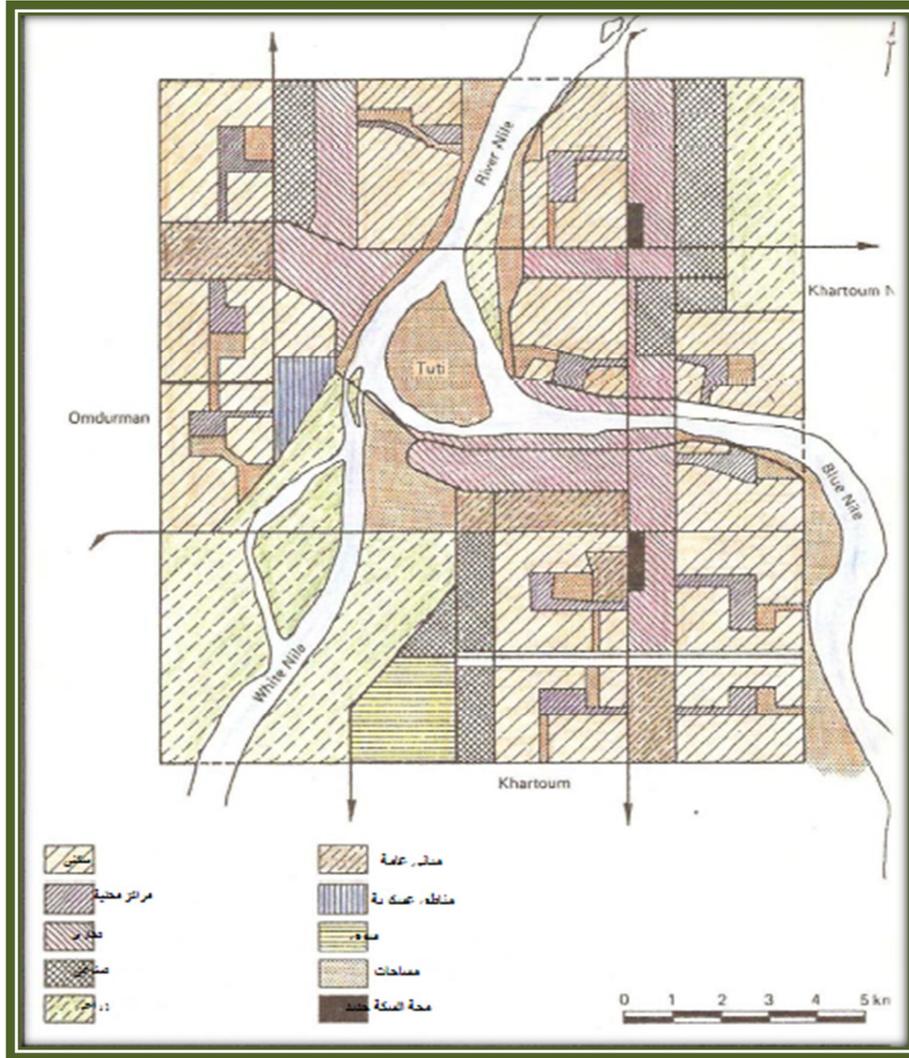
• جهاز التخطيط العمراني عند تجربة اللامركزية:

عند تطبيق تجربة اللامركزية في عام 1971م تم إستحداث سلطة وسيطة في مجال التخطيط بمنح المحافظين والمجالس الشعبية التنفيذية للمحافظات بعض السلطات وإسحب ذلك على تجربة تطبيق نظام الحكم الإقليمي عام 1980م حيث منح حاكم الإقليم وزير الإسكان الإقليمي سلطات تخطيطية وكونت لجان تخطيط إقليمية أصبح للتخطيط العمراني ثلاث مستويات مركزي وإقليمي ومحلي منذاك وحتى الان.

4-2-5 التخطيط العمراني والخطط الموجهة:

• مخطط دوكسيادس:

في عام 1958م بدأ العمل لأعداد خرائط موجهة للنمو العمراني لمدينتي الخرطوم وبورتسودان بواسطة مؤسسة دوكسيادس الإستثمارية وتم إنجاز العمل في عام 195009م ولعقبات التمويل وتحديات لم يتم تنفيذ الخطة (سبيل إسحق, 2008) كما توضح الخريطة (2-5).

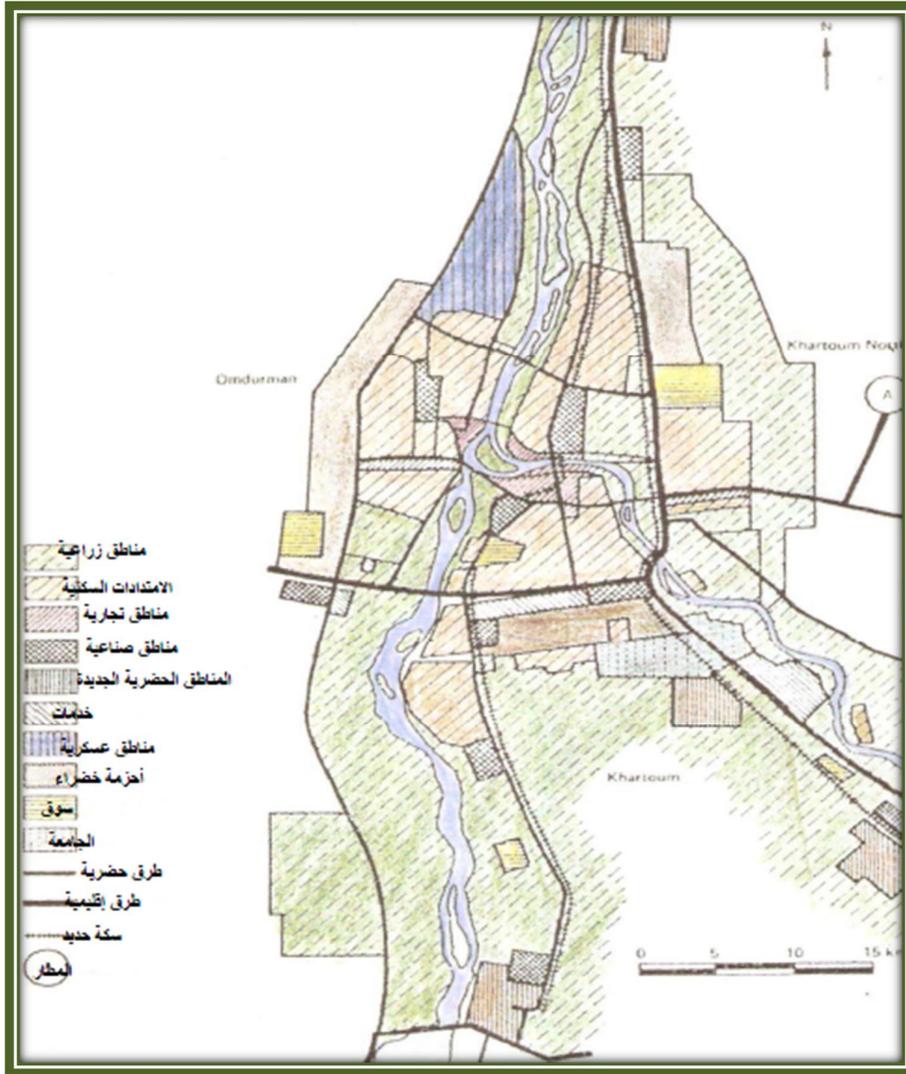


خريطة (2-5) يوضح مخطط دوكسيادس

المصدر: (آمال النعيم, 2010)

• مجموعة مفت الإستشارية:

أعدت خطة تنمية العاصمة القومية في مطلع السبعينات بواسطة مجموعة مفت الإيطالية التي أدخلت مفهوم الخرائط الهيكلية المرنة والبعد الإقليمي لتخطيط المدن, أهملت هذه الخطة ولم تجاز حتى من قبل الحكومة, تعاقدت ايضاً شركة مفت مع حكومة إقليم الجنوبى وإقليم دارفور لإعداد خطط تنمية إقليمية وخطط موجهة لنمو مدنها الرئيسية إلا أن مشاكل التمويل وقفت في سبيل تكملة هذه المخططات (سبيل إسحق, 2008) كما توضح الخريطة (3-5).

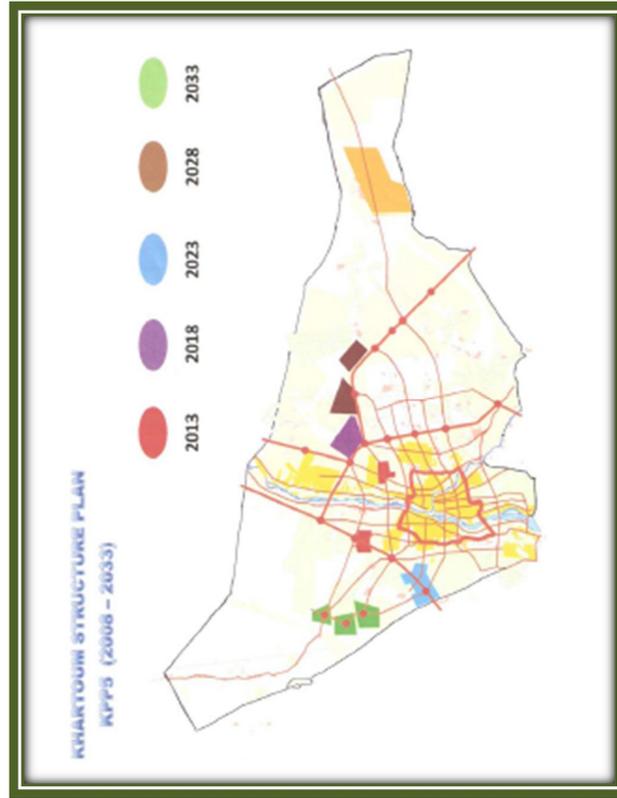


خريطة (3-5) يوضح مخطط مفت

المصدر: (آمال النعيم, 2010)

• الخطة الهيكلية لولاية الخرطوم:

تم إعداد وتوقيع الخطة الهيكلية الإستراتيجية بين وزارة التخطيط العمراني، وولاية الخرطوم وشركة مفت الإيطالية في (أغسطس 2007م). تهدف الخريطة الهيكلية لولاية الخرطوم إلى صياغة إستراتيجية حيزية للتنمية الإقليمية والحضرية للولاية وللعاصمة القومية، ووضع التحسينات والضوابط اللازمة للوضع الحالي للولاية من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والوظيفية والبيئية، بالإضافة إلى التنمية المستقبلية الإقليمية والحضرية. وتغطي لجوانب إستعمالات الأرض، الخدمات، الإسكان، البيئة، الحكم والشئون المالية، بالإضافة إلى قضايا الأقاليم المتاخمة في الولايات المجاورة (آمال النعيم، 2010).



