

دور المعايير التخطيطية في استدامة التجمع السكني / دراسة تحليلية للمعيار المتنامي

الباحثة: غصون نجم عبدالزهرة²
Ghusoon Najim @ Yahoo.com

أ.د. سناء ساطع عباس¹
Sana arh2@ Yahoo.com

الجامعة التكنولوجية - قسم هندسة العمارة¹
المركز الوطني للاستشارات الهندسية²
العراق - بغداد

(تاريخ الأستلام : 2014/8/6 ---- تاريخ القبول: 2015/3/15)

مستخلص

تعد المعايير التخطيطية إحدى المفاهيم المهمة، إذ جاء دورها في توجيه خطط التنمية السكنية، والتحول نحو تجمعات سكنية مستدامة، وبهذا برزت مشكلة البحث بوجود نقص معرفي حول دور المعيار المتنامي في تحقيق إستدامة التجمعات السكنية.

تناول البحث مفهوم التجمع السكني المستدام، بهدف إستخلاص أهم المعايير المستدامة فيه، و المتمثلة بالمعايير الإجتماعية و البيئية و الإقتصادية و العمرانية، وبشكل مترابط يدعم كل منهما الآخر، ركز البحث على المعايير العمرانية فقط، لذا تمثلت فرضية البحث بأنه بإمكان المعيار المتنامي تحقيق إستدامة التجمعات السكنية من خلال المرونة في المعيار المساحي للقطع السكنية والتنوع في الخيارات السكنية حسب التغير في متطلبات الأسرة، إذ تم إعتداد المرونة في المعيار المساحي كمفردة رئيسية للبحث والتي تعني قابلية المعيار للتحويل إلى صيغ جديدة تمكن من تلبية الحاجات السكنية لتحقيق التنوع في الخيارات السكنية، وبالتالي وصفها مؤشراً لقياس المعيار التخطيطي المتنامي. وقد تم إعتداده في الدراسة العملية لأحد الأحياء السكنية في مدينة بغداد (حي القاهرة)، مع تهيئة إستمارة جمع المعلومات اللازمة وإختبار الفرضيات وصولاً للنتائج وتحليلها ومناقشتها، ليجري بعد ذلك طرح الإستنتاجات النهائية لكل من الإطارين النظري والعملية فضلاً عن التوصيات.

الكلمات المفتاحية: المعايير التخطيطية، المعيار المتنامي، السياسة الإسكانية، التجمع السكني، المرونة، التنوع

The Role of Planning Standards in Sustaining Residential Community Analytical Study of The Growing Standard

Professor Dr. Sana Sati Abbas¹
Sana arh2@ Yahoo.com

Ghusoon Najem Abdulzahra²
Ghusoon Najim @ Yahoo.com

Department of Architecture / University of Technology¹
National Center for Engineering Consultancy²
Baghdad/ Iraq

Received on 16/11/2014 & Accepted on 15/3/2015

Abstract

Planning standards are considered as one of important concepts. The role of such standards appear in guiding the sustainable development plans, and the transformation to sustainable residential communities. So, the research problem which arised is that there is a knowledge gab about the role of the growing standard in achieving sustainability in residential community.

The research studies the sustainable residential community, in order to deduce the main indicators related to it, which include (social, economic, environment and physical standards). The paper focused on the physical standards only, so research hypothesis is represented by: "the growing standard is a standard, which can achieve sustainability in residential communities through the flexibility in area standards for housing plots and the variation in housing options according to the changing in the family need".

So the paper depends on the flexibility of the standard as a main concept for the research to achieve the variety in the housing options as a main indicator for measuring flexibility in the planning standard which can sustain residential community. This variable had been used in case study in (Al-Qahira Quarter) in Baghdad City. The paper prepared questionair for data collection, and test hypothesis to reach the findings, conclusions and recommendations.

Keywords: Planning Standards, Housing Policy, The Growing Standard, The Residential Community, Flexibility and Diversity

1- المقدمة

يمثل قطاع الإسكان أحد القطاعات الحيوية في خطط التنمية، وإن واقع الإسكان في العراق قد مر بمرحلة تغير تمثلت بظهور مشاكل سكنية منها الزيادة في الحاجة السكنية، حيث أظهرت التقديرات الحالية الحاجة الى حوالي (2) مليون وحدة سكنية في المناطق الحضرية العراقية بحلول عام (2016)، ومع تلك التغيرات أضحي من الضروري وضع المعايير التخطيطية التي تلائم ذلك التغير، وإعادة النظر فيها لتواكب التطورات التي يمر بها المجتمع .

يتناول البحث المعايير التخطيطية بشكل عام والمعياري المتنامي بشكل خاص، ويركز على دور المعيار المتنامي لتحقيق استدامة التجمع السكني، إذ إستند البحث في بلورة مشكلته على ركيزتين اساسيتين هما :

- سياسة الإسكان الوطنية في العراق لعام (2010) : إذ تعنى بالدور الأساسي الذي يؤديه الإسكان في توفير سبل الإستدامة و الى خلق أحياء سكنية متكاملة ومستدامة، وتيسير الحصول على سكن لائق لجميع العراقيين .
- التوجهات الحديثة لمبادئ الإستدامة : التي تتناول مبادئ الإستدامة على المستوى التخطيطي لإيجاد أحياء سكنية مستدامة من هنا برزت مشكلة البحث : وجود نقص معرفي حول دور المعيار المتنامي في تحقيق إستدامة التجمعات السكنية اما هدف البحث:

- التعريف بمفهوم المعيار التخطيطي المتنامي .

- التوصل الى إطار نظري للمعيار التخطيطي المتنامي لتحقيق استدامة التجمع السكني القائم .

ويفترض البحث إنه بإمكان المعيار المتنامي تحقيق إستدامة التجمعات السكنية من خلال المرونة في المعيار المساحي للقطع السكنية والتنوع في الخيارات السكنية حسب التغير في متطلبات الاسرة .

اما المنهج المعتمد في البحث لغرض تحقيق الأهداف والتحقق من صحة الفرضية، فقد تم الإعتماد على المنهجين الوصفي و التحليلي لبناء الإطار النظري من الادبيات السابقة وعرض المفاهيم الأساسية لموضوع البحث والمتمثلة بالمعايير التخطيطية واستدامة التجمع السكني ، فضلاً عن المسح الميداني بالإعتماد على عينات مسحية وتحليل البيانات والنتائج بإستخدام برامج حاسوبية .

2- المعايير التخطيطية

2-1- تعريف المعايير

معجمياً: المعيار هو القاعدة او الأنموذج او المثال ، وهو كل ما تقدر به الأشياء من كيل او وزن او تأخذ أساساً من عيارات الكيل كاللتر، والصاع ، ومن عيارات الوزن كالكيلو غرام ، والمعيار ما يقاس به غيره (المعجم العربي ، ص79)، عرفه القاموس الحر بأنه درجة أو مستوى من التميز أو الجودة (www.thefreedictionary.com)، كما عرف بأنه مقياس يُقاسُ به غيرُه للحكم والنَّقِيم، وهو قيمة ثابتة يتم على أساسها تحديد قيمة متغيّر مستقلّ، وهو نموذجٌ متَحَقَّقٌ أو مُتَصَوِّرٌ لما ينبغي أن يكون عليه الشيء (www.almaany.com) .

اصطلاحاً: المعيار هو صفة تطلق غالباً على شيء يستخدم كوسيلة اختبار أو مقياس للأوزان او الأطوال او الصفات او لقياس الدرجة المطلوبة او الفضاء (Oxford Dictionary of Current English,1989) .

2-2- الدراسات التخطيطية السابقة

2-2-1- الدراسات العالمية

2 1 2 1 دراسة مجلس دبلن للتخطيط، 2005، Development Standard-General Site

تناولت الدراسة تخطيط الاحياء السكنية وتحقيق جودة عالية في البيئة السكنية من حيث العيش والعمل على أساس مستدام، إذ عرف مجلس دبلن للتخطيط المعايير على إنها الدليل الذي يستخدم في عملية اتخاذ القرارات ثم التطبيق ضمن ظروف معينة، وقد صنفت الدراسة المعايير التخطيطية الى ثلاثة أنواع تمثلت ب:

- المعايير النوعية (Qualitative Standards) : تتعلق بالإستخدام المختلط والفضاءات الخارجية .
- المعايير الكمية (Quantitative Standards) : وتشمل الكثافات، الارتفاعات، نسب التغطية، الارتدادات، المساحات، الوصول فضلاً عن معايير الخدمات والطرق .
- المعايير الانمائية (Development Control Standards) : هي المعايير التي يجب تطبيقها فيما يتعلق بالأشكال المختلفة للتنمية، بما في ذلك المعايير السكنية التنموية في مناطق الحفاظ وكل انواع التنمية .

ركزت الدراسة على مبدأ الإفرز (Subdivision) من خلال تقسيم المساحات الكبيرة من المساكن الى مساحات أصغر (التقسيم الفرعي)، وتحويلها إلى إثنين أو أكثر من الوحدات السكنية مع الحفاظ على النمط السكني وتوفير موقف سيارة لكل وحدة سكنية، أو تقسيم المساكن الفردية الى وحدات منفصلة لكل طابق، فضلاً عن مبدأ الإضافة (Extensions) من خلال التحويرات والتعديلات على المساحات الداخلية للمسكن دون التأثير على الشكل القائم له .

قدمت الدراسة في دبلن تصنيفاً للمعايير والفرق فيما بينهم وركزت على إعطاء معايير ليس فقط على مستوى الوحدة السكنية، بل تتعداه الى مستوى الحي السكني تتمثل بالنقل والفضاءات الخارجية والإستخدام المختلط ، فضلاً عن إستخدام مبدأ الإفرز والتحويل على مستوى المساحات السكنية للوحدة السكنية الواحدة، وبالتالي تغيير المعايير المساحية للوحدة السكنية على المستوى الخارجي والداخلي .

