

تخطيط اسكاني

المرحلة الرابعة - قسم هندسة العمارة

جامعة بابل - كلية الهندسة

م.م. علا عبد علي المعموري

المحاضرة الرابعة

المؤشرات التخطيطية للمحلة السكنية

كانت التوجهات السائدة لتخطيط المدن والى فترة قريبة ، تعتمد وحدة الجيرة ذات المركز الخدمي الواسطي نواة لها ، ثم ظهرت توجهات أخرى تعتمد التوزيع الشريطي للخدمات بحيث تتداخل مع نظام التجميع للوحدات السكنية وبشكل يسمح لأن تبقى النشاطات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لوحدة الجيرة مستمرة وحيوية.

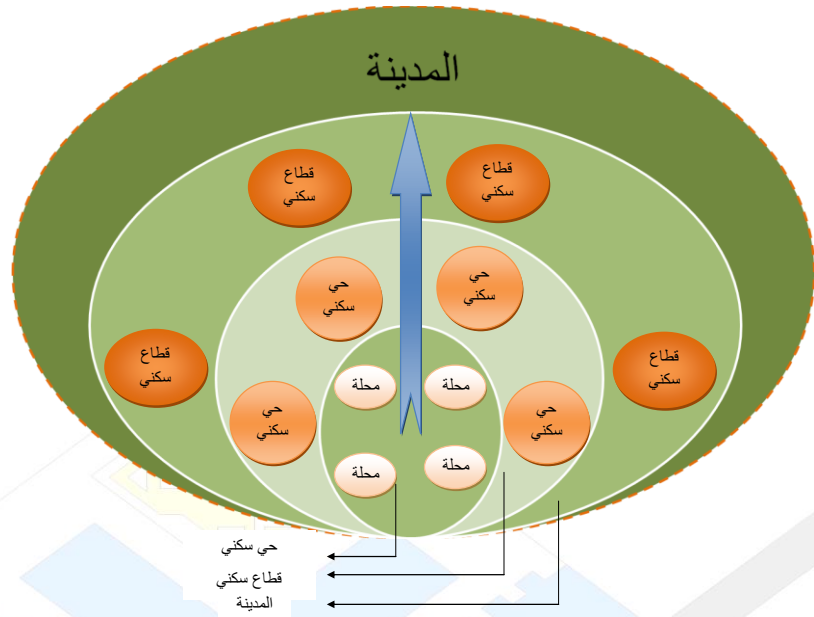
تسمى وحدة الجيرة (Neighbourhood) المحلة السكنية وتعتمد على ٣ عناصر هي عدد أفراد الأسرة، عدد السكان ، عدد الوحدات السكنية.

وبتجميع أربع محلات سكنية (وحدات جيرة) يتشكل الحي السكني ، وبتجميع أربعة إحياء سكنية يتشكل مايسمى بالقطاع السكني . إما المدينة فأنها تتشكل من أربعة قطاعات سكنية أو أكثر .

تعتمد الدراسات السكانية على معدل عدد أفراد الأسرة والذي بموجبه يتم احتساب عدد السكان وعدد الأسر (الذي يعني عدد الوحدات السكنية ولاشك إن تقدير الحاجة السكنية بناء على نسب العجز السكني) في الرصيد السكني القائم والوحدات السكنية الجديدة) يعتمد على إحصائيات تفصيلية ودقيقة.

وتعتبر الدراسة التي قامت بها شركة بول سيرفس في السبعينات لإعداد مخطط الإسكان العام في العراق للفترة ١٩٨٠ - ٢٠٠٠ أهم وأشمل الدراسات في هذا المجال . ويلاحظ أنها اعتمدت عناصر وتوصلت إلى مؤشرات ومحددات بقيم تختلف عن تلك التي تم التوصل إليها في التعداد العام للسكان العام ١٩٩٧ والإسقاطات الإحصائية التي تم احتسابها لغاية ٢٠٠٨.

ومع ذلك فإن المعايير و المؤشرات الواردة في تلك الدراسة والمعتمدة من قبل الهيئة العامة للإسكان قابلة للتعديل والزيادة بنسبة تصل إلى ٢٠% وذلك لتلائم التطورات والمتطلبات الحالية.