خريطة (4-5) يوضح خريطة الخرطوم الهيكلية 2008-2030

المصدر: (آمال النعيم، 2010)

5-2-5 التخطيط العمراني في إطار الحكم الإتحادي:

أ. التشريع:

قانون التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي لسنة 1994م جاء في إطار نظام الحكم الإتحادي حيث حددت المراسيم الدستورية التخطيط العمراني ضمن السلطات المشتركة بين المركز والولايات وعلى هذا الأساس تم تنزيل كل السلطات التنفيذية في مجال التخطيط إلى الولايات واحتفظ المركز بسلطة وضع السياسات والإستراتيجيات العمرانية والإشراف والتنسيق والتدريب (سبيل إسحق, 2008).

ب. الأجهزة:

• حل الجهاز المركزي للتخطيط العمراني:

ترتب على إصدار التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي لعام 1994م حل اللجنة المركزية للتخطيط العمراني وحل مصلحة التخطيط العمراني والإسكان وتوزيع إختصاصاتها وكوادرها الفنية على وزارات الشؤون الهندسية بالولايات دون إيجاد بديل مركزي لمصلحة التخطيط العمراني والإسكان (سبيل إسحق, 2008).

• تشكيل المجلس الإتحادي للتخطيط العمراني:

في أكتوبر 1995م تم تشكيل المجلس الإتحادي للتخطيط العمراني والتصرف في أراضي (المجلس القومي للتنمية العمرانية) والحققت به أمانة عامة فنية ليعمل كجهاز إتحادي للتخطيط العمراني يتبع إدارياً لأشرف مجلس الوزراء الإتحادي وتم تكليف وزير الشؤون الهندسية لولاية الخرطوم لرئاسة المجلس (سبيل إسحق, 2008).

• جهاز التخطيط على المستوى الولائي:

على المستوى الولائي فإن جهاز التخطيط يتكون من الوالي ووزير التخطيط العمراني ولجنة التخطيط العمراني للولاية كجهة فنية وحدد القانون سلطات وإختصاصات كل منهم على مستوى الولاية.

• جهاز التخطيط على المستوى المحلي:

على المستوى المحلي تمارس المحليات إختصاصات وسلطات في مجال التخطيط العمراني عن طريق لجان للتخطيط العمراني الفرعية التي تكونها لجنة الولاية للتخطيط العمراني وفقاً للائحة التخطيط العمراني التي تصدرها متسقة مع سلطات المحليات في مجال التخطيط العمراني بقانون الحكم المحلي.

ت. الإستراتيجيات والسياسات والأهداف القومية:

شكلت الإستراتيجية القومية الشاملة 1992م - 2002م بأهدافها وسياساتها إطاراً عاماً لغالب أنشطة التخطيط العمراني في السودان خلال فترة الحكم الإتحادي على المستوى المحلي والولائي والاتحادي وتهدف الإستراتيجية إلى الإنطلاق بالمجتمع لتحقيق النهضة الحضارية الشاملة وذلك بإحداث تغييرات جذرية في الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية وجعل المجتمع قائد للحكومة في إحداث التنمية.

تنظر الإستراتيجية العمرانية إلى المأوى باعتبارها حاجة من حاجات الإنسان الأساسية وتعمل على توفيره للجميع بالمستوى اللائق المرتبط بشبكة المرافق العامة والخدمات الضرورية في إطار مستوطنات بشرية صحية مختلفة الأنماط والأحجام والوظائف تنتظم كل أقاليم السودان تربط بينها علاقات إنسجام وتنوع وتبادل منافع في تكامل لتعزيز الوحدة الوطنية والبعد الحضاري المنشود والتفاعل الإيجابي في الإطار القاري والعالم بأسرة ويتم هذا في إطار من الموجهات الإستراتيجية وسياسات التخطيط العمراني (سبيل إسحق، 2008).

5-2-6 التقسيم الإداري لولاية الخرطوم: وتشمل

1. الكتلة الأولى:

تبدأ من المقرن (ملتقى النيلين الأزرق والابيض) وتتحصر بينهما وتمتد جنوباً حتى حدود ولاية الجزيرة، وهذه الكتلة تنقسم من الناحية الإدارية إلى محليتين هما الخرطوم وجبل اولياء وتتميز هذه الكتلة بوجود مشروع سندس الزراعي وعدد من مشاريع تربية المواشي والدواجن ومشروعات صيد الأسماك ومزارع الخضر والفاكهة وإنتاج الأعلاف (حسن خالد، 2014).

2. الكتلة الثانية:

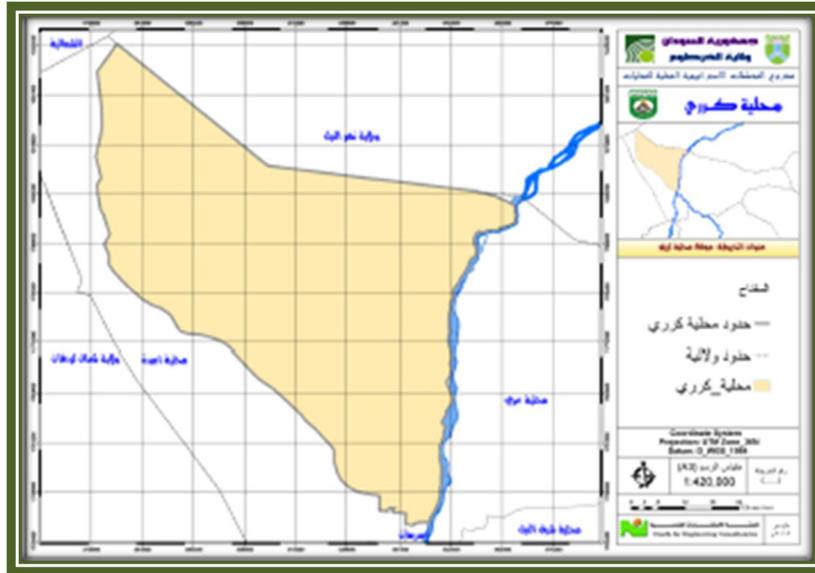
وهي الكتلة الشمالية والتي تنحصر بين النيل الأزرق ونهر النيل وتضم محليتي الخرطوم بحري وشرق النيل، وتمثل محلية الخرطوم بحري أكبر مدن هذه الكتلة، يوجد بها العديد من المشروعات الزراعية مثل مشروع سوبا شرق الزراعي، مشروع السليت الزراعي، وبها أيضاً أكبر مشاريع الألبان بالولاية وهو مشروع حلة كوكو وبها أيضاً أكبر مناطق السودان الصناعية (حسن خالد، 2014).

3. الكتلة الثالثة:

وهي تلك التي تقع غرب النيلين الأبيض ونهر النيل وتضم ثلاثة محليات وهي محليات ام درمان وام بدة وكري، وتعتبر مدينة ام درمان أكبر مدنها وقد عرفت بالعاصمة التاريخية للسودان حيث يرجع تاريخ تأسيسها إلى ما قبل الثورة المهدية، كما يوجد بها العديد من المناطق الاثرية والتاريخية والدينية والأواق الشعبية منطقة غرب ام درمان من أميز مناطق الصيد الطبيعي بالولاية (حسن خالد، 2014).

3-5 نبذة عن محلية كرري:

تعتبر محلية كرري أحد محليات ولاية الخرطوم السبعة، وهي تحتل الجزء الشمالي الغربي من الولاية، ويحدها من الشمال محلية الحقنة بولاية نهر النيل ومن الجنوب محلية امبدة ومن الشرق نهر النيل، وتقع محلية كرري على الضفة اليسرى لنهر النيل، وتمتد في مساحة طولية، هذا الإمتداد على نهر النيل جعلها مركز للإستقرار و التجمع الحضري كما توضح الخريطة (5-5).



خريطة (5-5) يوضح خريطة محلية كرري
المصدر: (ناصفة للإستشارات الهندسية, 2012)

5-3-1 المناخ:

تعتبر معرفة المناخ وعناصره (الرياح - الأمطار - الحرارة) ذات أهمية، نظراً لتأثيرها على الحياة عامة، وتأثيرها المباشر على أداء وكفاءة العنصر البشري بصورة خاصة، وتسود في محلية كرري خصائص المناخ الشبه صحراوي الممطر صيفاً والذي يمتاز بالجفاف (نوفمبر إلى مارس) وفصل الجفاف الحار الممطر في الفترة من (يوليو إلى أكتوبر).

• الحرارة:

تقع محلية كرري في نطاق حار حيث تتخفض درجة الحرارة بشكل عام في الفترة من شهر نوفمبر وحتى شهر مارس من المعدل العام وذلك في شهور الشتاء وترتفع في الفترة من شهر أبريل وحتى أكتوبر (الصيف والخريف).

• الرياح :

تهب الرياح على محلية كرري من جهة الشمال والشمال الغربي في الشهور (نوفمبر - أبريل - فبراير - يناير - مارس) وتصبح شماليه غربية في شهر ديسمبر، وتهب من جهة الشمال في (أكتوبر - مايو) وتهب من جهة الجنوب الغربي في شهري (أغسطس - سبتمبر) وهي شهور الصيف الممطر.

• الأمطار:

تمتاز الأمطار بالتذبذب وتباين كمياتها من شهر إلى آخر، حيث تتعدم الأمطار في الشهور (نوفمبر - مايو) وتزداد كميتها في فصل الخريف بصورة خاصة خلال الشهور (يوليو - أغسطس - سبتمبر) وتكاد تتعدم في شهر (أكتوبر ويناير).

5-3-2 الخصائص البشرية:

يسكن محلية كرري عدد من القبائل السودانية التي تعكس بصورة واضحة النسيج الاجتماعي المتجانس والذي يجسد القومية الوطنية، إلا أن هنالك بعض القبائل تزيد نسبتها بصورة واضحة على بقية القبائل الأخرى وتسكن هذه القبائل في الجزء الشمالي من المحلية والقبائل هي (الجموعيه والجميعاب)... الخ، ويبلغ حجم سكان محلية كرري حوالي مليون نسمة تقريباً .

5-3-3 الخصائص الاقتصادية للسكان:

إن معظم النشاط الاقتصادي في محلية كرري يتركز حول الأعمال الحرة والمشاريع الخاصة ويمكن أن تمثل 80% تقريباً إلى الحجم الكلي لإعمال السكان. وتشمل الأعمال التجارية وهذه الأعمال تحقق عائداً مرتفعاً أكثر من الأخرى، كذلك الزراعة وفئات المهن الصغيرة وتضم (العمال الغير مهرة وأصحاب الحرف الهامشية) ثم أصحاب المرتبات الحكومية الأقل دخلاً .

5-3-4 إستخدامات الأراضي بمحلية كرري:

ومن أهم الإستخدامات بمحلية كرري الآتى:

• المناطق الإدارية:

وهي تتركز في قلب الأحياء السكنية، وتعتبر مناسبة من حيث الموضع حيث تتوسط المباني السكنية والتجارية وتتداخل مع مباني الخدمة العامة.

• المناطق التجارية:

توجد عادة هذه المناطق على شوارع محلية كرري الرئيسية (الوادي - النص - الشنقيطي) وبعض الأسواق بالحارات (الرابعة) وسوق الشنقيطي .