2-2-2 الدراسات العربية

2-2-2-1 دراسة النعيم، 2011، معايير التخطيط فلسفتها وانواعها ومنهجية إعدادها في مجال التخطيط العمراني تناولت الدراسة مفهوم معايير التخطيط العمراني وشروط اعدادها والعوامل المؤثرة في تحديدها سواء على المستوى الإقليمي او المحلي فضلاً عن تخطيط الخدمات وتصنيفها، عرفت الدراسة المعايير التخطيطية بأنها إحدى الوسائل وألادوات المهمة التي تستخدم في إعداد وتنفيذ المخططات العمرانية، تساعد المؤسسات وفرق التخطيط على توجيه وضبط عملية التنمية العمرانية، وهي مقاييس نسبية غير ثابتة تختلف من بيئة عمرانية لآخرى اعتماداً على خصوصية المدينة او المنطقة العمرانية الواحدة وتختلف حدودها من فترة زمنية لإخرى بناء على مجموعة من العوامل والمتغيرات التي تؤثر في تحديد هذه المقاييس.

صنفت الدراسة المعايير التخطيطية وفق اسس تصنيفية مختلفة اهمها :

- أ - ابعاد المعايير: وتتميز بنوعين من المعايير وهي :
 - المعايير البسيطة : وهي المعايير التي تتكون من بعد واحد قد يكون تخطيطي أو بيئي أو إقتصادي أو اجتماعي أو عمراني
 - المعايير المركبة : وهي المعايير التي تتكون من بعدين او اكثر .
- ب - نوع الخدمة (الوظيفة) : وتشمل معايير اسكانية، معايير تعليمية، معايير صحية معايير ثقافية، معايير دينية، معايير ترفيهية، معايير النقل ومواصلات، معايير البنى التحتية الفنية والاجتماعية .
- ج - نوع المعيار: وتصنف الى :
 - المعايير النوعية (وصفية) : وهي المعايير التي تأخذ شكل شروط أو اشتراطات واضحة ومحددة مثل معايير الأمان لمواقع المدارس وغيرها .
 - المعايير الكمية: وهي المعايير التي تمتلك بعد كمي محدد وتقسم المعايير الكمية الى :
 - معايير مساحية (مثل مساحة الوحدات السكنية) .
 - معايير مسافية ويقصد بها المسافة المقطوعة سيراً على الاقدام مثل (المسافة المقطوعة من ابعد وحدة السكنية الى المدرسة الابتدائية) .
 - معايير الطاقة الاستيعابية ويقصد بها السعة المطلوبة مثل (عدد السكان في المجمع السكني) .

ينضح مما تقدم إن الدراسة تناولت مفهوم المعايير التخطيطية واعطت تعريفاً وتصنيفاً واضحاً لها على المستوى العمراني وركزت على كون المعايير التخطيطية هي الوسيلة لتقييم الوضع القائم وتخطيط الخدمات مستقبلاً

2-2-3 الدراسات المحلية

2-2-3-1 دراسة بول سيرفس، 1973، التصميم الأساسي لمدينة بغداد

إهتمت الدراسة بقطاع الإسكان وركزت على ان تشكل مناطق السكن المنفردة الاسرة حوالي (80%) من السكان في المستقبل وان تكون مساحة القطعة السكنية (150-600) م²، مع إقامة تجمعات سكنية متعددة الطوابق بنسبة (20%)، وإعتبرت الحي وحدة شبه مستقلة وضمن حدود ثابتة، إذ يقع مركز كل حي على تقاطع طرق تستعمل من قبل باصات النقل وتخدم (2-4) محلة سكنية، و بمساحة محددة بمسافة سير (750-800) م .

إن المساحة الواقعة ضمن مسافة سير خمس دقائق (250 - 300) م الى المدرسة الابتدائية الواقعة في المركز والى ساحات للعب والى بعض المرافق اليومية تؤلف النواة الأولية الرئيسية للهيكل المسمى هنا (محلة سكنية) وعلى هذا الاساس فان المساحة البالغة (50 هكتار) هي عنصر ثابت ولكن يختلف عدد السكان فية تبعاً لنوع السكن وكثافتة حيث أن عدد السكان يتراوح بين حوالي (2300-4700) نسمة .

تعد هذه الدراسة الأساس في تحديد المعايير التخطيطية وخصوصاً فيما يخص الإسكان، إذ ركزت الدراسة على وضع معايير تخطيطية فيما يخص المساحات السكنية واعتماد أدنى مساحة سكنية هي (150 م²) للسكن المنفرد الأسرة فضلاً عن المعايير العمرانية المتمثلة بمسافات الوصول والكثافات وإقامة مجاميع سكنية متعددة الطوابق ضمن أفرزات السكن المنفرد الأسر (السكن الأفقي) .

2-2-3-2 هيئة التخطيط الإقليمي، 1977، معايير هيئة التخطيط الإقليمي

تمثل أهم المعايير التي صدرت في مجال تنظيم المناطق السكنية، يبين الجدول (1) تحديد للمناطق العمرانية المختلفة ومساحة القطع السكنية فيها مع الكثافة السكانية والإسكانية ونسبة المساحة المخصصة للسكن ونسبة الخدمات مع أصناف الطرق والمماشي والشوارع الخدمية .

يتبين أن الدراسة تناولت عدة معايير خصت المناطق العمرانية وأعطت قيمة رقمية لها منها (مساحة القطع السكنية وعددها، الكثافة السكانية، نسب المناطق المفتوحة والمرافق العامة) ضمن المنطقة العمرانية، إذ حددت الدراسة أدنى مساحة قطعة أرض (200م²) وأعلى مساحة (400م²) كما حددت الكثافات السكنية باختلاف المناطق العمرانية .

جدول (1) : معايير الإسكان الحضري/ المصدر: وزارة التخطيط، ص48

المناطق العمرانية	مساحة القطع السكنية م ²	الكثافة السكنية شخص /هكتار	السكن %	الخدمات %	الطرق والمساحات المفتوحة ومواقف السيارات	اصناف الطرق وشوارع الخدمة
العمارات السكنية	حسب التصميم	250-200	3 طوابق	15	65%	20-10 م الشوارع 8-4 م طرق الخدمة
الأولى	200	180-150	50-40	15-10	50-35%	12-10 م الشوارع 6-4 م طرق الخدمة
الثانية	300	140-120	60-50	10-7	40-33%	15-12 م الشوارع 8-6 م طرق الخدمة
الثالثة	400	110-75	65-55	8-5	37-30%	م الشوارع 8م طرق الخدمة

2-2-3-3 وزارة الإعمار والإسكان، 1983، معايير مخطط الإسكان العام للعراق

تناولت الدراسة معايير مساحات القطع السكنية حسب الوحدة السكنية ونمطها العمراني وأعطت بعض المؤشرات عن أبعادها واقترت إن يتكون الإسكان من الأرض والوحدة السكنية والبنى التحتية الفنية والاجتماعية، واقترحت (تحديد مستوى النمط السكني الأساس) الذي يمثل السكن اللائق، مع تحديد العجز الكمي والنوعي القائم، كما موضح في الجدول (2) . تناولت الدراسة الوضع السكني القائم ومحاولة تحديد الاحتياجات السكنية الفعلية في العراق آنذاك وتحديد معيار أساسي يمثل (المستوى اللائق للسكن والذي يلبي الحاجات السكنية الأساسية) فضلاً عن إعداد مقترحات بخصوص السياسات السكنية التي تقود إلى تحقيق الهدف النهائي وهو إيجاد الحلول لمشكلة السكن، تناولت معايير رقمية تخص النمط السكني تمثلت (مساحة القطع السكنية والنسبة البنائية والإرتدادات والكثافات السكانية والبنائية) .

جدول (2): معايير مخطط الإسكان 1983/ المصدر: (Ministry of Housing & Construction, p122)

نمط الإسكان	مساحة القطعة الأرض (م ²)	نسبة البناء من مساحة القطعة (%)	الكثافة السكانية الصافية (شخص/هكتار)	الكثافة البنائية المتحققة (لطاقين)
سكن منفرد	600-400	30%	80-30	0.6
	400-300	45%	160-110	0.9
	350-200	60%	200-140	1.2
	300-150	75%	290-170	1.5
سكن متعدد الأسر	-----	-----	400-200	-----
	-----	-----	500-250	-----

2-2-3-4 المؤسسة العامة للإسكان، 1984 ، دراسات الندوة التعريفية لدراسة الأنماط والمعايير السكنية في العراق تناولت الدراسة المعايير التخطيطية في تخطيط وتصميم المناطق السكنية وتعيين الحاجة السكنية، الغرض منها هو توفير المعلومات والمؤشرات الخاصة بالمعايير التخطيطية وأساليب تنفيذها والتي يمكن توظيفها في مجالات تخطيط وبرمجة السياسات الإسكانية التي جاء بها مخطط الإسكان العام في العراق لغاية سنة (2000) .

عرفت الدراسة المعايير التخطيطية بأنها المقياس الذي يحدد مستوى تلبية الحاجات السكنية والتي تشكل نظاماً متكاملاً للإسكان يحتوي على الوحدات السكنية والارض والبنى التحتية (الإجتماعية والفنية) بشكل متفاعل وموحد، تمثلت بمعاييرالوحدات السكنية ومعايير المجمع السكني ومعايير خدمات البنى التحتية الإجتماعية والفنية وفق تسلسل هرمي لحجم التجمع السكني، وأشارت الى إن المعايير هي أرقام معيارية يستخدمها المخطط والمصمم لتحديد سعة الفضاءات واحجامها والعلاقة بين الوحدات السكنية وخدمات البنى التحتية الإجتماعية فضلاً عن المتطلبات الاساسية لمكونات التجمع السكني المتعلقة بمكونات كل من المحلة السكنية والحي السكني والقطاع السكني .