هدف المعايير التخطيطية إلى تنظيم المحددات الخاصة بما يلي :-

- ١ - التجمعات السكانية : متمثلة (بالمحلة السكنية ، الحي السكني ، القطاع السكني ، المدينة) .
اعتمادا على ثلاثة عناصر :
- معدل حجم الأسرة - معدل حجم التجمع السكاني- عدد الوحدات السكنية
- ٢- الخدمات الاجتماعية العامة : (حسب تدرج حجم التجمعات السكانية) .
- ٣- المناطق المفتوحة (الخضراء ، المتنزهات ، مواقف السيارات ، الملاعب) : حسب تدرج التجمعات السكانية والفئات العمرية .
- ٤- نمط الإسكان (أفقي أو عمودي) : (عدد الطوابق ، الكثافة الإسكانية) ، اعتمادا على القرارات التنظيمية المستندة إلى التصميم الأساس للمدينة (Master plan) و التصميم القطاعي .
- ٥- المساحات التفصيلية لفضاءات الأبنية السكنية و أبنية الخدمات الاجتماعية العامة والمناطق المفتوحة بجميع مكوناتها .

المحددات :

التجمعات السكانية : تحدد المعايير الواردة في دراسة (بول سيرفس) لمخطط الإسكان العام في العراق العناصر الثلاثة للتجمعات السكنية حسب تدرجاتها كالآتي :-

١- المحلة السكنية :

وهي اصغر وحدة حضرية يتمتع سكانها بالاكفاء الذاتي من ناحية الخدمات اليومية والمتمثلة بالخدمات التجارية والتعليمية وملاعب الاطفال واماكن العبادة والرعاية الصحية وتخدم (٢٤٠٠ - ٢٥٠٠ نسمة) وبمدى سير خمس دقائق و ٣٥٠ متر عن تلك الخدمات وتصل مساحة المحلة عادة الى ١٤ - ٣٠ هكتار

للسكن الافقي و٩-١٢ هكتار للسكن العمودي حسب لجنة معايير الاسكان مع وجود منظومة من طرق المشي والارصفة في المحلة .

- أ- معدل حجم الأسرة ٦ أشخاص.
 - ب- معدل حجم المحلة السكنية ٢٤٠٠-٣٦٠٠ نسمة.
 - ت- عدد الوحدات السكنية في المحلة السكنية ٤٠٠-٦٠٠ وحدة سكنية.
- الخدمات الاجتماعية العامة للمحلة السكنية :-

- أ- مدرسة ابتدائية (١٨ صف) / عدد ١
- ب- مدرسة متوسطة / ثانوية (٩-١٢ صف) / عدد ٢
- ت- سوق محلي Local Market
- ث- جامع (أو محل عبادة)
- ج- مركز صحي (رعاية صحية أولية)
- ح- بناية إدارة (مجلس بلدي)
- خ- روضة و حضانة (خصوصا للمجتمعات التي توفر فرص عمل للنساء).

٢- الحي السكني :

يمثل المستوى الاعلى مباشرة من المحلة السكنية وهو يحدد اربع محلات سكنية مجتمعة حول مركز الحي والذي يتحدد بدورة بتجمع بعض المرافق العامة التي تستخدم باستمرار كالمرافق الادارية والثقافية والترفيهية . وينبغي ان يكون الوصول الى الخدمات على مستوى الحي من مكان الاقامة الى المرفق العام ١٠ دقائق مشيا اي ٨٠٠ متر تقريبا ويتسع الحي من ١٠٠٠٠- الى ١٢٠٠٠ نسمة اي بحدود اربع محلات سكنية ضمن معايير لجنة الاسكان .

- أ- معدل حجم الأسرة ٦ أشخاص
 - ب- معدل حجم الحي السكني ٩٦٠٠-١٤٤٠٠ نسمة.
 - ج- عدد الوحدات السكنية في الحي السكني ١٦٠٠-٢٤٠٠ وحدة سكنية .
- الخدمات الاجتماعية العامة للحي السكني : تضاف الخدمات الاجتماعية الآتية :-

- أ- مكتب بريد
- ب-مركز إطفاء
- ت-مركز شرطة
- ث-سوق
- ج- مدرسة إعدادية مهنية

٣- القطاع السكني :

ويمثل المستوى الاعلى مباشرة من الاحياء السكنية ويقترن حجم القطاع السكني بالعوامل الاقتصادية اكثر من ارتباطه بالعوامل الاجتماعية او المسافات التي يمكن قطعها مشيا اذ يؤمن القطاع الخدمات التي تحتاج الى عملها بشكل اقتصادي لمنطقة معينة ومستفيدة اكبر من منطقة