• المناطق السكنية:

وهي تستغل أكبر مساحه في إستخدام الأراضي بمحلية كرري وتحتل حوالي 85% من جملة إستخدامات الأراضي بالمحلية، ويسكن هذه المناطق السكنية عدد من سكان المحلية، كما أن طبيعة التمدد الافقى للمساكن يجعلها تنتشر في مساحات واسعة، وتعتبر معظم المناطق السكنية في محلية كرري متجانسة إلى حد ما (الدرجة الثالثة) إضافة إلى المباني من الدرجة الأولى والتي تأخذ شكلاً جميلاً محاذاة لنهر النيل (السكن الفاخر - الروضة - مدينة النيل - الشاطئ... الخ).

• المناطق الصناعية:

وهي مناطق تقع في الجزء الجنوبي الغربي بمحلية كرري وهي عبارة عن إمتداد للمناطق الصناعية لمحلية ام درمان والتي تتوسط الأحياء السكنية وتضم المصانع و الورش الكبيرة والصغيرة بأنواعها، كما توجد بعض المناطق الخدمية، أيضاً تنتشر بعض الصناعات التي ترتبط بالجمهور في الأحياء السكنية مثل صناعة الخبز (المخابز) وصيانة السيارات.

• المناطق العسكرية:

وتشغل هذه المناطق مساحات ذات مواقع جيدة على النيل وهي تقع أغلبها شمال المحلية (الكلية الحربية، قيادة المنطقة العسكرية وادي سيدنا، القاعدة الجوية واللواء خمسين إنذار، مطبعة كرري العسكرية، السجن الحربي... الخ).

• المناطق الزراعية:

وهي الأراضي الزراعية والمزارع التي تنحصر في مناطق السهول الفيضية لنهر النيل من الجهة الغربية وتوجد أغلبها في الريف الشمالي للمحلية، تضاف إلى هذه الإستخدامات إستخدامات أخرى مثل صناعة الطوب الأحمر (الكماثن) خاصة في موسم إنحسار الفيضانات.

• المناطق الترفيهية:

وهي تقع في وسط أحياء المحلية السكنية وتضم دور السينما والأندية الرياضية والحدائق العامة والمكتبات ومراكز الشباب، من أشهر النوادي نادي المهديّة ونادي السروراب ومركز الحارة الأولى ولسناد المشير عمر البشير للناشئين (جامسكا)، والحدائق كحديقة الحارة الأولى وسينما الرابعة.

• المناطق الخدمية:

تشمل هذه المناطق الخدمات التعليمية (مدارس الأساس والثانوى، جامعة كرري للتقانة) والصحية (مستشفى النور، البنك، الفتح، مركز عبودا) والاجتماعية، وتنتشر هذه الخدمات فى جميع أحياء المحلية، كما تنتشر المناطق الدينية (مجمع عثمان الزبير الإسلامى بالحارة (8)، خلاوى الفادنى بالحارة(30)) أيضاً توجد إستخدامات أخرى للأراضى كالمقابر ونجد مقابر الأطفال بالحتانة ومقابر ال 38 ومقابر جار النبيكرري العجيبة.

5-3-5 الوحدات الإدارية بمحلية كرري:

1. وحدة الثورة.

2. وحدة كرري.

3. وحدة الفتح.

5-4-4 الواقع العمراني في وحدة الثورة:

5-4-1 خلفية تاريخية:

تم إنشاء منطقة الثورات من الحارة الأولى إلى الحارة السادسة عام 1959 حيث بدأ النمو الحضري والعمراني فيها من قبل فترة المهدية وبعد عام 1976 تم إنشاء إمتداد للثورات حتى الحارة العاشرة. عملاً بأحكام المادة رقم (6) من قانون الحكم المحلي لولاية الخرطوم عام 2007 تم إصدار أمر من قبل المعتمد بإنشاء الوحدة إدارياً بتاريخ: 29/4/2009 وذلك بعد موافقة المجلس التشريعي بالقرار رقم (117).

5-4-2 الحدود الجغرافية:

يحدها من الجنوب كلية التربية بجامعة الخرطوم بمحلية أم درمان وشمالاً خور شمبات بوحدرة كرري ومن الناحية الشرقية الشريط النيلي ومن الناحية الغربية محلية أمبدة أنظر كما توضح الخريطة (5-6).

5-4-3 المساحة:

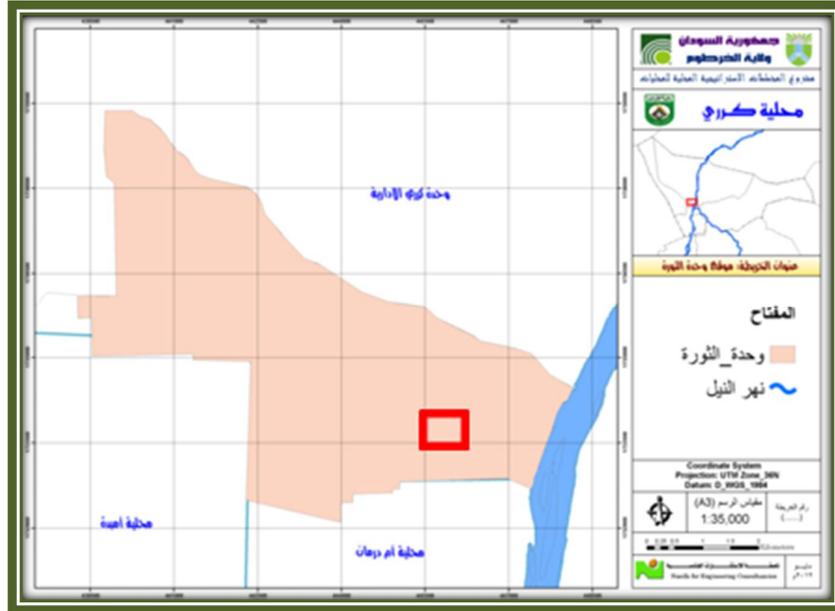
تبلغ مساحة وحدة الثورة: 29 ألف كيلو متر مربع.

5-4-4 المجاورات داخل الوحدة:

تتكون الوحدة من 40 حارة وهي الحارات من (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-14-15-16-22-23-11-12-13-27-28-29-24-25-26-50-51-62-الإسكان الشعبي _ حي الروضة _ النيل _ حي الشاطئ _ الخدير _ الرياض _ السكن الفاخر _ الفردوس), بجملة 26518 منزل (ناصفة للإستشارية, 2012).

5-4-5 خصائص ونمو السكان:

تعتبر الوحدة الإدارية سودان مصغر حيث يسكن فيها أكثر من 23 قبيلة ويتحدثون بأكثر من 20 لهجة بالإضافة إلى اللغة العربية المشتركة بين القبائل المختلفة بلغ سكان الوحدة 238187 نسمة (تعداد) 2008 ويمثلون 33% من سكان المحلية البالغ عددهم 714079 نسمة (ناصفة للإستشارية, 2012).

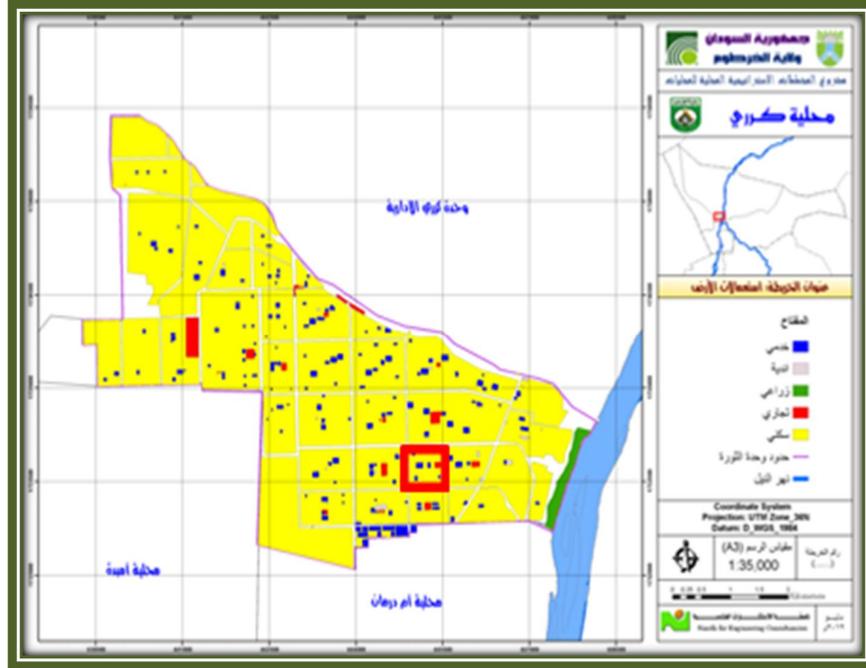


خريطة (5-6) خريطة وحدة الثورة

المصدر: (ناصفة للإستشارات الهندسية, 2012)

6-4-5 إستخدامات الأراضي بالوحدة:

يمثل الإستخدام السكني الإستخدام الأكبر بالوحدة حيث حاز على ما يقدر ب 54% من مجموع إستخدامات الأرض بالوحدة و يليها مباشرة النشاط الخدمي والذي بلغت نسبته 41% واخيراً النشاط الصناعي الذي يعد نسبته 5% من المساحة المستغلة كما توضح الخريطة (5-7).



خريطة (5-7) توضح إستخدامات الأراضي بوحدة الثورة

المصدر: (ناصفة الإستشارية الهندسية, 2012)

7-4-5 الخدمات الأساسية و الاجتماعية:

تتمثل الخدمات في المتطلبات الأساسية للإنسان كالتعليم والصحة ودور العبادة والجدول التالي يبين موقف الوحدة من كل ما ذكر أنفاً :

جدول (5-1): يوضح الخدمات الأساسية و الاجتماعية

الرقم	الخدمة	العدد
1	رياض أطفال	239
2	مدارس أساس بنين	66
3	مدارس أساس بنات	54
4	مدارس أساس مختلطة	4
5	ثانوي بنين	22
6	ثانوي بنات	22
7	زاوية	48
8	مسجد	116
9	مصلى عيد	غير محدد و يتم إستخدام الساحات حسب الحاجة.
10	صيدلية	105
11	مراكز صحية	9
12	مستشفى عام	1
13	مركز أمومة وطفولة	20 مركز

المصدر: (ناصفة الإستشارية الهندسية, 2012)

5-5 الحارة الخامسة بوحدرة الثورة (كحالة دراسية):

تقع الحارة الخامسة ضمن وحدة الثورة الإدارية بمحلية كرري يحدها من الشمال الحارة الثامنة ومن الشرق الحارة السادسة ومن الجنوب الحارة الثانية ومن الغرب شارع رئيسي (شارع النص) بمساحة 435.60 كيلومتر², يتواجد داخلها 823 مسكن بمساحة محددة للمسكن تتراوح بين 300 - 500م² كما يوضح الشكل (5-2). مزودة بمجموعة من الخدمات والمرافق العامة مثل: (مدرستين أساس, رياض أطفال, مركز تسوق, مساحات مفتوحة, حديقة, مساجد, شوارع لحركة السكان), (إدارة المباني محلية كرري, 2016).

