

المحاضرة التاسعة

المعايير أو المعدلات التخطيطية

سبق ونوهنا إلى أنه يتم تنظيم استعمالات الأراضي في المخططات التنظيمية في سوريا وفق أسس ومعايير تهدف إلى تحقيق تنمية عمرانية متوازنة، وضمان الاستخدام الأمثل للأراضي وتلبية احتياجات السكان الآتية والمستقبلية مستندة إلى (المرسوم التشريعي رقم 5/ للعام 1982). سنورد في هذه المراجعة ملخص لما تم أخذه في المحاضرات السابقة مع تعميق لبعض المفاهيم.

المعايير أو المعدلات التخطيطية: هي الوحدات المعايير التي تتحكم بالبيئة العمرانية بما فيها من نواحي بيئية أو سكانية أو اقتصادية.. تشمل هذه المعايير مؤشرات إسكانية ومعايير توجيهية لنسب استعمالات الأراضي ومعايير لتقدير كمية ومساحة الخدمات المختلفة للتجمع السكاني، ويتم بيان تلك المؤشرات والمعايير ضمن البرنامج التخطيطي عادة..

1- مؤشرات إسكانية:

- الكثافة السكانية الشائبة: 200-250 شخص/هكتار (مناطق حضرية)
- عدد السكان الإجمالي: مساحة الأرض × الكثافة السكانية الشائبة
- عدد المجاورات والأحياء السكنية المكونة للمدينة (التجمع السكاني)
- عدد سكان كل مجاورة وكل حي على حدا.
- متوسط أفراد الأسرة الواحدة: 5 أفراد.
- المساحة المبنية المخصصة للفرد الواحد: 20-25م² في المناطق الحضرية.

2- معايير توجيهية لنسب استعمالات الأراضي:

- مساحات سكنية 45- 55 %
- مساحات خدمية عامة 8-13 %
- مساحات خضراء 15-20 %
- مساحات طرق ومواقف 22-25 %

3- معايير خاصة بتقدير كمية ومساحة الخدمات المختلفة تطبق في البرنامج التخطيطي:

- **المنشآت التعليمية:** لتقدير عدد المنشآت والمساحات اللازمة لها يعتمد معيار نسبة الشريحة (الفئة) السكانية المستفيدة منها، وحصّة مساحية كما يلي:

- رياض الأطفال: النسبة 4% من عدد السكان - حصّة الطفل الواحد/20م² من مساحة أرض.
- مدارس التعليم الأساسي: النسبة 22%- حصّة التلميذ الواحد /12م² من مساحة أرض.
- مدارس التعليم الثانوي: النسبة 4%- حصّة الطالب الواحد /16م² من مساحة أرض.

• المراكز الخدمية:

- **مراكز المجاورات:** المعيار العددي مركز واحد لكل مجاورة - المعيار المساحي 0,5 م² للفرد مساحة أرض.
- **مراكز الأحياء:** المعيار العددي مركز واحد لكل حي - المعيار المساحي 1-1,2 م² للفرد من مساحة الأرض (خدمات صحية 0,1 م² - خدمات اجتماعية وثقافية 0,4 م² - خدمات إدارية وبلدية وعامة 0,2-0,3 م² - خدمات تجارية ومهنية 0,3-0,4 م²)...
- **مركز المدينة:** المعيار المساحي 1,4 - 2,1 م² للفرد الواحد مساحة أرض (خدمات تجارية ومهنية أو حرفية صغرى ومكاتب 1-1,5 م² ، خدمات ثقافية وإدارية وحكومية 0,4 - 0,6 م²) ...

• الخدمات الصحية الكبرى (المشافي العامة والتخصصية):

- تقدر أعدادها ومساحاتها كما يلي: 3 أسرة لكل 1000 شخص، سعة المشفى 144 سرير كحد أدنى، المعيار المساحي: 150م² للسرير الواحد...

• الحدائق والملاعب الرياضية:

- مستوى المجاورة السكنية: المعيار العددي حديقة واحدة لكل مجاورة - المعيار المساحي 1-3 م² للفرد بحسب النماذج السكنية المستخدمة (سكن إفرادي منفصل أو توأمي، سكن جماعي منفصل أو متصل...)
- مستوى الحي السكني: المعيار العددي حديقة واحدة أو اثنتين في كل حي - المعيار المساحي للحدائق 1 م² للفرد - المعيار المساحي للملاعب الرياضية 1 م² للفرد.
- مستوى المدينة: المعيار المساحي للحدائق 1 م² للفرد حدائق عامة كبرى (بارك) - المعيار المساحي للملاعب والمنشآت الرياضية 0,5 م² للفرد (مركز رياضي)...

- **مواقف السيارات:**
 - المناطق السكنية: المعيار العددي /1/ موقف سيارة لكل أسرة (شقة سكنية).
 - المراكز والمنشآت الخدمية: المعيار العددي /1/ موقف لكل /200م/ مساحة مبنية طابقية...
- **المناطق الصناعية:**
 - المعيار المساحي /3-4/ م² للفرد في حال كون 3/1 اليد العاملة تعمل في الصناعة...
- **المقابر:**
 - المعيار المساحي 2 م² للفرد على ضوء عدد السكان الحالي...
- **مرافق عامة مختلفة:**
 - تحدد مثل هذه المرافق (مركز إطفاء، مركز انطلاق باصات النقل الداخلي، سوق هال، معهد مهني، سجن، ثانوية زراعية، جامعة، مسرح...) وفقاً لعدد سكان المدينة أو التجمع السكاني - المعايير المساحية غير محددة...