اعتمدت الدراسة على اسلوبين في مجالات تطبيق المعايير، يعتمد الأول على مبدأ تعديل المعيار وبشكل خاص معايير الوحدات السكنية والبنى التحتية الإجتماعية وبالشكل الذي يتناسب مع المرحلة وذلك عن طريق الزيادة المرحلية او المؤقتة لكثافة الإشغال ومحاولة دمج اكثر من فعالية واحدة في مكان واحد ويتم تدريجياً تقليل هذه الكثافة والرجوع الى الإستعمال الواحد في المراحل اللاحقة، اما الثاني فيعتمد على مبدأ حصر تنفيذ ذلك الجزء من المعايير السكنية التي تلي الحاجات الاساسية للسكانين وتأجيل تنفيذ المعايير التي يمكن الإستغناء عنها في المرحلة الاولى على أن يتم تنفيذها في المراحل اللاحقة

ان ترحيل المعايير يستند على اسلوب تعديل المعيار واسلوب حصر التنفيذ ووجوب تطبيق سياسة المعيار المتنامي، كما موضح في الشكل(1)، من اهم المعايير التي تخضع للترحيل حسب الدراسة هي درجة الإشغال والمعبرة عن عدد الاشخاص للوحدة السكنية (شخص/وحدة سكنية) ومبدأ الإضافة البنائية التي اعتمدت كوسيلة للترحيل .

اشارت الدراسة الى المعيار الاساس وعبرت عنه بأنه المقياس الذي يحقق السكن اللائق في تلك المرحلة، إذ يحدد السكن اللائق بحيازة الارض لصاحبها، وتوفير كافة الفضاءات المعيشية والخدمية والحركية في الوحدة السكنية وأن تخدم بخدمات البنى التحتية الفنية والإجتماعية

بينت الدراسة انه في المرحلة الاولى من تنفيذ مخطط الاسكان العام في العراق يتم تحديد معيار اسكاني يمكن اعتباره المعيارالأساس الذي يوفر المستوى اللائق للإسكان والذي يلبي الحاجات السكنية الأساسية، اما في المراحل اللاحقة فيتم رفع مستوى المعيار فقط في حالة كون جميع الاسر تتمتع بالمستوى الاسكاني المثبت في المعيار الاول وهذا يتطلب تكثيف الجهود وخصوصاً من قبل الدولة لمساعدة الاسر التي تسكن في وحدات سكنية دون مستوى المعيار المثبت ، اما فيما يخص الاسر التي تتمتع بوضع مالي يسمح لها ببناء وحدات سكنية اعلى من مستوى المعيار فتترك لها الحرية في ذلك بشكل لا تؤثر على المنافع العامة للمجتمع من الناحيتين الإقتصادية والإجتماعية

2-2-3-5 الهيئة العامة للإسكان، 2010، معايير الإسكان الحضري

اشارت الدراسة الى إن المعايير هي مجرد أداة أواحدى مفاتيح الحلول التصميمية، ينبغي تحليلها بما يناسب كل حالة، وإستخدامها بأفضل شكل ممكن للتوصل إلى الحلول النهائية ويتم مراجعتها باستمرار و تحديثها، كي تواكب التقدم الفني والنمو الاجتماعي الاقتصادي العام، وضعت الدراسة معايير تخطيطية خاصة(تخطيط المحلة السكنية، كثافة استعمالات الأرض، الخدمات الإجتماعية، الفضاءات المفتوحة، مواقف السيارات) ومعايير خاصة بالمسكن (عدد غرف المسكن ومساحتها، مساحة القطع السكنية، أصناف السكن) كما موضح في الجدول (3)، ومعايير خاصة بالمسافة (المسافات بين

الوحدات السكنية والخدمات الاجتماعية، المسافة بين بلوكات الوحدات السكنية) وتعمل هذه المعايير على تنظيم المحددات الخاصة بالتجمعات السكنية المتمثلة (بالمحلة السكنية، الحي السكني، القطاع السكني، المدينة) اعتماداً على ثلاثة عناصر وهي (معدل حجم الأسرة - معدل حجم التجمع السكاني- عدد الوحدات السكنية)، ومحددات الخدمات الاجتماعية العامة حسب تدرج حجم التجمعات السكنية ومحددات المناطق المفتوحة (الخضراء، المتنزهات، مواقف السيارات، الملاعب)، ومحددات المساحات التفضيلية لفضاءات الأبنية السكنية وأبنية الخدمات الاجتماعية العامة والمناطق المفتوحة بجميع مكوناتها .

يتبين أن الدراسة تعتمد على دراسة مخطط الإسكان العام للعراق (1983) التي سبقتها وما ورد من معايير لا يخرج عن كونه تغييراً طفيفاً في تلك المعايير التي افترضتها الدراسة السابقة، اعتمدت ادنى مساحة للقطعة السكنية (150م²) وأعلى مساحة (600 م²) فضلاً عن تناولها الكثافات ونسب التغطية ومسافات الوصول .

جدول (3): معايير الانماط السكنية/ المصدر: (وزارة الاعمار والاسكان، 2010، ص12)

نوع المسكن	مساحة القطعة (متر مربع)	نسبة التغطية الأعلى للمساحة المبنية إلى إجمالي المساحة الكلية للقطعة	نسبة المساحة البنائية الكلية إلى صافي المساحة السكنية	الكثافة الإسكانية / وحدة سكنية (هكتار)	الكثافة الصافية (شخص / هكتار)
منفصلة	600-400	0.30	0.33-0.22	21-13	130-80
شبه منفصلة	400-300	0.45	0.39-0.25	27-18	160-110
مساكن متصلة	350-200	0.60	0.48-0.43	42-24	250-140
مساكن ذات الفناء	300-150	0.75	0.52-0.44	48-28	290-170
عمارات منخفضة الارتفاع	-	-	1,00-0.60	80-40	400-200
عمارات عالية الارتفاع	-	-	1,50-0.90	120-60	500-250

3-2 المعيار التخطيطي المتنامي

1-3-2 مفهوم التنامي

ظهرت مفردة التنامي في العلوم كاللغة وعلم الأحياء والإجتماع والإقتصاد.

التنامي في اللغة : تشير مفردة التنام الى تَنَامَى الرَّزْعُ : كَثُرَ ، زَادَ: (www.almaany.com)

اما في اللغة الانكليزية فتشير كلمة (Growing) الى مُتَزَايِد - مُرْتَبِع ، مُتَّصَاعِد، زَرَع ، زِرَاعَة ، صَيَّرُورَة ، غِرَاسَة ، مُتَزَايِد ، مُتَّصَاعِد ، مُتَّعَاظِم ، مُتَّقَاظِم ، مُتَكَاثِر ، مُسْتَفْجِل ، نَابِت (www.thefreedictionary.com)

اما في علم الأحياء عرف التنامي بأنه دراسة العلاقة بين حجم وشكل الجسم، يقاس حسب معدلات النمو المتفاوتة لأجزاء من جسم الكائن الحي فضلاً عن قياس تباين الشكل بين الأفراد حسب الجنس والعمر، من خلال إستخدام أسلوب المقارنات حسب النشوء والتطور، وفي علم الإجتماع عرف بأنه زيادة في عدد السكان، وفي الإقتصاد يعني الزيادة في رأس المال. (www.thefreedictionary.com)

2-3-2 الدراسات السابقة

1-2-3-2 دراسة الأعظمي، منذر، 1987، المعايير ودورها في السياسة الإسكانية

تناولت الدراسة الأنماط والمعايير السكنية في العراق اعتماداً على معايير مخطط الإسكان للعراق (1983)، إذ إعتبرت المعايير إحدى أهم العناصر الداخلة في رسم السياسة الإسكانية، ودورها في كيفية توجيه التنمية بالشكل الذي ينسجم مع الاهداف السياسية والإقتصادية والإجتماعية للبلد عن طريق تفاعلها مع خطط التنمية وإنسجامها مع اهداف الخطة، إذ يتم من خلالها تحديد حجم الرصيد السكني عن طريق فرز الرصيد السكني إلى جزئين:

- الجزء الصالح للسكن ويكون ضمن أو أعلى من المعيار الاساس .

- الجزء غيرالصالح للسكن ويكون دون المعيار الاساس .

وضعت الدراسة ثلاثة سياسات أساسية لأعداد ووضع المعايير هي :-

- **سياسة معيار الحد الأدنى (السياسة التقليدية):** وهذا النوع من السياسة المعيارية موجه لضمان الحد الأدنى من الإحتياجات السكنية وذلك عن طريق إصدار أنظمة وتعليمات تنص على ان الوحدات السكنية التي لا تحقق هذا الحد من المعيار تكون غير صالحة للسكن ولا يتم منح الإجازات البنائية للوحدات السكنية التي لا تتمتع بهذا الحد ويكون دور الدولة في هذه السياسة هو إزالة الوحدات السكنية التي هي دون المعيار الأدنى ورفع مستوى الوحدات السكنية القابلة للتطوير بحيث يصبح مستواها ضمن المعيار ، وفي حالة تحقيق ذلك يصبح الرصيد السكني كله ضمن المعيار ويكون دور الدولة مراقبة وضمان عدم إنشاء وحدات سكنية جديدة دون المعيار الأدنى المثبت .