5-5-1 أولاً تقييم المحددات الأساسية الموجودة في المجاورة:

5-5-1-1 الإستعمالات السكنية:

عدد المساكن بالوحدة 823 مسكن بمساحة للمسكن تتراوح بين 300 - 2500م², وبذلك فإن المساحة المخصصة للسكن ضمن المجاورة هي 242.29 كلم² بنسبة 55.7% من المساحة الكلية للموقع والتي تعتبر نسبة جيدة, و بكثافة السكنية 20فرد/كلم² وتعتبر كثافة منخفضة, ومتوسط عدد الأسر 1137 أسرة بواقع 6 أفراد في الأسرة الواحدة (إدارة المباني محلية كرري, 2016), كما أن النمط السائد للمساكن هو السكن المنخفض الذي يشتمل على (فناء امامي, وموقف للسيارات) وذلك بنسبة تصل إلى 85% من مجمل المساكن بينما نجد أن 15% فقط هي عمائر سكنية بنظام الشقق والتي تتراوح من (2-5) أدوار.

5-5-1-2 الخدمات:

تحتوي الحارة الخامسة على مجموعة من الخدمات بمساحة 66.14 كلم² وتشكل نسبة مقدارها 15.2% من مساحة المجاورة كاملة (إدارة المباني محلية كرري, 2016), وبكثافة 74فرد/كلم² تتجمع معظم هذه الخدمات في مركز المجاورة على شريط خدمي تحيط به الشوارع من جميع الإتجاهات مثل (مركز التسوق, مدارس الأساس, مركز صحي, مركز الأمن, نادي, حديقة المجاورة), وتنفرد بعض الخدمات الأخرى مثل المساحات المفتوحة بين المساكن, والمحلات التجارية تتوزع على الشارع الرئيسي (شارع النص) وبعض شوارع المجاورة الداخلية وأزقتها.

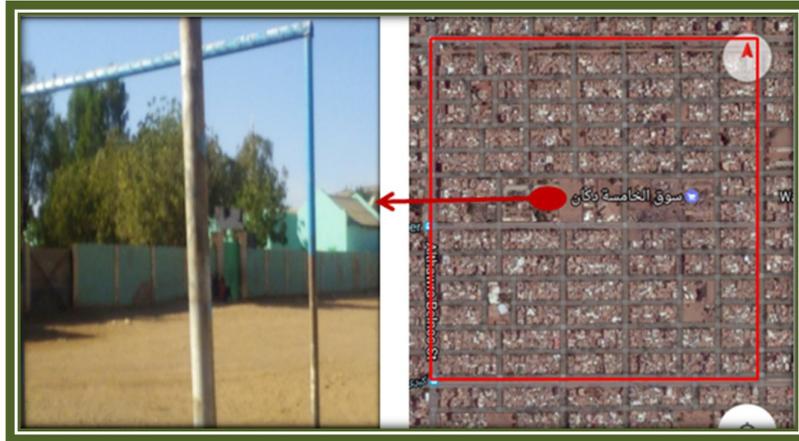
• الخدمات التعليمية:

- دور الحضانة (رياض الأطفال):

يوجد بالمجاورة عدد 2 رياض أطفال بمجمل مساحة 600م² وبنسبة 0.13% (اللجنة الشعبية بالحارة الخامسة, 2016) ونجد أن هذه النسبة غير كافية, وإيضاً إحدى هذه الرياض تقع على شارع بعرض كبير 20م وهذا مخالف للمعايير والمحددات الأساسية, كما أن بعض المساكن تبعد أكثر من المسافة المسموح بها عن مواقع الرياض.

- مدارس الأساس:

توجد نسبة جيدة من المدارس في المنطقة وهي مدرستين أساسيات بنين وبنات بمجل مساحة 2م4500، وبواقع 240 طالب لكل مدرسة (إدارة المباني محلية كرري، 2016)، ولكن نجد أن نصيب الفرد من المساحة الكلية للمدرسة قليل بالنسبة للمعايير العالمية وهي 18%، أما متوسط مسافة السير التي يقطعها الأطفال إلى المدرسة هي 600م والتي تعتبر مسافة جيدة.



شكل (3-5) يوضح مدارس الأساس بالمجاورة

المصدر: الباحثة

- مساحات المناطق الخضراء:

يوجد عدد من المساحات المخصصة للمناطق الخضراء موزعة بين المساكن وخرى بالقرب من الخدمات كالمدارس والمسجد، وتُستخدم كملاعب للأطفال وروابط كرة القدم، عددها 6 بمجمل مساحة 2م14900 وبنسبة 3.4% من مساحة الموقع الكلية (إدارة المباني محلية كرري، 2016) وهي تعتبر نسبة قليلة جداً بالنسبة للمعايير الأساسية.

- حديقة المجاورة:

يوجد بالمجاورة حديقة واحدة بمساحة 2م2000 وبنسبة 0.45% من المساحة الكلية (إدارة المباني محلية كرري، 2016) وتعتبر أيضاً نسبة قليلة جداً بالنسبة للمعايير الأساسية، وتعمل كمتنفس للسكان وتقام بها بعض الأنشطة الاجتماعية (كحفلات الأعراس، وبعض المناسبات الاجتماعية الأخرى).



شكل (4-5) يوضح حديقة السلام الحديقة الوحيدة بالمجاورة

المصدر: الباحثة

- دور العبادة (المساجد):

يوجد في المجاورة 3 مساجد بمجمل مساحة 2,116,666م², وبنسبة 2.6% من المساحة الكلية للمجاورة (إدارة المباني محلية كرري, 2016) وهي نسبة كافية جداً, وبمساحة مخصصة للفرد تقدر ب 2.3م²/فرد.



شكل (5-5) يوضح احد المساجد بالمنطقة

المصدر: الباحثة

- مركز التسوق:

يوجد مركز التسوق في مركز المجاورة بمساحة قدرها 2,110,70م² وبنسبة 2.5% من مساحة المجاورة (إدارة المباني محلية كرري, 2016), لكن من الملاحظ أن هذا المركز لا يوفر الخدمات والإحتياجات الأساسية للسكان فهو مستغل بالكامل للأنشطة الحرفية (كالنجارة, الحدادة...الخ) وهذا مايتعارض مع المعايير التي ذكرت فمركز التسوق للمجاورة يجب أن تتوفر به مجموعة من

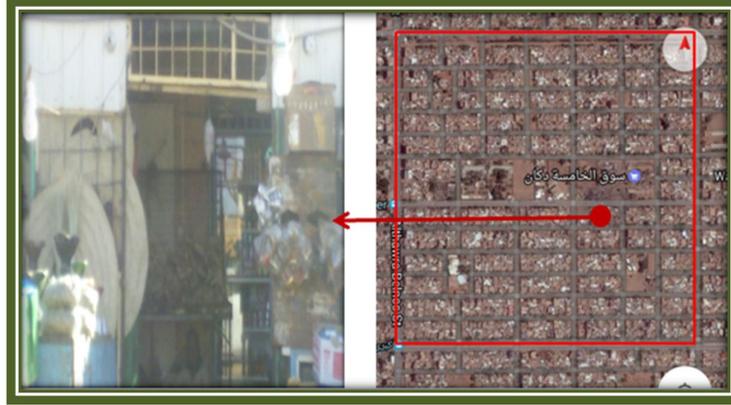
المحلات التي توفر الإحتياجات اليومية والإسبوعية وبعض السلع طويلة المدى للسكان مثل (بقالات المواد الغذائية, محل للحوم, محل للخضار, محل للفواكة...الخ).

- المحلات التجارية:

يوجد بعض المحال التجارية المتوزعة داخل المجاورة وعلى حدودها والتي جاءت بطريقة غير مخطط لها وذلك لعجز مركز المجاورة عن توفير متطلبات السكان, وكذلك لبعض الظروف الاقتصادية وبعض التغييرات التي فرضت نفسها على السكان وتتنوع هذه المحلات بين (اللجنة الشعبية بالحارة الخامسة, 2016):

أ. محلات الإحتياجات اليومية:

توجد داخل المجاورة على الشوارع المحلية والأزقة مثل (بقالات المواد الغذائية).



شكل (5-6) يوضح إحدى بقالات المواد الغذائية

المصدر: الباحثة

ب. محلات الإحتياجات الإسبوعية:

تتواجد تتواجد على الشارع الرئيسي (شارع النص), وداخل المجاورة على الشوارع الفرعية الداخلية والمحلية مثل محلات بيع (اللحوم, الخضر, الفواكه).



شكل (5-7) يوضح إحدى محلات الإحتياجات الإسبوعية بالمجاورة

المصدر: الباحثة

ت. محلات الإحتياجات طويلة المدى:

تتمركز على الشارع الرئيسي (شارع النص) بنسبة 1.7% من مساحة المجاورة مثل (محلات الملابس, كوافيرات, تزيين سيارات... الخ).