مثال افتراضي لتصميم مجاورة سكنية تستوعب 8000 شخص وفق المعايير السورية

البند	القيمة
عدد السكان	8000 شخص
مساحة الأرض	25 هكتار
متوسط أفراد الأسرة	5 أشخاص
عدد الأسر	$8000/5 = 1600$ أسرة
متوسط عدد الطوابق	3-5 طوابق
متوسط الكثافة السكانية	$8000/25 = 320$ نسمة/هكتار

مكونات المجاورة السكنية:

الاستعمال	النسبة المئوية	المساحة التقريبية بالهكتار
سكنية	45%	3600
مواصلات	22%	1760
خضراء	20%	1600
خدمية عامة	13%	1040

1-الوحدات السكنية:

- عدد الأبنية لاسكان 1600 عائلة تقريبا 200-250 بناء.
- الأنواع: أبنية متوسطة الارتفاع 3-5 طوابق/ شقق بمساحة 100-120 م² (يتغير عدد الأبنية حسب نوع الأبنية المطلوبة وتنوعها).
- نسبة إشغال الأرض (نسبة البناء): 30-40 % كحد أقصى.
- مواقف السيارات: موقف لكل عائلة.

2- الخدمات العامة المطلوبة:

- روضتان
- مدرستان اساسيتان (حلقتان)
- مدرسة ثانوية مشتركة

صحة:

- مركز صحي واحد

ديني:

- 800 متعبد

ثقافة وخدمات:

- مركز ثقافي صغير أو صالة متعددة الأغراض
- مركز أو نقطة خدمة بلدية.

تجاري:

- محلات إمداد يومي :خضار لحوم بقالية..
- فرن، صيدلية، حلاق..

3- المساحات الخضراء :

- حديقة مركزية كبيرة 1 هكتار
- حدائق صغيرة موزعة بين الأبنية و فراغات شبه خاصة على مستوى المجموعات السكنية
- ملاعب أطفال وساحات رياضية مفتوحة
- 4- الطرق والحركة:
- شارع رئيسي يفصل بين الأحياء، فتجميعي تصب به شوارع خدمية تتفرع عنها شوارع محلية قد تكون بنهايات مغلقة.
- شبكة مشاة وممرات داخلية بعرض 4-6 م.

دراسة نفس المثل بالاستناد إلى دراسة تحليلية مساحية من كتاب نظريات تخطيط المدن:

أما المساحات الوظيفية الخاصة بمنطقة أو حي سكني فيمكن أخذها، وأخذ حصة الفرد، ونسبة كل منها من مجمل مساحة الحي أو المنطقة من المصور 174، بالاستناد لدراسة تحليلية مساحية خاصة بمنطقة عدد سكانه 8.000 نسمة، وبمعدل كثافة قدرها 320 نسمة/هكتار وحصة فرد تساوي $31,25 \text{ m}^2$.

لصورة أدق يرجى مراجعة الصفحة 304 من كتاب "نظريات تخطيط المدن" منشورات جامعة حمص-2000

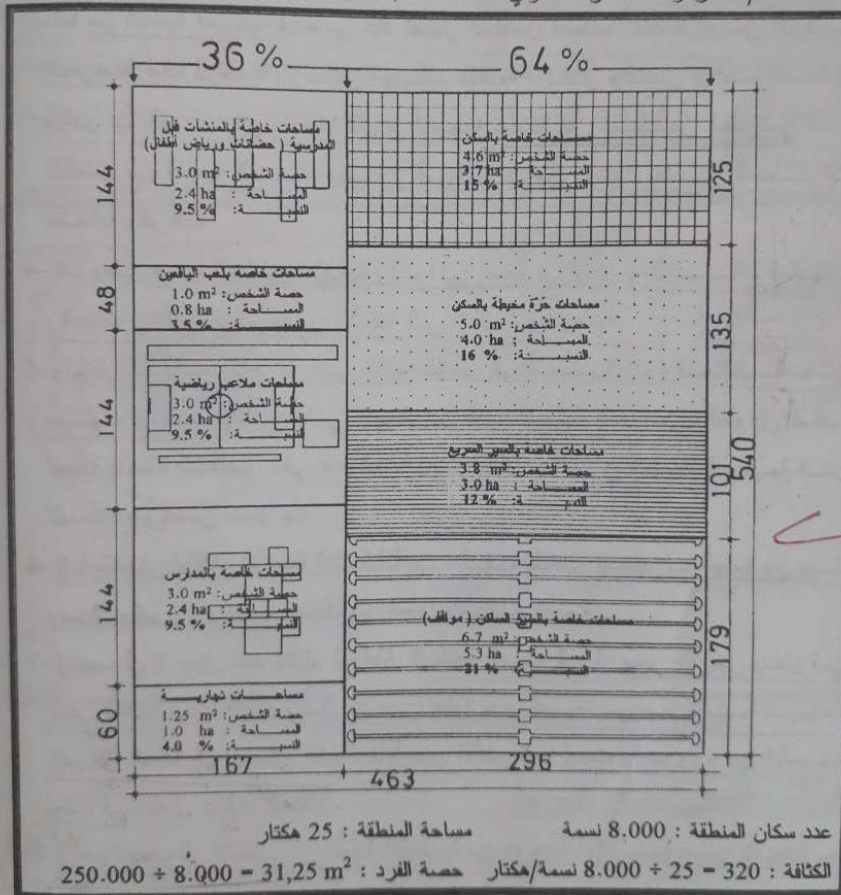
الكتاب تأليف الأساتذة:

د.م. زهير جبور

د.م. حسام بركات

د.م. بهجت جندلي

د.م. صفوان العساف



المصور 174 : المساحات الوظيفية الخاصة بمنطقة سكنية لـ 8.000 نسمة
وحصة الفرد ونسبة كل منها لمجمل مساحة المنطقة