- **سياسة معيار الحد الأعلى:** تعتمد هذه السياسة عادة في حالات العجز الإسكاني ، حيث إن هدفها هو ضمان التوزيع العادل للرصيد السكني عن طريق تحديد مساحة الفضاءات المخصصة للفرد الواحد وتوزيع الفائض من المساحات على الأسر التي لا تملك أي وحدة سكنية، إن هذه السياسة يمكن ان تشمل توزيع الوحدات السكنية ضمن الرصيد السكني القائم او الوحدات السكنية الجديدة المضافة الى الرصيد ، حيث إن هذه المعايير تبقى نافذة الى أن يصبح الرصيد السكني بمجموعه في مستوى الحد الاعلى، وبعد ذلك تستمر السياسة الإسكانية الى المرحلة الثانية والتي تكون اما بالاستمرار بنفس النمط المعياري للمرحلة الاولى او عدم الالتزام بتوزيع الفائض من المساحات السكنية على الاسر كما كان عليه الحال في المرحلة الاولى .

- **سياسة المعيار المتنامي :** إن هذه السياسة المعيارية تجمع إلى حد ما بين بعض عناصر السياستين الأتفتين (سياسة الحد الأدنى وسياسة الحد الأعلى) ، هدفها التوصل إلى مؤشرات معيارية مرنة ترتبط مع مستوى التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

إذ يتبين وجود معيار أساسي يمثل المستوى اللائق لتلك المرحلة الآتية له القابلية على الزيادة أو النقصان حسب ماتقتضيه الحاجة، ففي المرحلة الأولى من هذه السياسة يتم تحديد معايير أساسية تكون ضمن الواقع الإجتماعي والإقتصادي وتمثل مستوى ملائم لتلبية الحاجات السكنية وتحقيق السكن اللائق، على إن تضمن الدولة من خلال السياسة الإسكانية العامة للبلاد حصول كل أسرة على وحدة سكنية ضمن هذا المعيار بغض النظر عن الواقع الإقتصادي والإجتماعي لهذه الأسر، وبعد تحقيق هذا الهدف تبدأ المرحلة الثانية من هذه السياسة وهي تحديد معايير أساسية جديدة تكون أعلى من سابقتها في المستوى ويستمر هذا الحال في المرحلة الثالثة، وكما موضح في الشكل (2).

في حالة وجود حاجة ملحة للسكن يتم وضع الحدود الدنيا من المعايير المقبولة والعمل على رفع مستواها تدريجياً مع الزمن وبالأخص تلك المعايير التي يمكن تطويرها وتحسينها مستقبلاً، وإن عملية ترحيل المعايير تأتي ضمن المعيار التخطيطي المتنامي حيث يمكن نقل المعيار من مرحلة الى اخرى استناداً الى معيار اساس .

2 2 3 2 سياسة الإسكان الوطنية في العراق (2010)

تناولت الدراسة واقع الوضع السكني في العراق ومستقبله، بما في ذلك السكن في المناطق الحضرية والشبه الحضرية والريفية، نظرت الى الدور الاساسي الذي يؤديه الإسكان في توفير سبل الاستدامة و الى خلق أحياء سكنية متكاملة ومستدامة والبقاء لمجتمع قادر على الحركة والانتقال من مكان الى اخر، الهدف من الدراسة :

- تيسير عملية الحصول على سكن لائق للجميع وتوفير البنى التحتية الاساسية والخدمات الإجتماعية ومجالات العمل

- زيادة كفاءة الانتاج السكني

- زيادة الخيارات السكنية بالنسبة لنوع السكن والموقع وخصائص الحيابة

- زيادة قدرة الحكومة في تلبية احتياجات الفئات الخاصة
 - زيادة كفاءة المنتجات السكنية بما في ذلك كفاءة استخدام الطاقة والتأثيرات البيئية
 - رفع قدرة أصحاب المنازل لتحسين وتوسيع المأوى الحالي

تضمنت السياسة سبعة جوانب رئيسية وهي (إدارة الأراضي، إنتاج الوحدات السكنية، تمويل الأسكان، تمويل الأسكان، إدارة وصيانة المساكن، الإسكان ومواد البناء، السكن العشوائي)، إذ ركزت السياسة على تيسير الحصول على الوحدات السكنية من خلال خفض الحد الأدنى لمساحة قطعة الارض والسماح بتقسيم الأراضي الموجودة حالياً بمساحات كبيرة الى عدد من القطع الاصغر مساحة لزيادة توفير وحدات سكنية مما يستوجب إعادة النظر في الإطار التنظيمي لمعايير التخطيط والبناء وإدخال التغييرات كلما كان ذلك مناسباً ، شجعت الدراسة على تنوع مساحات قطع الاراضي السكنية وتقسيم القطع الأكبر الى أصغر مما يزيد من فرص الحصول على السكن الملائم لاسر ذات الدخل المتنوع والتركيز على الوحدات السكنية المتوسطة الكثافة والمنخفضة الارتفاع، يقاس تنفيذ تلك السياسة بمدى الإلتزام بتطبيق المعايير ومدى تغطية هذه المعايير لجميع متطلبات الإسكان .

أشارت الدراسة ضمناً وبشكل غير مباشر الى المعيار المتنامي من خلال طرحها لموضوع تقسيم القطع السكنية الى مساحات أدنى والوصول الى حالة من التنوع في مساحات القطع السكنية ومن خلال خفض الحد الأدنى لمساحة القطعة السكنية والسماح بتقسيم الأراضي الموجودة حالياً بمساحات صغيرة لزيادة توفير الوحدات السكنية .

2-4 التعريف الإجرائي للمعايير التخطيطية والعيار المتنامي والإطار النظري المستخلص

من خلال ماتم تناوله في الدراسات السابقة حول مفهوم المعايير التخطيطية، تم التوصل الى تعريف إجرائي للمعايير التخطيطية بأنها (مقاييس تحدد مستوى تلبية الحاجات السكنية وتؤمن المستوى الإسكاني المناسب في مراحل التنمية السكنية، لها دور في تنفيذ مفردات السياسة الإسكانية وتحديد الأهداف العامة لهذه السياسة) ، فضلاً عن إستخلاص الإطار النظري للمعايير التخطيطية وكما موضح في الجدول (4)

اما التعريف الإجرائي للمعيار التخطيطي المتنامي فهو (مقياس كمي أو نوعي يتباين حول المعيار الاساس حسب كل مرحلة من مراحل تعديل وتحوير المعايير وصولاً للوضع الأفضل الذي تهدف له السياسة الإسكانية وهو توفير السكن اللائق لكل اسرة، وهو معيار مرن قابل للتغير والتحديث وفق متطلبات العصر المتغيرة على ارض الواقع ومع مرور الزمن، يستوعب التعديلات والتحويلات متى ما تكون الحاجة الى اجراء تلك التحويلات) .

تم اعتماد مرونة المعيار المساحي كمفردة رئيسية للبحث، إذ يرى البحث إن المرونة في المعيار المساحي هي قابلية المعيار للتحويل إلى صيغ جديدة تمكن من تلبية الحاجات السكنية، والقدرة على التغيير لمجابهة المتغيرات، وبالتالي تعني بمدى استجابة متغير واحد أو أكثر للتغيرات التي تحدث في متغير آخر أو أكثر، يوضح الشكل (3) عملية إعداد ووضع وتعديل المعايير التخطيطية بالعلاقة مع السياسة الإسكانية اعتماداً على سياسة المعيار المتنامي .

جدول (4) : الإطار النظري المستخلص للمعايير التخطيطية/المصدر: الباحثان

المؤشرات	المفردة الثانوية	المفردة الرئيسية
تتكون من بعد واحد قد يكون تخطيطي أو بيئي أو اقتصادي أو إجتماعي أو عمراني	المعايير البسيطة	تصنيف المعايير
تتكون من بعدين او أكثر	المعايير المركبة	
تأخذ شكل شروط واضحة ومحددة	المعايير النوعية	نوع المعيار
تمتلك بعد كمي محدد	المعايير الكمية	