شكل (5-8) يوضح بعض محلات الإحتياجات طويلة المدى بالمجاورة

المصدر: الباحثة

جدول (5-2): يوضح مساحات ونسب الخدمات المتوفرة في الحارة الخامسة

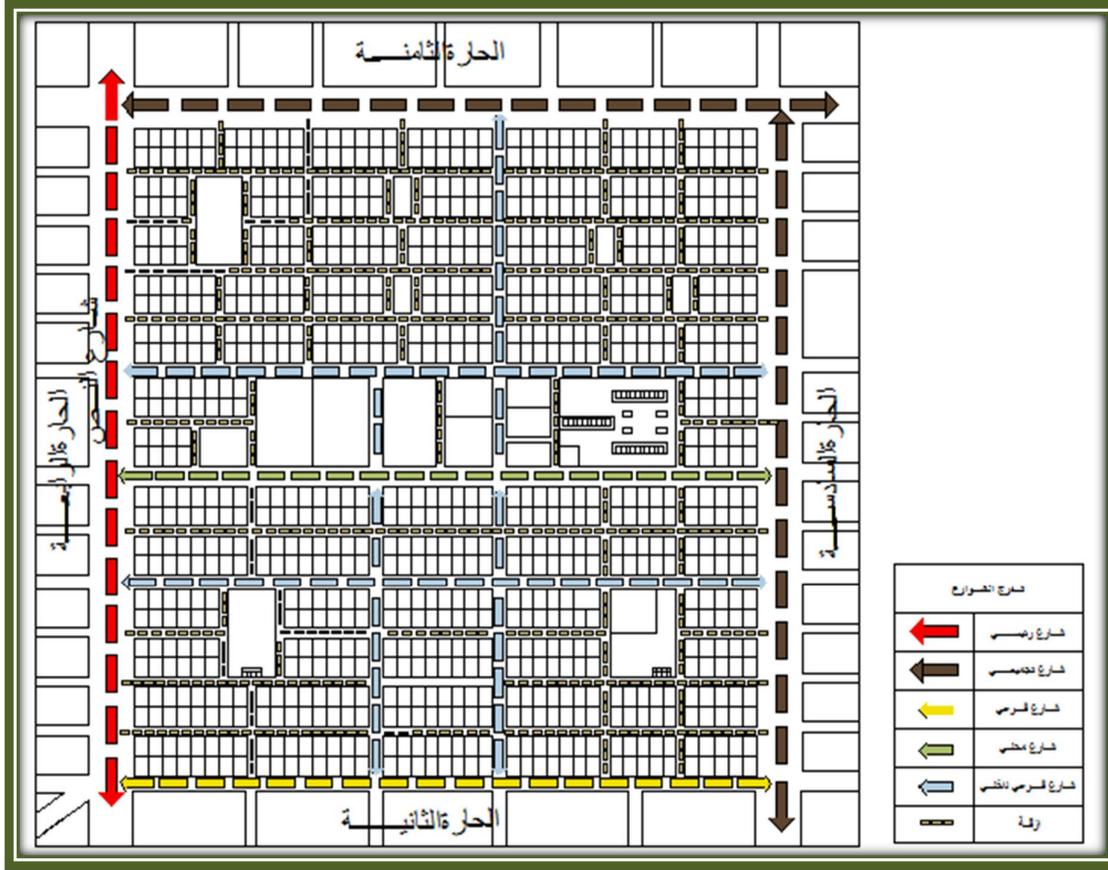
نوع الخدمة	العدد	المساحة	النسبة المئوية
دورالحضانة	2	2م600	0.13%
مدرسة الأساس بنين	1	2م4500	1.2%
مدرسة الأساس بنات	1	2م4500	1.2%
أماكن المناطق الخضراء	6	2م14900	3.4%
حديقة المجاورة	1	2م2000	0.45%
دور العبادة(المساجد)	3	2م11666	2.6%
مركز التسوق	1	2م11070	2.5%
محال تجارية	40	2م13500	3%
مركز صحي	1	2م2000	0.45%
مركز شرطة	1	2م1410	0.3%
المجموع		2م66146	15.2%

المصدر: الباحثة

3-1-5-5 الشوارع:

خطت الشوارع بالنمط الشبكي، وبمساحة 127.16 كلم² وذلك بنسبة 29% من المساحة الكلية للموقع (إدارة المباني محلية كرري، 2016) وتعتبر هذه النسبة مرتفعة وفقاً للمعايير الأساسية التي يجب ان لا يزيد فيها نسبة الشوارع عن 15% من مساحة المجاورة.

تتوزع هذه النسبة على أنواع الشوارع الموجودة داخل المجاورة كما هو موضح في الشكل (9-5): (من شوارع محلية بعرض 20م، وشوارع فرعية داخلية بعرض 15م، وأزقة بعرض 10م)، ولكن من الملاحظ أنه يوجد خلل في التدرج الهرمي لهذه الشوارع وذلك نسبة لعرضها الكبير مقارنة بالمعايير وكذلك نجد أن الازقة تؤدي إلى الشوارع الرئيسية مما شجع المرور العابر واختراق المجاورة في كل أجزاءها من قبل السيارات وهذا مايتعارض مع المعايير الأساسية.



شكل (5-9) يوضح التدرج لشوارع الحارة الخامسة

المصدر: الباحثة



شكل (5-10) يوضح شارع النص الشارع الرئيسي على الجهة الغربية من المجاورة

المصدر: الباحثة

5-5-2 ثانياً تقييم المجاورة السكنية (الحارة الخامسة) وفقاً للمؤشرات

والموجهات التخطيطية الحديثة:

5-5-2-1 التخطيط:

• المساحة والكثافة (التقييم):

- مساحة المجاورة 435.60 كلم², وعدد مساكنها 823 مسكن وعدد سكانها يصل إلى 4938 نسمة (إدارة المباني محلية كرري, 2016).
- بلغت الكثافة السكانية في المجاورة 20 فرد/كلم² (اللجنة الشعبية بالحارة الخامسة, 2016) والتي تعتبر كثافة منخفضة وفقاً للمؤشرات التخطيطية الحديثة, وبكثافة سكنية 3.3 وحدة سكنية/كلم² وهي تعتبر أيضاً كثافة منخفضة.

• المساحة والكثافة (الحل):

- العمل على تعزيز الكثافة السكنية وذلك من خلال الإستغلال الأمثل للأرض بحكمة وكفاءة وذلك بالتوجه إلى البناء الرأسي لزيادة الوحدات السكنية.
- التدرج في الكثافة فلا بد من أن تكون مرتفعة في مناطق ومنخفضة في مناطق أخرى ولا يتحقق ذلك إلا بالتوجه نحو البناء الرأسي, وكذلك بالنسبة للخدمات مثل (المحلات التجارية, المركز الصحي وغيرها من الخدمات), تتدرج الكثافة من عالية في مركز المجاورة وتنخفض كلما إتجهنا إلى الأطراف.
- مشاركة القطاع الخاص والتعاون مع البنوك في إعادة بناء الوحدات السكنية بمواد وتقنيات منخفضة التكلفة وتحقيق المطلوب.
- زيادة الكثافة البنائية من غير الإخلال بالخدمات والمناطق المفتوحة.



شكل (5-11) يوضح التوجه للتر آسي للمباني

المصدر: www.google.com

• إستخدامات الأراضي (التقييم):

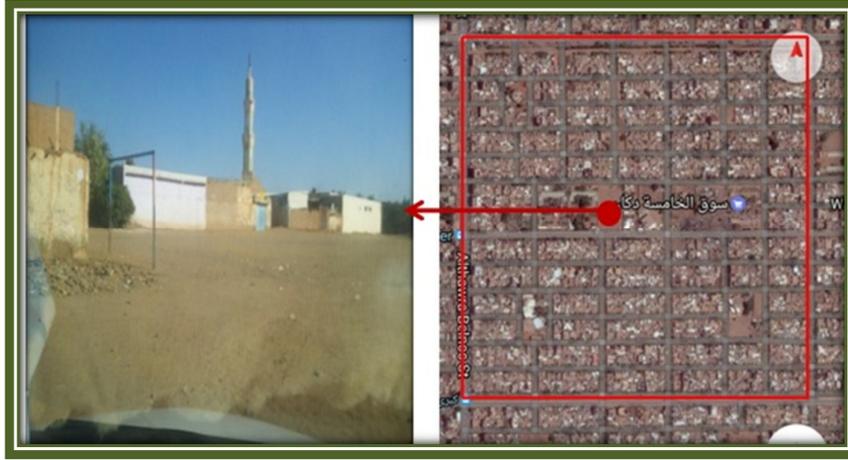
- بلغت نسبة الإستخدامات السكنية %55.7 , كما بلغت نسبة الشوارع %29 والتي تعتبر نسبة كبيرة.
- يوجد نسبة منخفضة من رياض الأطفال لا تلبى حاجة السكان, والرياض الموجودة لاتتبع المعايير التخطيطية والتصميمية.



شكل (5-12) يوضح روضة الأنفال أحدى الرياض بالمجاورة

المصدر: الباحثة

- مساحة حديقة المجاورة صغيرة جداً.
- المناطق الخضراء الموجودة نسبتها لا تتجاوز %4 من مساحة الموقع الكلية وهي نسبة قليلة جداً كما إنها غير مهينة فهي عبارة عن ميادين للعب كرة القدم ولا يوجد بها أي نوع من التشجير أو المسطحات الخضراء والأثاث الخاص بهذه المناطق.



شكل (5-13) يوضح إحدى الأماكن المخصصة للمناطق الخضراء بالمجاورة

المصدر: الباحثة

- مركز التسوق غير مؤهل و لايلبي إحتياجات السكان.



شكل (5-14) يوضح مركز التسوق الخاص بالمجاورة

المصدر: الباحثة

- إستخدامات الأراضي (الحل):

- إعادة إحياء مركز التسوق بالمجاورة وذلك بتوفير المتاجر والمحال التي توفر الإحتياجات اليومية والإسبوعية وطويلة المدى للسكان، وتجهيزها بكافة المعينات والوسائل حتى لا يلجأ السكان للتوجه خارج حدود المجاورة.

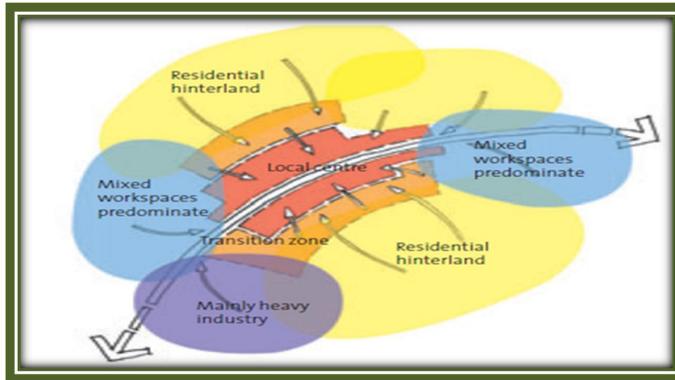
- العمل على زيادة نسبة رياض الأطفال بالمجاورة وفق المعايير وذلك بمسافة سير لا تتجاوز 400م.
- العمل على زيادة نسبة المناطق الخضراء وتجهيزها فهي تعتبر المتنفس الوحيد داخل المجاورة لذلك يجب تزويدها بالأشجار والشجيرات والمسطحات الخضراء وكذلك الأثاثات اللازمة مثل (مظلات, إنارة, مقاعد, رصف, ألعاب أطفال...ألخ), وذلك بإعتبارها التدرج الهرمي الأول للمناطق المفتوحة في المدينة وأيضاً لتقوية العلاقات الاجتماعية بين السكان.



شكل (5-15) يوضح العناصر التي يجب توفرها في المناطق الخضراء

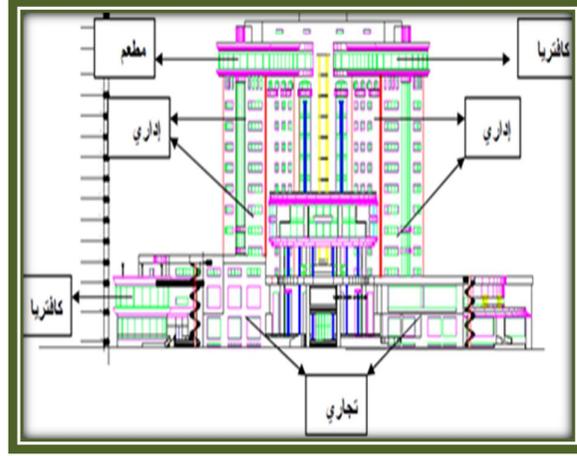
المصدر: www.google.com

- تشجيع المزج والتنوع في إستخدامات الأضي على مستوى المبنى الواحد وعلى مستوى المجاورة بأكملها وهذا لا يتحقق إلا بالتوجه إلى البناء الرأسي كما نكر سابقاً.