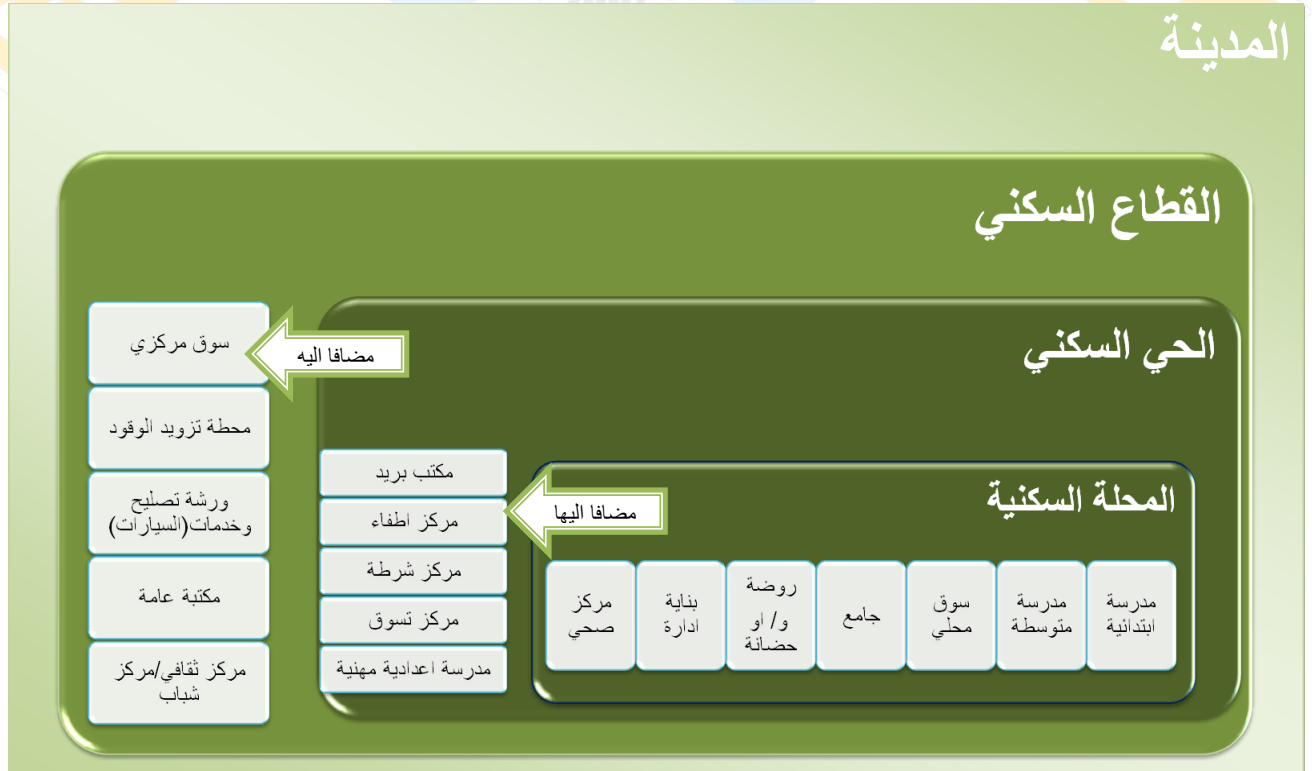
الحي ومركز القطاع هو مركز لحي مكبر مع تركيز الخدمات والمؤسسات التي تستعمل بصورة شاملة او بالصورة اقل تكرارا من الاستعمال اليومي

* يتشكل القطاع السكني بتنظيم أربعة إحياء سكنية وكالاتي :-

- أ- معدل حجم الأسرة ٦ أشخاص .
 - ب- معدل حجم القطاع السكني ٣٨٤٠٠ - ٥٧٦٠٠ نسمة .
 - ت- عدد الوحدات السكنية في القطاع السكني ٦٤٠٠ - ٩٦٠٠ وحدة سكنية
- الخدمات الاجتماعية العامة للقطاع السكني : تضاف الخدمات الاجتماعية الآتية :-

- أ- سوق مركزي
- ب- محطة تزويد الوقود
- ت- ورش تصليح وخدمات (سيارات - أجهزة منزلية)
- ث- مكتبة عامة
- ج- مركز ثقافي / مركز شباب

ملاحظة:- يتم اختيار نمط الإسكان (أفقي أو عمودي) وعدد الطوابق والكثافة الإسكانية اعتمادا على القرارات التنظيمية المستندة إلى التصميم الأساسي (Master Plan) للمدينة



٤- مستوى مركز المدينة :

هو ذلك الجزء الذي يحيوي على مقومات حياة المدينة بشكل مكثف ويتصف بالترصف ونشاط الحياة العامة والتفاعل بين مختلف النشاطات الاجتماعية .

يقع في مركز المدينة الخدمات التجارية الجذابة والمحفزة للنشاط في الوظائف والخدمات للمنطقة المحيطة بها خلال ساعات الليل والنهار ويتسم المركز بالطابع المتميز والمعالم الواضحة (المركزية) وتقدر مساحة المركز ما بين ٣-٤ م / شخص وتزداد مع مستوى التطور العمراني