يتم تطبيقها فيما يتعلق بالأشكال المختلفة للتنمية في مناطق الحفاظ	المعايير الانمائية		
يمكن ان تطبق جزئياً وكلياً بالتكامل فيما بينها	معايير اسكانية ، تعليمية ، صحية ، ثقافية ، دينية ، ترفيهية ، نقل ومواصلات ، بنى تحتية فنية واجتماعية	نوع الخدمة	
ينبغي أن تطبق كلياً وفي مرحلة واحدة	معايير تخطيطية مكتملة التطبيق	مرحلة التطبيق	مرونة المعيار
ممكنة التطبيق بشكل تدريجي	معايير جزئية التطبيق	مرحلة الصيرورة	
ليس لها القدرة على التغيير أو التحوير، تمنع زيادة عدد البدائل المقترحة	المعايير الثابتة		
يمكن تغييرها أو تحويرها مع الوقت	المعايير المتغيرة		
يشار لها بقيم رقمية	المعايير الرقمية		القيمة
يشار لها بقيم وصفية	المعايير غير الرقمية		
تشمل كل ما يحتاجه الساكن من متطلبات وظيفية ومساحية سكنية	المعايير الشاملة		المستوى
تطبق على مستوى الجزء ابتداء من الوحدة السكنية الى القطاع السكني	المعايير التفصيلية		
تعكس حالات الفرد والعائلة والمجتمع المتغيرة	خلفية المستعمل الثقافية وعمره وجنسه ، الحالة الاقتصادية - الاجتماعية للأفراد ، البناء الاجتماعي للأسرة ، مستوى الملائمة		العوامل الإجتماعية
ارتفاع او انخفاض المعيار السكني	الأوضاع السائدة في البلد		العوامل الاقتصادية
مواد البناء، العمال، الأرض، الاستثمارات الممكنة	الموارد المتوفرة		
الزيادة في عدد السكان	معدل نمو السكان		
تتمثل بمستوى التقدم التكنولوجي للبلد	الإنتاجية والادخار والمرحلة التكنولوجية		
ترتبط بأوضاع لا يستطيع الإنسان تغييرها بسهولة بصورة مباشرة	الخصائص المناخية		العوامل البيئية
	الخصائص الإقليمية		
تختلف حدودها من فترة زمنية الى اخرى	الزمن		الاعتبارات الاخرى
تعتمد على خصوصية المنطقة العمرانية (خصائص الموقع، مساحته، الطرق الرابطة، عدد السكان)	المكان		
تعديل المعيار	مرحلة الصيرورة	ترحيل المعايير	الاساليب
حصر تنفيذ المعيار (تأجيل تنفيذ بعض المعايير التي يمكن الاستغناء عنها في المرحلة الاولى)	مرحلة التطبيق		وضع واعداد المعايير
إزالة الوحدات السكنية التي هي دون المعيار الأدنى رفع مستوى الوحدات السكنية القابلة للتطوير		سياسة الحد الأدنى	السياسات
ضمان التوزيع العادل للرصيد السكني توزيع الفائض من المساحات على الأسر التي لاتملك أي وحدة سكنية		سياسة الحد الأعلى	
التوصل الى مؤشرات معيارية مرتبة ترتبط مع مستوى التنمية الاجتماعية والاقتصادية مع تحديد معايير أساسية تمثل مستوى ملائم لتلبية الحاجات السكنية .		سياسة المعيار المتنامي	

3- التجمع السكني

بدأ مفهوم التجمع السكني منذ أن بدأت التجمعات السكنية في شكل وحدات صغيرة تمثل نوعاً من المجتمع أو وحدات سكنية مترابطة اجتماعياً، إذ أشارت دراسة معايير الإسكان الحضري (2010) إلى أن التجمع السكني يتمثل (بالمجاورة أو المحلة السكنية، أو الحي السكني، أو القطاع السكني)، معتمدة على ثلاثة عناصر هي معدل حجم الأسرة، معدل حجم التجمع، عدد الوحدات السكنية .

تركز معظم التصاميم الأساسية الحديثة على استخدام النظام الهرمي لتقسيم المناطق السكنية التي تشغل أكثر من نصف مساحة المدينة إلى تجمعات متدرجة في المساحة وحجم السكان ابتداءً من وحدة المجاورة السكنية (Neighborhood unit) التي عرفها (Perry) بأنها مجموعة من الوحدات السكنية مع ما يحيط بها، ووحدة المحلة السكنية عنده يجب أن تحتوي الوحدات السكنية والخدمات اليومية كالمدارس الابتدائية والحدائق والأسواق المحلية، وهذه الخدمات توقع في المركز لأغراض اجتماعية واقتصادية وبيئية . (Koppelman, p26). كما عرفها (Wheeler) بإنها النواة الأساسية للتخطيط السليم الذي يحقق الحياة المناسبة للإنسان فهو يضم عدداً من البلوكات السكنية سواء كانت سناً عمودياً أو أفقياً بالإضافة إلى الخدمات المجتمعية من مدارس ومراكز صحية وترفيهية ودينية وتجارية فضلاً عن خدمات البنى التحتية الفنية، وأشار (Wheeler) إلى إن (Neighbour) مصطلح يشير إلى تجمع مجموعة مساكن، أما (Hood) فتشير إلى مجموعة معينة من الناس يعيشون على مقربة بعضهم من البعض تجمعهم روابط إجتماعية وثقافية، وهي إطار مناسب لإعادة بناء المدن الحالية وتخطيط المدن الجديدة (Wheeler, 2004, p18-p24)، ومن ثم فالحي السكني الذي يتكون من عدد من المجاورات ويقصد به منطقة تضم مجموعة من العوائل التي لها علاقات اجتماعية كثيرة ومتنوعة كالتعارف وتبادل الحاجات والخدمات فضلاً عن القيام بفعاليات مشتركة، ويحوي مركز الحي على الخدمات فضلاً عن الخدمات الموجودة في المحلة السكنية، إذ يتكون الحي من (2-4) محلات سكنية، ويكون عدد السكان في الحي (8-10) الآلاف نسمة، إذ ينبغي توفر الخدمات الإجتماعية والإدارية والصحية والثقافية فيه ، كما ينبغي أن لا تبعد هذه الخدمات أكثر من عشر دقائق سيراً على الأقدام من محل السكن لغرض الوصول إليه أو مسافة بحدود (800) م (حريش، 1999) .

إن الحي فكرة إجتماعية وتخطيطية في الوقت نفسه، فهي تعني الخلية التي تتكون منها المدينة وتتوسع نتيجة تضاعف أعداد هذه الخلايا، تتوفر فيها خدمات وأسواق ومناطق مفتوحة، ومراكز اجتماعية، وقيام العلاقات الاجتماعية بين سكان الحي، كما يزيد من تماسك السكان ويسهم في إظهار الحي بشكل مميز عن الأحياء الأخرى (Koppelman, 1996, p26). يتضح مما سبق إن الحي السكني والتجمع السكني مسميات مترادفة لمجموعة معينة من المجاورات السكنية (المحلات السكنية) المشغولة بعدد معين من السكان، تشغل مساحة محددة من الأرض، تتباين الآراء حول عدد السكان الشاغلين لها فضلاً عن مساحتها الجغرافية، لكن يجب أن تكون بحجم ومساحة كافية تسهل الوصول إلى الخدمات العامة ضمن مسافة سير معقولة لا تزيد عن (10) دقائق سيراً عن الأقدام بهدف خلق حياة إجتماعية مشتركة متوازنة.

3-1-1 الأدبيات السابقة التي تناولت استدامة التجمع السكني

3-1-1-1 دراسة "Planning for Sustainability" 2004 , Wheeler

يشير (Wheeler) إن الأحياء المستدامة هي عبارة عن شبكة دقيقة من الطرق والشوارع التي يسهل على المشاة استخدامها وذلك لتعزيز الترابط والتشجيع على المشي واستخدام الدراجات فضلاً عن الوحدات السكنية المستدامة العالية الجودة التي تسهم في تشكيل هوية ذلك الحي الذي يتم توزيع المرافق فيه بطريقة مدروسة تلبي احتياجات المقيمين فيه وتعمل هذه العناصر مجتمعة على خلق جو حيوي متماسك نابض بالحياة ، تمتاز تلك الأحياء بأنها متضامنة ، متعددة الاستخدامات ، تمتلك الإحساس بالمكان والحفاظ على تاريخه، و تكامل في منظومات النقل .

قدمت الدراسة تحليل منهجي لكيفية جعل الأحياء والمجتمعات مستدامة بنظرة شمولية واضحة على كافة مستويات التخطيط، مع الإشارة الى المعايير المعتمدة في تخطيط وتصميم الأحياء السكنية المستدامة وهي معايير تخطيطية تعتمد بالدرجة الاولى على حركة المشاة والإستخدام المختلط والتضام مع مراعاة النظم الأيكولوجية والمواد والمياه والطاقة و النقل المستدام.

3-1-2 دراسة "Front to Back , A Design Agenda For Urban Housing" ، 2005 ، Sally Le wis

تناولت الدراسة مفهوم الإسكان الحضري والإجندة التصميمية للتصميم الحضري والإستدامة والفرد والمجتمع ، يضع الكتاب مبادئ توجيهية لتصميم المساكن الحضرية المعاصرة تتمثل بإعتماد عدة عوامل بيئية وإجتماعية وإقتصادية وعمرانية من خلال إيجاد التوازن الصحيح بين تلك العوامل وصولاً الى احياء سكنية مستدامة بالإضافة الى تحليل عدد من الأحياء السكنية المستدامة في دول مختلفة من العالم (فرنسا وإسبانيا) لتوضيح المبادئ المعتمدة في الاحياء السكنية المستدامة . وضعت تصنيف للمعاييرالمستدامة تمثلت بما يأتي :

-المعايير الإجتماعية : وتشمل معايير فردية تتمثل بمشاركة الساكن بأخذ القرار وهذا مايدعى بالتمكين الاجتماعي ومعاييراجتماعية اخرى تتمثل بمفردة الخياروالجواروالأمان ومعاييرإجتماعية فضائية تتمثل بمفردة النفاذية والوضوحية والمرونة والتنوع والتكيف والحيوية والخصوصية وكفاءة الطاقة .

-المعايير البيئية: معايير تحقق العوامل البيئية لخلق أحياء سكنية مستدامة وتشمل (التوجيه الأفضل للكتل البنائية والواجهات ، والتضام وإعتماد كثافات متوسطة وعالية ، والمباني الصديقة للبيئة من حيث الإستغلال الأفضل للطاقة).

-المعايير الإقتصادية : وتشمل المرونة في استيعاب كافة أنواع الوحدات السكنية وكفاءة الطاقة والإستغلال الأمثل لها والتنوع وإستخدام المواد المحلية والمعالجات المعمارية .

بينت الدراسة ماهي المعايير المستدامة التي تحقق أحياء سكنية مستدامة تلبي العيش الأفضل تتمثل بالمعايير الإجتماعية والبيئية والإقتصادية.