شكل (5-16) يوضح الإستخدام المختلط داخل المجاورة

المصدر: (Ilewelyn yeang, 2014)



شكل (5-17) يوضح الإستخدام المختلط داخل المبنى
المصدر: (طرق معالجة الواجهات, 2015)

2-2-5-5 الإسكان:

- التنوع في الوحدات السكنية (التقييم):
- لا يوجد تنوع في الوحدات السكنية من حيث أنماطها ومساحاتها فأغلب المساكن هي عبارة عن وحدات منخفضة بمساحة تتراوح بين 500 - 300م² والتي تمثل 85% من نسبة المساكن في المجاورة.
- كما لا يوجد تنوع في أشكال وأحجام المساكن من الخارج والطابع الغالب عليها أنها مباني أرضية عادية من (الطوب والأحمر) ولاتحمل واجهاتها أي طابع مميز ولا تأخذ في الإعتبار الثقافة المحلية.
- إرتفاع اسعار الوحدات السكنية بالمجاورة فهي ليست في متناول كافة شرائح المجتمع.





شكل (5-18) يوضح أنماط المباني الموجودة بالحارة الخامسة

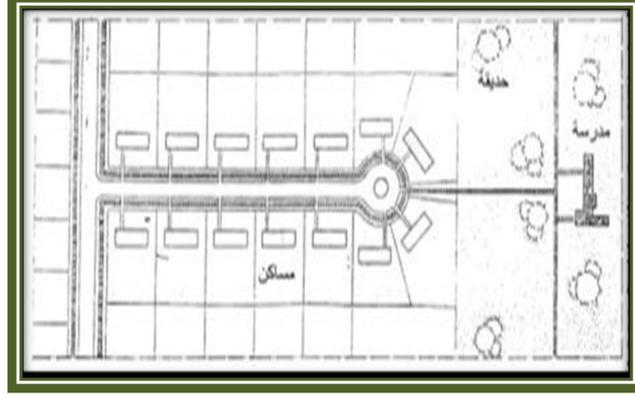
المصدر: الباحثة

- التنوع في الوحدات السكنية (الحل):
- العمل على توفير مجموعة متنوعة من المساكن تتناسب مع جميع طبقات الدخل وذلك بتسهيل وتطوير أساليب البناء والبحث في الطرق التي من شأنها أن تقلل من التكلفة واختيار المواد قليلة التكلفة، وذلك لتشجيع على إعادة بناء الوحدات السكنية بما يتلاءم مع التوجهات التخطيطية الحديثة.
- تشجيع التنوع في المساكن بين عمائر سكنية ومباني منخفضة والتنوع في مساحات الشقق داخل العمائر.
- تشجيع التنوع في أشكال وأحجام المساكن والمباني عموماً حتى تعطي طابع مميز وربطها بالهوية المحلية للسكان لتعطي إلتناء للمكان وتعزز من جودة الحياة.
- عدم الفصل بين المناطق السكنية والخدمات (التقييم):
- لا يوجد فصل كبير بين المناطق الخدمية والمساكن مما سهل الوصول إليها.

5-5-2-3 النقل والمواصلات:

- التدرج الهرمي في الشوارع (التقييم):
- يوجد خلل في التدرج الهرمي للشوارع بالمجاورة مما سمح أن تكون الحركة بواسطة السيارة أمر أساسي داخل المجاورة.

- التدرج الهرمي في الشوارع (الحل):
- إعتقاد نمط النهايات المغلقة في الممرات المخصصة للمشاة حتي لا تشجع حركة السيارات.



شكل (5-19) يوضح الطرق ذات النهايات المغلقة
المصدر: (وفاء الأسطل, 2015)

- وسائل النقل (التقييم):
- خارج المجاورة: لا يوجد بدائل نقل متنوعة كخطوط السكك الحديدية أو المترو والترام والموجود هو خط نقل عام من ال (باصات, حافلات صغيرة, هايس, رقصات) تربط بينها وبين المجاورات الأخرى وتربطها بالمناطق الأخرى داخل الولاية وذلك عبر الشارع الرئيسي الذي يحددها من الناحية الغربية (شارع النص) وكذلك يتم استخدام السيارات الخاصة، داخل المجاورة : يتم استخدام السيارات الخاصة وكذلك الرقصات، لكن لا تعتبر هذه الوسائل مستدامة للأثر البيئي السئ الناتج عنها.
- وسائل النقل (الحل):
- التشجيع على ثقافة بدائل أخرى للنقل مثل ركوب الدراجات، وذلك لتقليل الأثر البيئي الناتج عن الوسائل الأخرى وهذا الأمر يتوجب عليه توعية المواطنين عبر النشرات الدورية أو عن طريق وسائل الاعلام.



شكل (5-20) يوضح تخصيص أماكن لركوب الدراجات في الشوارع

المصدر: (The new urbanism, 2015)

- توفير بدائل نقل مستدامة ذات أثر بيئي منخفض مثل القطارات والمترو التي تستخدم الغاز الطبيعي وهذا يحتاج إلى قرارات شاملة و إستراتيجيات من السلطات العليا.
- تشجيع حركة المشاة (التقييم):
- الشوارع داخل المجاورة ليس بها أرصفة مخصصة للمشاة.



شكل (5-21) يوضح شارع محلي بالمجاورة بعرض 20م

المصدر: الباحثة

- الشوارع المخصصة للمشاة يتم ختراقها بواسطة السيارات وذلك لزيادة عرضها عن المعايير.
- الشوارع المخصصة للمشاة غير مهينة بطريقة تشجع على المشي داخل حدود المجاورة فمعظم الشوارع غير مرصوفة ولا يوجد بها أثاثات خاصة بممرات المشاة.

- كما أن الشوارع المخصصة للمشاة غير مظلمة ولا تتبع نهج معين للتشجير فأغلب الأشجار المزروعة تم زرعها بصورة فردية وعشوائية من قبل السكان.

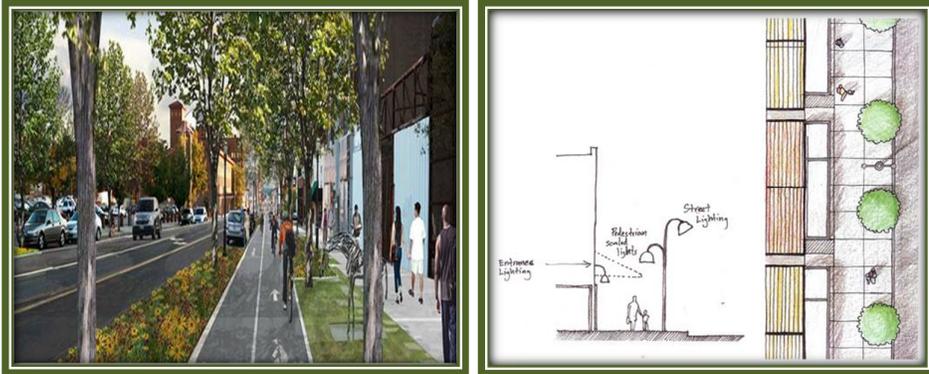


شكل (5-22) يوضح بعض ممرات المشاة بالمجاورة

المصدر: الباحثة

• تشجيع حركة المشاة (الحل):

- تشجيع حركة المشاة داخل حدود المجاورة وذلك بتهيأة جميع شوارع المجاورة على إستيعاب حركة المشاة وذلك بتجهيزها بأرصفة وأشجار وأثاثات مثل (إنارة, مقاعد, مظلات,...الخ) وتكون نابعة من الثقافة المحلية ذات طبيعة مستدامة, وذلك مما يعزز الإتصال بالمكان ويزيد من التواصل والتفاعل بين السكان.



شكل (5-23) يوضح ممرات المشاة المهيئة لإستقبال المشاة

المصدر: (Urban design element, 2008)

5-2-5-4-التعاون والتواصل:

- تعزيز التواصل بين المؤسسات والجهات المختصة (التقييم):
 - ضعف الشراكة بين مؤسسات و جهات القطاع العام والخاص بما لا يساهم في تحقيق بيئة سكنية جيدة.
- تعزيز التواصل بين المؤسسات والجهات المختصة (الحل):
 - تفعيل دور القطاع الخاص للعمل على التمويل في إعادة بناء الوحدات.
 - العمل على خطة شاملة بمشاركة الحكومة والقطاعات المختلفة لتطوير قطاع الإسكان بما يحقق الإستفادة لذوي الدخل المحدود من توفر الخدمات والبنية التحتية ضمن هذه المجاورات فتقليل التكلفة مرتبط بسياسات عليا.

5-2-5-5 المشاركة المجتمعية:

- التقييم:
 - لا يوجد إشراك واضح للسكان في قضايا التخطيط والمخططات الموجودة هي حلول لتوفير السكن فقط من غير مراعاة للجوانب الأخرى التي تهتم المجتمعات.
- الحل:
 - تجديد الثقة بين المواطنين والمسؤولين من خلال تطوير الإسكان بما يعكس المشاركة المجتمعية في هذا التطوير.
 - دعم المشاركة المجتمعية في إتخاذ القرارات وتشجيع المشاركة العملية.
 - التنسيق بين المؤسسات الأهلية والقطاع الخاص والعام.
 - تفعيل دور اللجان الشعبية داخل المجاورات وإعطاءهم صلاحيات للحراك المجتمعي لمعرفة مطالب وإحتياجات السكان والمنطقة وحلها بالتنسيق مع المؤسسات الادارية.
 - تصميم مكان وبيئة نابعة من الثقافة المحلية للسكان من خلال واقعهم من غير فرضها عليهم.
 - توعية السكان من خلال اللقاءات المستمرة والمدروسة بالمصلحة العامة وضرورة تغليبها على المصالح الشخصية.

- تفعيل دور وسائل الاعلام لتوعية المواطنين بالمشاركة الاجتماعية وأهمية دورها في التأثير على جهات إتخاذ القرار للوصول إلى مطالبهم.

5-5-2-6 الإدارة والصيانة:

- **التقييم:**
 - ضعف الرقابة والصيانة والتنشغيل والنظافة والتشجير بمعظم المجاورات, وتآكل الواجهات الخارجية للمباني.
 - ضعف المنظومة الإسكانية العامة بالمنطقة مما يحول دون وجود عنصر الإستدامة.
 - عدم وجود دراسات إقتصادية مسبقة للتقليل من تكلفة سعر بناء الوحدات السكنية.
- **الحل:**
 - تشجيع البحث العلمي وعمل الدراسات اللازمة للوصول إلى أفضل الطرق الاقتصادية في التخطيط والتصميم لتقليل التكاليف.
 - توفير إدارة ورقابة وصيانة مستمرة للمرافق والمباني والبنى التحتية والمناطق المفتوحة لرفع مستوى الجودة وتحقيق الرفاهية.
 - تفعيل لجان خاصة من ذوي الإختصاص لتجديد المعايير التخطيطية بما يتناسب مع واقع الإسكان بوحدة الثورة ويتلاءم مع المستجدات العصرية ومواكبة أهم التوجهات التخطيطية الحديثة.

جدول (3-5): تقييم الحارة الخامسة وفق المحددات الأساسية والتوجهات الحديثة

البند	المؤشر	الملاحظات	الحلول
التخطيط	المساحة، الكثافة السكانية	<ul style="list-style-type: none"> - مساحة المجاورة 435.60 كلم² , وعدد مساكنها 823 مسكن وعدد سكانها 4938 نسمة. - بلغت الكثافة السكانية في المجاورة 20فرد/كلم² والتي تعتبر كثافة منخفضة وفقاً للمؤشرات التخطيطية الحديثة، وبكثافة سكنية 3.3وحدة سكنية/كلم² وهي تعتبر أيضاً كثافة منخفضة. 	<ul style="list-style-type: none"> - العمل على تعزيز الكثافة السكنية وذلك من خلال الإستغلال الأمثل للأرض بحكمة وكفاءة وذلك بالتوجهه إلى البناء الرأسى لزيادة الوحدات السكنية. - التدرج في الكثافة فلا بد من أن تكون مرتفعة في مناطق ومنخفضة في مناطق أخرى. - مشاركة القطاع الخاص والتعاون مع البنوك في إعادة بناء الوحدات السكنية بمواد وتقنيات منخفضة التكلفة وتحقيق المطلوب. - زيادة الكثافة البنائية من غير الإخلال بالخدمات والمناطق المفتوحة.
	إستخدامات الأراضي	<ul style="list-style-type: none"> - بلغت نسبة الإستخدامات السكنية 55.7% , كما بلغت نسبة الشوارع 29% والتي تعتبر نسبة كبيرة . - يوجد نسبة منخفضة من رياض الأطفال لا تلي حاجة السكان، والرياض الموجودة لاتتبع المعايير التخطيطية و التصميمية. 	<ul style="list-style-type: none"> - إعادة إحياء مركز التسوق بالمجاورة وتجهيزها بكافة المعينات والوسائل حتى لا يلجأ السكان للتوجهه خارج حدود المجاورة. - العمل على زيادة نسبة رياض الأطفال بالمجاورة وفق المعايير وذلك بمسافة سير لاتتجاوز 400م. - العمل على زيادة نسبة المناطق الخضراء وتجهيزها فهي تعتبر المتنفس الوحيد داخل المجاورة لذلك يجب تزويدها بالأشجار والشجيرات والمسطحات الخضراء وكذلك الأثاثات اللازمة مثل (مظلات، إنارة، مقاعد، رصف، العاب أطفال...ألخ)، وذلك بإعتبارها

<p>التدرج الهرمي الأول للمناطق المفتوحة في المدينة وأيضاً لتقوية العلاقات الاجتماعية بين السكان.</p> <p>- تشجيع المزج والتنوع في استخدامات الأراضي على مستوى المبنى الواحد وعلى مستوى المجاورة بأكملها وهذا لا يتحقق إلا بالتوجهه إلى البناء الرأسي كما ذكر سابقاً.</p>		<p>إستخدامات الأراضي</p>	<p>التخطيط</p>
<p>- العمل على توفير مجموعة متنوعة من المساكن تتناسب مع جميع طبقات الدخل وذلك بتسهيل وتطوير أساليب البناء والبحث في الطرق التي من شأنها أن تقلل من التكلفة وإختيار المواد قليلة التكلفة, وذلك للتشجيع على إعادة بناء الوحدات السكنية بما يتلاءم مع التوجهات التخطيطية الحديثة.</p> <p>- تشجيع التنوع في المساكن بين عمائر سكنية ومباني منخفضة والتنوع في مساحات الشقق داخل العمائر.</p> <p>- تشجيع التنوع في أشكال وأحجام المساكن والمباني عموماً حتى تعطي طابع مميز وربطها بالهوية المحلية للسكان لتعطي إنتماء للمكان وتعزز من جودة الحياة.</p>	<p>- لا يوجد تنوع في الوحدات السكنية من حيث أنماطها ومساحاتها فأغلب المساكن هي عبارة عن وحدات منخفضة بمساحة 2م300 والتي تمثل 85% من نسبة المساكن في المجاورة.</p> <p>- كما لا يوجد تنوع في أشكال وأحجام المساكن من الخارج والطابع الغالب عليها إنها مباني أرضية عادية من (الطوب والأحمر) ولاتحمل واجهاتها أي طابع مميز ولاتأخذ في الإعتبار الثقافة المحلية.</p> <p>- إرتفاع أسعار الوحدات السكنية بالمجاورة فهي ليست في متناول كافة شرائح المجتمع.</p>	<p>التنوع في الوحدات السكنية</p>	<p>الأسكان</p>
	<p>- لا يوجد فصل كبير بين المناطق الخدمية والمساكن مما سهل الوصول إليها.</p>	<p>عدم الفصل بين المناطق السكنية والخدمات.</p>	
<p>- إعتداد نمط النهايات المغلقة في الممرات المخصصة للمشاة حتي لا تشجع حركة السيارات.</p>	<p>- يوجد خلل في التدرج الهرمي للشوارع بالمجاورة مما سمح أن تكون الحركة بواسطة السيارة أمر أساسياً داخل المجاورات.</p>	<p>لتدرج الهرمي في الشوارع.</p>	<p>النقل والمواصلات</p>

<ul style="list-style-type: none"> - التشجيع على ثقافة بدائل أخرى للنقل مثل ركوب الدراجات, وذلك لتقليل الأثر البيئي الناتج عن الوسائل الأخرى وهذا الأمر يتوجب عليه توعية المواطنين عبر النشرات الدورية أو عن طريق وسائل الاعلام. - توفير بدائل نقل مستدامة ذات أثر بيئي منخفض مثل القطارات والممترو التي تستخدم الغاز الطبيعي وهذا يحتاج ألى قرارات شاملة وإستراتيجيات من السلطات العليا. 	<ul style="list-style-type: none"> - خارج المجاورة: لا يوجد بدائل نقل متنوعة كخطوط السكك الحديدية أوالممترو والترام والموجود هو خط نقل عام من ال(باصات, حافلات صغيرة, هايس, رقصات) تربط بينها وبين المجاورات لأخرى وترتبطها بالمناطق لأخرى داخل الولاية وذلك عبر الشارع الرئيسي الذي يحدها من الناحية الغربية (شارع النص) وكذلك يتم إستخدام السيارات الخاصة, داخل المجاورة : يتم إستخدام السيارات الخاصة وكذلك الرقصات, لكن لاتعتبر هذه الوسائل مستدامة وذلك للأثر البيئي السئ الناتج عنها. 	<p>وسائل النقل العامة</p>	<p>النقل والمواصلات</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تشجيع حركة المشاة داخل حدود المجاورة وذلك بتهيئة جميع شوارع المجاورة على إستيعاب حركة المشاة وذلك بتجهيزها بأرصفة وأشجار وأثاثات مثل (إنارة, مقاعد, مظلات,...ألخ) وتكون نابعة من الثقافة المحلية ذات طبيعة مستدامة, وذلك مما يعزز الإتصال بالمكان ويزيد من التواصل والتفاعل بين السكان. 	<ul style="list-style-type: none"> - الشوارع المخصصة للمشاة يتم إختراقها بواسطة السيارات وذلك لزيادة عرضها عن المعايير. - الشوارع المخصصة للمشاة غير مهيئة بطريقة تشجع على المشي داخل حدود المجاورة فمعظم الشوارع غير مرصوفة ولا يوجد بها أثاثات خاصة بممرات المشاة. - كما أن الشوارع المخصصة للمشاة غير مظلة ولاتتبع نهج معين للتشجير فأغلب الأشجار المزروعة هي تم زرعها بصورة فردية وعشوائية من قبل السكان. 	<p>تشجيع حركة المشاة</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - تفعيل دور القطاع الخاص للعمل على التمويل في إعادة بناء الوحدات. - العمل على خطة شاملة بمشاركة الحكومة والقطاعات المختلفة لتطوير قطاع الإسكان بما يحقق 	<ul style="list-style-type: none"> - ضعف الشراكة بين المؤسسات وجهات القطاع العام والخاص بما لا يساهم في تحقيق بنية سكنية جيدة. 	<p>تعزيز التواصل بين المؤسسات والجهات ذات العلاقة</p>	<p>التعاون والتواصل</p>

<p>الإستفادة لذوي الدخل المحدود من توفر الخدمات والبنية التحتية ضمن هذه المجاورات فتقليل التكلفة مرتبط بسياسات عليا.</p>			<p>التعاون والتواصل</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تجديد الثقة بين المواطنين والمسؤولين من خلال تطوير الإسكان بما يعكس المشاركة المجتمعية في هذا التطوير. - دعم المشاركة المجتمعية في إتخاذ القرارات وتشجيع المشاركة العملية. - التنسيق بين المؤسسات الأهلية والقطاع الخاص والعام. - تفعيل دور اللجان الشعبية داخل المجاورات وإعطاءهم صلاحيات للحراك المجتمعي لمعرفة مطالب واحتياجات السكان والمنطقة وحلها بالتنسيق مع المؤسسات الادارية. - تصميم مكان وبيئة نابعة من الثقافة المحلية للسكان من خلال واقعهم من غير فرضها عليهم. - توعية السكان من خلال اللقاءات المستمرة والمدروسة بالمصلحة العامة وضرورة تغليبها على المصالح الشخصية. - تفعيل دور وسائل الاعلام لتوعية المواطنين بالمشاركة الاجتماعية وأهمية دورها في التأثير على جهات إتخاذ القرار للوصول إلى مطالبهم. 	<ul style="list-style-type: none"> - يوجد إشراك واضح للسكان في قضايا التخطيط و المخططات الموجودة هي حلول لتوفير السكن فقط من غير مراعاة للجوانب الأخرى التي تهتم المجتمعات. 	<p>تشجيع المشاركة المجتمعية .</p>	<p>المشاركة المجتمعية</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تشجيع البحث العلمي وعمل الدراسات اللازمة للوصول إلى أفضل الطرق الاقتصادية في التخطيط والتصميم لتقليل التكاليف. - توفير إدارة ورقابة وصيانة مستمرة 	<ul style="list-style-type: none"> - ضعف الرقابة والصيانة والتشغيل والنظافة والتشجير بمعظم المجاورات, وتآكل الواجهات الخارجية للمباني. - ضعف المنظومة الإسكانية العامة 	<p>الإدارة والصيانة</p>	<p>الإدارة والصيانة</p>

<p>للمرافق والمباني والبنى التحتية والمناطق المفتوحة لرفع مستوى الجودة وتحقيق الرفاهية.</p> <p>- تفعيل لجان خاصة من ذوي الإختصاص لتجديد المعايير التخطيطية بما يتناسب مع واقع الإسكان بوحدة الثورة ويتلاءم مع المستجدات العصرية ومواكبة أهم التوجهات التخطيطية الحديثة.</p>	<p>بالمنطقة مما يحول دون وجود عنصر الإستدامة.</p> <p>- عدم وجود دراسات إقتصادية مسبقة للتقليل من تكلفة سعر بناء الوحدات السكنية.</p>		
---	--	--	--

المصدر: الباحثة

5-6 خلاصة الفصل:

تم في هذا الفصل دراسة وتقييم المجاورات السكنية في وحدة الثورة عن طريق دراسة حالة (الحارة الخامسة)، والتي من خلالها تم التعرف على أبرز المشاكل الموجودة والتي تقلل من مضمون ومفهوم المجاورة السكنية كفكرة تخطيطية وتعددت هذه المشاكل فمنها (مشاكل في الكثافة، إنخفاض نسبة الخدمات، إنخفاض نسبة المناطق الخضراء...ألخ) وغيرها من المشاكل التي تم إستعراضها. والتي من الممكن تحجيمها وتقليصها بإيجاد الحلول اللازمة بالتعاون مع الجهات المختصة وذلك من خلال الإستفادة من التجارب العالمية والإقليمية المحيطة، والإطلاع على التوجهات التخطيطية الحديثة من أجل تطوير وتنمية الإسكان بالمنطقة.