3-1-3 دراسة "At Home in The City, Introduction to Urban Housing Design" ، Towers ، 2008

تناولت الدراسة مفهوم الإسكان الحضري والأحياء السكنية المستدامة والتوجه نحو الإستدامة موضحة الجوانب الرئيسية لتصميم وتخطيط المساكن الحضرية من حيث طرحها لمعايير توزيع الخدمات في التجمعات السكنية وتقسيم الفضاءات والأنماط السكنية وتصميم الفضاءات الحضرية وصولاً الى أحياء سكنية مستدامة، ودراسة التوجهات التخطيطية الحديثة كالقرى الحضرية في بريطانيا ، ونظرية وحدة الجيرة في تخطيط وتصميم الأحياء السكنية ، ومفهوم الأجندة الخضراء ومفرداتها مثل كفاءة إستخدام الطاقة وإعادة التدوير والتوجه نحو المدن المستقبلية ثم استعراض امثلة تطبيقية توضح تلك الاحياء السكنية المستدامة.

من خلال الطرح المشار له اعلاه يتبين ان الكتاب يعتبر دليل ارشادي لتصميم وتخطيط الإسكان الحضري في بريطانيا من خلال توجهات حضرية مستدامة تتمثل بعدد من المفردات التي يمكن اعتبارها معايير تعزز الاستدامة.

3 1 4 دراسة "A new strategy of sustainable neighbourhood planning" ، 2013، UN-Habitat

وضعت منظمة (habitat) التابعة للأمم المتحدة مبادئ اساسية للأحياء السكنية المستدامة، تمثلت بمايلي :

-الشوارع النابضة للحياة: دعم وتعزيز الحياة في الشوارع بتنوع الأنشطة والفعاليات، مع التأكيد على حركة المشاة والدراجات بالإضافة الى وسائل النقل العام وبشكل تسلسل هرمي مع الطرق الشريانية والمحلية للأحياء، تغطي الشوارع (20-30) % في المناطق الحضرية و(40-60) % في المناطق التجارية العالية الكثافة، وأن يشمل الحيز الكافي للشوارع وشبكة الشوارع كفاءة شبكة الشوارع على الأقل(30 %) في الأحياء السكنية .

- حركة المشاة : تعزيز حركة المشاة والتشجيع على المشي وخلق فضاءات عامة عالية الكثافة ذات إستخدامات مختلطة تحقق قرب العمل والخدمات من المنزل فضلاً عن تقليل الإعتماد على السيارات وبالتالي تخفيف الازدحام - التيسير: توفير المساكن بأسعار ومساحات متنوعة ومرنة لإستيعاب مختلف مستويات الدخل ، ينبغي أن يكون (20 - 50) % من المساحة السكنية للإسكان الواطئ الكلفة مع دعم القدرة على تحمل تكاليف المعاملات والأنشطة الاقتصادية فضلاً عن التقارب بين الفعاليات والإستخدام المختلط وبالتالي يساعد على الحد من إهدار الوقت والموارد اعطت الدراسة بعض المعايير على مستوى الحي السكني المستدام أهمها نسب الإستخدامات ضمن المساحة المخصصة للسكن كالشوارع والخيارات السكنية المتنوعة وتوفير المساكن بأسعار ومساحات متنوعة لإستيعاب مختلف مستويات الدخل .

3-2 التوجهات المستدامة والمعايير التخطيطية (الرقمية وغير الرقمية)

يوضح الجدول (5) المفردات الرئيسية والثانوية والمعايير (الرقمية وغيرالرقمية) التي طرحتها التوجهات المستدامة وصولاً الى تجمع سكني مستدام :

جدول (5): المفردات الرئيسية والثانوية والمؤشرات التي تناولتها التوجهات المستدامة / المصدر: الباحثان، اعتماداً على المصادر (سلامة احمدعلي،2007/2004/Wheeler،2003/Watson،2008/Moughten،2006/Cariag،1992/Aldous)

التوجه	المفردات الرئيسية	المفردات الثانوية	المؤشرات (المعايير الرقمية والمعايير الغير رقمية)			
			معايير رقمية	معايير غير رقمية		
المدينة المتضامة	النظام الحركي	مسافات الوصول	تقليص المسافات المقطوعة من الوحدة السكنية الى الخدمات وان لا تتجاوز 15 دقيقة مشياً على الاقدام	التقليل من إستخدام السيارات الخاصة والتاكيد على النقل العام		
			وجود بيئة صديقة للمشاة	ارتباط العناصر الهيكلية المهمة مع بعضها البعض (الشوارع والمناطق المفتوحة)		
المدينة المتضامة	الشكل الحضري	التضام	كثافة عالية تبلغ 50 وحدة سكنية /هكتار	ارتفاع المباني والكثافات حول المركز ونقل كلما ابتعدنا عنه		
			عدد السكان = 7500 نسمة			
	استعمالات الارض	المرونة	التنوع بالفعاليات	التنوع في الارتفاعات		
			الطاقة	الكفاءة في استخدام الطاقة	تقليل حركة السيارات	
				الارتباطية	اعتماد الكثافات العالية	الابتعاد عن الضوضاء والملوثات
					يسهل الوصول الى الملاعب من كل الوحدات السكنية بالمجاورة لاتزيد عن مسافة ١٦١ م	تقليل حركة السيارات وإعتماد حركة المشاة ان تكون المدرسة الابتدائية قريبة وسهلة الوصول
حركة التحضر الجديد	النظام الحركي	مسافات الوصول	معظم المنازل تكون في نطاق ٥ دقائق سيراً على الأقدام من قلب المجاورة	وجود قلب مميز قد يكون ميدان او منطقة خضراء		
			الارتباطية	وجود شبكة مترابطة من الشوارع ذات التسلسل الهرمي الواضح	وجود قلب مميز قد يكون ميدان او منطقة خضراء	
				إستخدام طرق صديقة للبيئة	وجود قلب مميز قد يكون ميدان او منطقة خضراء	
			إستعمالات الارض	الإستخدام المختلط	توفير كافة الخدمات الإجتماعية والترفيهية والتجارية لخدمة الساكنين	وجود شبكة مترابطة من الشوارع ذات التسلسل الهرمي الواضح
				التضام	الكثافات العالية	توفير كافة الخدمات الإجتماعية والترفيهية والتجارية لخدمة الساكنين
			الشكل الحضري		أن تكون المساكن والمباني أكثر عدداً وتقارباً لسهولة الوصول	أن تكون المساكن والمباني أكثر عدداً وتقارباً لسهولة الوصول
التنوع بالأنماط السكنية	التنوع بالأنماط السكنية					

تقليل قيادة السيارات وأعتما د حركة المشاة والنقل الذكي		الكفاءة في استخدام الطاقة	الطاقة	
الإستخدام الأكفأ للخدمات والموارد				
الكثافات العالية		التضام	الشكل الحضري	النمو الذكي
الإعتما د على البناء العمودي بدلاً من الافقي				
محاولة إستغلال الارض الأمثل				
إشراك المجتمع بشكل فعال بالمبادئ التخطيطية		المشاركة الشعبية	التمكين الاجتماعي	
أنظمة متعددة من النقل والربط بين الخدمات والسكن بشكل سهل وفعال		أنظمة الحركة ووسائل النقل	النظام الحركي	
إعتما د النقل العام والنقل الذكي				
التقليل من حركة السيارات وإعتما د حركة المشاة إستخدام الدراجات الهوائية				
أن تكون إستخدامات الارض متنوعة ومقاربة		الإستخدام المختلط	إستعمالات الأرض	
زيادة الأستخدامات العامة				
قرب مناطق العمل والترفيه من السكن				
توفير مساحات خضراء ومفتوحة				
التنوع بالأنماط السكنية ووضع خيارات سكنية متعددة ومتنوعة للسكن				
يجب ان يحقق الساكن إنتماءه الى ذلك المكان والاحساس به		الهوية والخصوصية	الحفاظ	
التقليل من حركة السيارات وإعتما د حركة المشاة	مسافة السير لمدة 10 دقائق من الوحدة السكنية الى المبنى المراد الوصول إليه	مسافات الوصول	النظام الحركي	القرية الحضرية
استخدام طرق صديقة للبيئة		انظمة النقل		
تحفيز المشي وركوب الدراجات				
امكانية العمل والترفيه والعيش في نفس مساحة الارض		الإستخدام المختلط	إستعمالات الأرض	
توفير احتوائية عالية في نفس المساحة				
التغير في الأنماط السكنية				
تقليل قيادة السيارات إعتما د حركة المشاة الصديقة للبيئة		الكفاءة في استخدام الطاقة	الطاقة	

من خلال الطرح اعلاه يتبين ان المعايير الرقمية التي طرحتها التوجهات المستدامة فيما يخص التجمع السكني اقتصرت على المسافة المقطوعة من الوحدة السكنية الى الخدمات ، وعلى الكثافات السكانية وعدد السكان والتي لا تختلف نوعا ما عن المعايير الرقمية التي طرحها (Perry) في توجهه التقليدي. في حين ركزت المعايير غير الرقمية على البيئة الصديقة للمشاة واعتماد الدراجات في الحركة والتنقل وتقليص الاعتماد على السيارات. مع التأكيد على التضام والمرونة والتنوع والاستخدام المختلط وكفاءة الطاقة .

من خلال ماتم تناوله في الدراسات السابقة و التوجهات اعلاه توصل البحث الى تصنيف المعايير التخطيطية الى (المعايير الإجتماعية، المعايير البيئية، المعايير الإقتصادية)، وبشكل مترابط يدعم كل منهما الآخر وهي مؤثرات لتحقيق المعايير العمرانية، مع مراعاة ان بعض هذه المعايير رقمية والبعض الآخر غير رقمية، كما موضح في الشكل (4) الذي يوضح المعايير التخطيطية المستدامة وسيركز البحث على المعايير العمرانية فقط ويحدد الاخرى، اما الشكل (5) فيوضح أهم المفردات التي تحقق استدامة التجمع السكني. اما الجدول (6) فيوضح الإطار النظري المستخلص وصولا الى استدامة التجمع السكني .