الفصل السادس: النتائج والتوصيات

الفصل السادس: النتائج والتوصيات

1-6 مقدمة الفصل:

يحمل هذا الفصل في مضمونه خلاصة الدراسة النظرية والتطبيقية لفصول البحث لذا يعتبر أهمها وأشملها إختوائية على النتائج والتوصيات التي يُتأمل أن تساعد في حل المشاكل التي تواجه البيئة السكنية بوحدة الثورة بصفة خاصة وولاية الخرطوم بصفة عامة، وذلك من خلال دراسة الواقع العمراني لمنطقة الدراسة ومعرفة مايعانية من أوجه قصور، وكذلك دراسة نظرية للمجاورة السكنية وفق المحددات الأساسية لها والتوجهات التخطيطية الحديثة والتي تم إستحداثها بعد التغييرات التي طرأت على المجتمعات، وإيضاً دراسة بعض التجارب العالمية والإقليمية، والخروج بمؤشرات يمكن من خلالها تقييم الإسكان بوحدة الثورة، وذلك للوصول للأهداف المرجوة من البحث ولتحقيق فرضياته إعتماًداً على ذلك وفيما يلي عرض لأهم النتائج والتوصيات.

2-6 النتائج:

1. إقتصار دور الجهات المسؤولة على مد شبكات المرافق العامة وتقسيم الأراضي دون أي إعتبار لتنمية العلاقات الاجتماعية بين السكان التي تساعد في تحقيق المجاورة لأهدافها الأساسية.
2. الخدمات الموجودة بالمنطقة غير كافية لتلبية إحتياجات السكان كما إنها غير مجهزة بالمعينات التي تجذب السكان مما يساهم في ذهاب السكان خارج حدود المجاورات لتلبية إحتياجاتهم اليومية.
3. تعاني منطقة الدراسة من عدم التنوع في أنماط المساكن من حيث (المساحة/ الاحجام/ الاشكال...ألخ).
4. لا يوجد تدرج في الكثافة السكنية حيث تعتبر معظم المباني ذات إرتفاعات منخفضة حتى في مركز المجاورة.
5. يوجد نقص في الخدمات التعليمية فيما يتعلق برياض الأطفال فهناك نسبة منخفضة مقارنة بعدد الأطفال في ذلك السن كما إنها لا تتبع المعايير التخطيطية والتصميمية.

6. تعاني منطقة الدراسة من نقص وإهمال في المساحات المفتوحة والخضراء إضافة إلى وجود تناقص بين عدد السكان والمساحات الخضراء بما لا يتناسب مع المعايير العالمية.
7. يوجد خلل في التدرج الهرمي للشوارع مما سمح إلى أن تكون الحركة بواسطة السيارة أمر أساسي داخل المجاورة.
8. شوارع المجاورة غير مهيبه بصورة تشجع حركة المشاة فهناك إعتقاد أساسي على السيارات.
9. لا يوجد تنوع في بدائل النقل فهناك أنواع محددة من وسائل النقل مثل (الحافلات, الباصات) ولكن لا توجد أنظمة أخرى كخطوط السكك الحديدية أو المترو كما لا توجد ثقافة ركوب الدرجات التي تقلل من الأثر البيئي وتقود نحو الإستدامة.
10. هناك ضعف وأضح في الشراكة بين مؤسسات وجهات القطاع العام والخاص بما لا يساهم في تحقيق بيئة سكنية جيدة.
11. لا يوجد إشراك للسكان في قضايا التخطيط مما يترتب عليه ضعف في الترابط بين السكان ومجتمعاتهم وعدم الشعور بالمكان.
12. هناك غياب وأضح للهوية المحلية للسكان على مستوى المباني وعناصر وأثاثات الشوارع والمساحات المفتوحة وهذا بدوره يضعف الشعور بالمكان.
13. هناك غياب تام للرقابة والصيانة والنظافة والتشجير بالمنطقة على جميع الأصعدة.
14. نقص الأبحاث والدراسات وإهمال ما هو موجود من أبحاث والتي من شأنها العمل على تطوير وتنمية البيئة السكنية وبالتالي جودة حياة السكان.

3-6 التوصيات:

1. العمل على خطة شاملة بمشاركة الحكومة والقطاعات المختلفة لتطوير قطاع الإسكان بما يحقق الاستفادة لجميع فئات الدخل من توفر الخدمات والبنية التحتية ضمن المجاورات.
2. التنوع والمزج بين إستخدامات الأراضي على مستوى المبنى الواحد وعلى مستوى المجاورات بأكملها بما يحقق الإستخدام الأمثل للأرض.
3. زيادة الكثافة السكنية من خلال الإستغلال الأمثل للأرض بحكمة وكفاءة وذلك بالتوجه لى البناء الرأسي لزيادة عدد الوحدات السكنية وهذا من شأنه التقليل من حجم الخدمات والبنية التحتية وبالتالي تقليل التكلفة.
4. إتباع المعايير التخطيطية والتصميمية فيما يختص بالخدمات الموجودة بالمجاورات وتطويرها وتحسينها من أجل رفاهية حياة المواطنين.
5. توفير مجموعة متنوعة من المساكن من حيث الأحجام والأشكال تتناسب مع جميع طبقات الدخل, حيث يجب أن تكون المساكن متنوعة بين عمائر سكنية ومباني منخفضة والتنوع في مساحات الشقق داخل العمائر .
6. زيادة نسب المناطق الخضراء بالمنطقة والإهتمام بها وتجهيزها بالأثاثات المخصصة لمثل هذه الأماكن.
7. إيجاد بيئة آمنة للمشاة من خلال شبكة متكاملة ومتصلة للمشاة مفضولة عن الحركة الآلية, وذلك بتهيأه جميع الشوارع على إستيعاب حركة المشاة, وذلك بتجهيزها بالأثاثات والأرصفة لتعزيز التفاعل والتواصل بين السكان, وتشجيرها لما لها أثر مستدام على البيئة.
8. تفعيل المشاركة المجتمعية التي تساعد على خلق نوع من التقاهم بين المواطنين والمخططين فمن خلالها يستطيع المخطط التحصل على معلومات لايمكن أن يجدها إلا عند المواطن.
9. تفعيل دور وسائل الإعلام وذلك لما لها من أثر كبير في نشر الوعي عن التخطيط في المجتمع كما يجب إستغلال هذه الوسائل بعناية شديدة.

10. تعزيز الهوية المحلية للمجاورات من خلال الإهتمام بتشجير الشوارع واستخدام طابع معماري مميز لعناصر تأثيث الشوارع.
11. توفير إدارة ورقابة وصيانة مستمرة للمرافق والمباني والبنى التحتية والمناطق المفتوحة لرفع مستوى الجودة وتحقيق الرفاهية للسكان.
12. الإستفادة من الأبحاث العلمية وعمل الدراسات اللازمة للوصول إلى أفضل الطرق الاقتصادية في التخطيط والتصميم لتقليل التكاليف, كذلك يجب تفعيل لجان خاصة من ذوي الاختصاص لتجديد المعايير التخطيطية بما يتناسب مع واقع الإسكان المحلي ويتلائم مع المستجدات العصرية ومواكبة أهم التوجهات التخطيطية الحديثة.

المراجع باللغة العربية:

- عفيفي, أحمد كمال الدين. (2006). نظريات في تخطيط المدن, جمهورية مصر العربية, القاهرة: مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
- زعرب, نرمين محمود. (2015). المجاورة السكنية بين النظرية والتطبيق ودورها في تخطيط مشاريع الإسكان, فلسطين: الجامعة الإسلامية.
- خيرى, بشاير؛ الحسين, عمر محمد. (2009). تحليل الوضع القائم مقارنة بالمعايير التخطيطية والمخطط الاصيلي لمجاورة سكنية, جمهورية مصر العربية: جامعة عين شمس.
- سرحان, بسام عبد العزيز. (2002). المعايير التخطيطية في المدارس, فلسطين: جامعة النجاح الوطنية.
- الأسطل, وفاء ناجي. (2015). أثر تصميم الشوارع على إستدامة المناطق العمرانية, فلسطين: الجامعة الإسلامية.
- وحدة متابعة المخطط الهيكلي لولاية الخرطوم . (2013). مشاريع المخطط الهيكلي العمراني لولاية الخرطوم, جمهورية السودان, ولاية الخرطوم.
- إسحق, سبيل عبد الرسول. (2008). التخطيط العمراني في ظل الحكم الاتحادي, جمهورية السودان, ولاية الخرطوم: المجلس القومي للبحوث.
- النعيم , آمال عبد الرحمن. (2010). عوامل واثار الموجهات التخطيطية العمرانية وعلاقتها بالسكان بولاية الخرطوم, جمهورية السودان, ولاية الخرطوم: جامعة الخرطوم.
- خالد, عمر حسن. (2014). تاثير عناصر التنسيق العمراني على الفراغات الحضرية, جمهورية السودان, ولاية الخرطوم: جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا.
- ناصفة للإستشارات الهندسية. (2012). المخططات المحلية لمحليات ولاية الخرطوم, جمهورية السودان, ولاية الخرطوم.

المراجع باللغة الانجليزية:

- The Neighborhood Unit. (2010). USA: 02 Planning + Design Inc.
- Liu, Cheng Hsin. (2010). An Evaluation of The Neighborhood Unit Concept in The Planning of A New City, USA: Kansas State University.
- The Benefits of Smart Growth Planning Principles. (2013). USA: Comprehensive Plan Update.
- Shuo, Zhou. (2007). Study on The Redevelopment of Urban Villages, China.
- Freeman, Herb. (2009). Traditional Neighborhood Development Principles and Benefets for Leytham, USA: Full Circle Ventures, Lnc.
- Lodewyk, tara.(2013). Neighborhood Planning and Design Standards, Canda: The City of Deer.
- Yeang, Llewelyn Davies. (2014). Urban Design Compendium.
- Urban Design Element .(2008). USA: City of San Diego General Plan.
- <http://www.google.com>