جدول (6): مفردات الإطار النظري المستخلص لتحقيق استدامة التجمع السكني/ المصدر: الباحثان

المؤشرات	المفردات الثانوية		المفردات الرئيسية
تعدد في الانماط سكن افقي (منفصل ، متصل ، شبه منفصل) سكن عمودي	الانماط السكنية	الخيارات السكنية	التنوع
مساحات البناء وقطعة الارض للوحدة السكنية ، حسب حجم الاسرة بما يضمن تحقيق الراحة السكنية وتوفير السكن اللائق	المساحات السكنية (ابعاد القطعة السكنية)		
يعتمد على المستوى الاقتصادي للبلد وتحقيق التوازن بين العوائل السكنية	مستوى الدخل الواطئ	مستويات الدخل	
	مستوى الدخل المتوسط		
	مستوى الدخل العالي		
ان يكون هناك توازن ما بين الكثافات المختلفة	الكثافة البنائية	الكثافات	
	الكثافة الاسكانية		
	الكثافة السكنية		
أن تكون استخدامات الارض متنوعة قرب مناطق العمل والترفيه من السكن	الاستخدام المختلط	الفعاليات	
تقليل الإعتماد على النقل الخاص وبالتالي تقليل استهلاك الوقود	النقل الذكي	وسائل النقل	
	النقل العام		
	حركة المشاة		
استخدام مواد قليلة الاستهلاك للطاقة والتوجه نحو المواد المحلية و المعاد تدويرها مما يقلل من الكلف المضافة	المواد الصديقة للبيئة	المواد المستخدمة	
تقليص نسبة الفضاءات المفتوحة		التقارب	التضام
زيادة نسبة التغطية			
زيادة عدد الوحدات السكنية قرب الخدمات الاجتماعية والترفيهية والتجارية من مناطق السكن بحيث يسهل الوصول اليها			
حصول الاسرة على سكن ضمن حدود الامكانيات المادية	الكلف البنائية والتشغيلية		التيسير
تقليل الهدر في الطاقة من خلال التوجيه الامثل والتضام	كفاءة استخدام الطاقة	كفاءة الاستخدام	
اعادة تدوير المياه وادارة الموارد المحدودة بكفاءة	كفاءة استخدام المياه		

4- مشكلة البحث وفرضياته

مشكلة البحث هي (وجود نقص معرفي حول دور المعيار المتنامي في تحقيق إستدامة التجمعات السكنية) .
وعليه يفترض البحث (إنه بإمكان المعيار المتنامي تحقيق إستدامة التجمعات السكنية من خلال المرونة في المعيار المساحي للقطع السكنية والتنوع في الخيارات السكنية حسب التغير في متطلبات الاسرة) .

5- الإطار النظري المستخلص / المعيار المتنامي

يوضح الجدول (7) الإطار النظري المستخلص للمعيار المتنامي والذي سيتم إعتماده في الدراسة العملية للبحث .

جدول (7) : الإطار النظري المستخلص للمعيار التخطيطي المتنامي/ المصدر: الباحثان

المؤشرات	القيم الممكنة	المفردة الثانوية	المفردة الرئيسية
الإضافة الأفقية	الإضافة	امكانية التوسع	مرونة المعيار المساحي
الإضافة العمودية			
دمج الوحدات السكنية			
تغيير الفعالية من سكني الى تجاري	تحويل وظيفي	سهولة التحويل	
تقسيم الوحدات السكنية	تحويل مساحي		
مساحات البناء وقطعة الارض للوحدة السكنية، حسب حجم الاسرة	مساحة القطعة السكنية	المساحة السكنية	التنوع في الخيارات
	مساحة الوحدات السكنية		
سكن افقي	تعدد في الأنماط	النمط السكني	
منفصل			

متصل				السكنية
شبه منفصل				
سكن عمودي	زيادة او نقصان	الكثافة البنائية	الكثافات	
		الكثافة الإسكانية		
		الكثافة السكنية		
طابق واحد	عدد الطوابق	الارتفاعات		
طابقين				
اكثر				
زيادة او نقصان	نسب التغطية	الفعاليات		
سكني				
تجاري				

6- الدراسة العملية

1-6 منطقة الدراسة (حي القاهرة /الرصافة الثانية / بغداد)

1-1-6 أسباب اختيار منطقة الدراسة

من الأسباب الرئيسية لإختيار منطقة الدراسة (حي القاهرة) هو طول الفترة الزمنية لإنشاء الحي والتي امتدت منذ بداية الخمسينات من القرن الماضي وتطورها تباعاً، مما جعلها من المواقع التي أثرت عليها المعايير التخطيطية بمختلف مراحلها، إضافة الى تنوع الأنماط السكنية فيها ولعدم وجود دراسات سابقة تناولت هذه المنطقة السكنية . يقع الحي في الجهة الشرقية من مدينة بغداد وتحده من الشمال منطقة الصليخ ومن الجنوب منطقة الوزيرية ومن جهة الغرب حي راغبة خاتون (كمب صليخ) ومن الشرق قناة الجيش المستحدثة لدرء خطر الفيضان عن مدينة بغداد كما موضح في الشكل (6) والشكل (7) .

2-1-6 العينة المنتخبة

انتخبت المحلة (311) كموقع للدراسة العملية، يبلغ عدد القطع السكنية في هذه المحلة (850) قطعة سكنية حسب تقسيمات دراسة (بول سيرفس)، وقد تم إعتقاد أسلوب العينة القصدية ولشريحة ذوي الدخل المتوسط لكونها تمثل أكبر نسبة من المجتمع، تم اختيار حجم العينة بنسبة (25%) من مجتمع الدراسة، فكان عدد القطع السكنية (220) قطعة سكنية، يوضح الجدول (8) منطقة الدراسة ومساحتها وعدد القطع السكنية وحجم العينة .

جدول (8) : حجم العينة في منطقة الدراسة / المصدر: الدراسة الميدانية

منطقة الدراسة	المساحة (الهكتار)	عدد القطع السكنية	حجم العينة (25%) من عدد القطع السكنية	التقريب لأقرب عشرة	مساحة العينة المختارة (الهكتار)
محلة	50.83	850	212	220	8.90

3-1-6 إستمارة الإستبيان

تم اعداد استمارة استبيان لغرض جمع البيانات والمعلومات الخاصة بمنطقة الدراسة والتي تخص (الوحدة السكنية والساكين)، اعتمد البحث الفترة الزمنية من سنة (2004-2013) ، واعتمد أسلوب التحليل المقارن للحصول على المعلومات اللازمة لإكتشاف التغير الحاصل في معايير المساحات السكنية وتحديد العوامل التي سببت تلك التغيرات .

2-6 نتائج الدراسة العملية

1-2-6 عدد القطع السكنية وعدد الاسر

يوضح الجدول (9) نتائج الدراسة الميدانية لعدد سكان العينة وعدد الاسر وعدد القطع السكنية للفترة (2004 - 2013) حيث يلاحظ التنامي في أعداد السكان وأعداد الاسر خلال هذه الفترة .

جدول (9) : معطيات عينة البحث / المصدر: الدراسة الميدانية

السنة	عدد السكان	عدد القطع السكنية	عدد الاسر	معدل حجم الاسرة (فرد / اسرة)
-------	------------	-------------------	-----------	------------------------------

5	264	220	1320	2004
4.8	520	335=197+(82-220)	2502	2013

لوحظ تزايد في عدد القطع السكنية بمقدار (197) قطعة سكنية عن سنة (2004)، ناتج عن عمليات التقسيم التي تعرضت لها (82) قطعة سكنية، والتي تعد من أبرز أسباب زيادة عدد الوحدات السكنية وتغيير المعيار المساحي للقطع السكنية، ويوضح الشكل (8) التنامي في عدد السكان وعدد الاسر وعدد القطع بمرور الزمن .
اما الشكل (9) فيوضح تقسيم القطع السكنية في (2004) وحسب التقسيمات المشار لها في دراسة بول سيرفيس، اما الشكل (10) تقسيمات القطع السكنية في (2013)، وهذا ما يوضح التنامي في القطع السكنية والتغيير في المعيار المساحي للقطع والوحدات السكنية .

2-2-6 مساحة القطع السكنية

بينت الدراسة العملية التغيير في المعيار المساحي للقطع السكنية للفترة (2004-2013)، ففي سنة (2004)، بلغت أعلى نسبة لمساحة القطع السكنية التي تراوحت مساحتها بين (300-349 م²) (38%)، يليها القطع السكنية بمساحة (200-249 م²) بنسبة (23%)، اما في سنة (2013)، فتباين فيها المعيار المساحي نتيجة لتقسيم القطع السكنية وتحويرها، حيث يلاحظ إن نسبة القطع التي مساحتها أكبر من (300 م²) قد قلت نسبتها الى (3%)، اما اعلى نسبة كانت لمساحة القطع السكنية التي تراوحت مساحتها (100-149 م²) والتي بلغت (45%)، يوضح الشكل (11) مقدار التغير الذي حدث على مساحات القطع السكنية لمنطقة الدراسة .

وعليه نجد تنوعاً وتبايناً واسعاً في المعيار المساحي للقطع السكنية الذي تراوحت قيمته بين (50-500 م²). وقد تبين إن نسبة القطع السكنية التي تبلغ مساحتها (200 م²) فما دون ، قد بلغت (87%)، وهي تمثل نسبة كبيرة من مجموع القطع السكنية ، أما القطع التي تزيد مساحتها عن (200 م²) فقد بلغت نسبتها (23%)، ويلاحظ إنه مع تنامي عدد الاسر يوجد تنامي في عدد القطع السكنية، اما المساحة فقد حصل فيها تناقص وإن نسبة كبيرة فيها هي أدنى من المعايير المعمول بها حالياً (معايير الإسكان 2010) .

إن التغيير الحاصل في المعيار المساحي لقطع الأراضي حسب الدراسة الميدانية ناتج عن عدة مؤشرات اعتمدها البحث كمؤشرات لقياس المرونة في المعيار المساحي وكما موضح ادناه :

-تقسيم قطعة الأرض :

تم ذلك من خلال الإبقاء على الوحدة السكنية الأصلية وبناء وحدة سكنية ثانوية في المنطقة المفتوحة، او تقسيم قطع الأراضي الأصلية إلى عدد غير محدود من القطع بعد هدم الوحدات السكنية وإستبدالها بأخرى أكثر عدداً، مما نتج تغيير في عدد القطع السكنية للعينة المختارة وكما موضح في الجدول (10). إذ بلغت القطع التي قسمت الى عدة اقسام (82) قطعة من مجموع (220) قطعة لتصبح (197) قطعة، وإن اعلى نسبة كانت (61%) لتقسيم القطعة السكنية الى قسمين في العينة المنتخبة .

ان تقسيم القطع السكنية جاء بناء على حاجة الاسر ومتطلباتها وكان مؤشرا لمرونة المعيار المساحي و تنامه اذ اعتمد البحث مفهوم التنامي المطروح من قبل (د. منذر الاعظمي) والمشار له في الفقرة (2-3-1) من البحث ، والذي يشير الى الزيادة او النقصان حسب ما تقتضيه الحاجة .

- تحويرات على الوحدات السكنية

تم إجراء التحوير على الوحدات السكنية سواء على المستوى الافقي او العمودي وإضافة بناء خارجية او داخلية، فقد تشمل بناء الطابق الاول بأكمله أو أجزاء منه وقد تكون إضافة بناء ضمن مساحة الطابق الأرضي أو قد تكون بشكل بناء منفصل، إذ تغيير المعيار المساحي للقطع السكنية بفعل تلك التحويرات، إذ تبين من الدراسة الميدانية ان (38%) من الوحدات السكنية أجريت عليها تحويرات مقابل (62%) من الوحدات لم يجر عليها أي تحوير، بسبب إزدياد أفراد الاسر الساكنة وإنشطارها بمرور الزمن وتغير متطلباتهم مما يدفع الاسر الى إستغلال المساحات المتوفرة في قطعهم السكنية لإضافة بناء (غرفة أو أكثر، طابق ثاني، بناء منفصل) .

بينت الدراسة مقدار ونوع التحويرات والتقسيمات في العينة المنتخبة كما موضح في الجدول (10)، حيث بلغ عدد الوحدات السكنية التي جرى إضافة بناء عليها (13%)، في حين كان التحوير بإضافة عمارة تجارية أو محل تجاري بنسبة (7%)، اما الوحدات التي تم تقسيمها ضمن الافراز نفسه فقد بلغت (18%) .

ان التحوير المشار له اعلاه يعبر عن حالة التنوع في الخيارات السكنية وحسب حاجة الاسر وهو احد مؤشرات المعيار المتنامي المطروح في (الجدول 7-) من البحث.

ومن خلال نتائج المسح الميداني والشكل (12) يتضح إن هناك زيادة واضحة في عدد الطوابق بين سنة (2004-2013)، حيث ان الغالبية العظمى من الوحدات في سنة (2013) تتكون من طابقين بنسبة (70%) في حين كانت في سنة (2004) بنسبة (60%)، يليها الوحدات ذات ثلاثة طوابق فقد كانت بنسبة (25%) في سنة (2013)، حيث إن البناء بثلاثة طوابق قد حصل في القطع السكنية المقسمة او التي تم إقتطاع أجزاء منها وإستثمارها في السكن كوحدة سكنية جديدة، وذلك إستناداً الى قرار أمانة بغداد بإمكانية بناء وحدات سكنية ذات ثلاثة طوابق، في حين كانت نسبة الوحدات السكنية ذات الطابق الواحد (5%) اقل مما عليه في سنة (2004) حيث كانت تبلغ (39%)، مما يعطي ذلك دلالة على تنامي عدد الطوابق في المنطقة السكنية .

جدول (10): مقدار ونوع التحويلات والتقسيمات في العينة المنتخبة / المصدر : الدراسة الميدانية

اسباب التغير بالمعيار المساحي		العند	النسبة المئوية
1. تحويرات الوحدة السكنية			
اضافة بناء	اضافة افقية	10	5%
	اضافة عمودية	17	8%
تغير الفعاليه		15	7%
2. تقسيم القطع السكنية			
بناء وحدة سكنية جديدة			
اضافة بناء مع الوحدة السكنية الموجودة			
3. القطع والوحدات السكنية التي لم تتغير			
المجموع		220	100%

3-2-6 الكثافات

1-3-2-6 الكثافة السكانية والإسكانية

يتبين من خلال الدراسة العملية حصول تنامي في كل من الكثافتين السكانية والإسكانية من حيث عدد السكان، وعدد الوحدات السكنية، إذ توصل البحث الى حصول تنامي في الكثافة السكانية للفترة من (2004-2013)، إذ ارتفعت الكثافة السكانية من (148.3-281.1)، كما ارتفعت الكثافة الإسكانية من (24.7-37.6) للفترة من (2004-2013). وعليه يلاحظ تنامي الكثافات عما هو عليه في معايير الإسكان الحضري لسنة (2010)، نتيجة تغيير المعيار المساحي للقطع السكنية، وتحول منطقة الدراسة من منطقة ذات دور منفصلة وشبه منفصلة الى منطقة ذات دور متصلة، أي أصبحت المنطقة السكنية منطقة متضامة وقلت فيها الفضاءات المفتوحة .

2-3-2-6 الكثافة البنائية ونسبة التغطية

توصلت الدراسة الى حصول تنامي في الكثافة البنائية للفترة من (2004-2013)، حيث ارتفعت الكثافة البنائية من (0.9-1.9) مما يشير الى حصول التضام، مع إرتفاع في نسب التغطية حيث بينت الدراسة العملية حصول تنامي في نسب التغطية والتي بلغت (0.62-0.88)% للفترة من (2004-2013)، ولدى مقارنة الكثافة ونسب التغطية مع معايير الإسكان الحضري، يلاحظ إن الارقام للفترة من (2004-2013) هي اعلى من هذه المعايير والتي حددت اعلى كثافة بنائية ب(0.52) واعلى نسبة تغطية ب(0.75)

3-6 التنامي في المعايير التخطيطية

تشير نتائج الدراسة الميدانية إن المفردات المقاسة للفترة (2004-2013) هي معايير تخطيطية متنامية مرنة حصل فيها تغير وتحول وفقاً لمتطلبات العصر ومتطلبات الأسر، ومع مرور الزمن فقد استوعبت هذه المعايير التحويلات والتغييرات بظهور الحاجة اليها، الا إن هذه التغييرات لم تكن مدروسة ومخطط لها، ظهرت بصورة غير نظامية وكانت الغاية منها تلبية إحتياجات الأسر السكنية خاصة ، في حين انها حققت تقارب وتلاصق بين الوحدات السكنية أكثر من السابق .

إن هذه المرونة والتغيير أظهر التنوع في الخيارات السكنية خاصة بالنسبة الى مساحة القطع السكنية، وعدد الطوابق وعدد القطع ضمن الوحدة السكنية، وقد جاء هذا التنوع من التنوع في حجوم الأسر، الا إن نتائجه إنعكست على كل أنواع الكثافات البنائية والسكانية والإسكانية التي أصبحت أعلى من المعايير المقترحة في مخطط الإسكان العام للعراق (1983) ومعايير الإسكان الحضري (2010) التي طرحتها الهيئة العامة للإسكان، وهذا يعني إن المعيار الاساس الذي طرح مع

بول سيرفس أصبح بحاجة الى تحديث بما يتلائم مع السياسة الوطنية للإسكان، في حين ان التقسيم الحاصل في مساحات القطع السكنية وتحويلها من قطع كبيرة الى صغيرة حقق بعض مفردات السياسة الإسكانية

7- الإستنتاجات

7 1 الإستنتاجات المرتبطة بالجانب النظري

- إن للمعايير التخطيطية أهمية كبيرة في تخطيط وتصميم التجمعات السكنية وتطويرها في ضوء التنمية العمرانية والسكنية وفي إطار تنفيذ السياسة الوطنية للإسكان في العراق، يوضح الشكل (13) نموذج نظري للعلاقة بين المعايير التخطيطية والسياسة الإسكانية.

- إن عملية إعداد ووضع وتعديل المعايير التخطيطية تعتمد على مبدأ الترحيل من خلال إدخال متغيرات جديدة وإخراج معايير تخطيطية تلائم تلك المتغيرات .

- ظهر المعيار المتنامي ضمن دراسة مخطط الإسكان العام للعراق بشكل مباشر وعبرت عنه بأنه سياسة تعتمد على وجود معيار أساس يوفر السكن اللائق، في حين أشارت السياسة الوطنية للإسكان في العراق الى المعيار المتنامي بشكل غي مباشر من خلال طرحها لموضوع تقسيم القطع السكنية الى مساحات أدنى والوصول الى حالة من التنوع في مساحات القطع السكنية ومن خلال خفض الحد الأدنى لمساحة القطعة السكنية والسماح بتقسيم الأراضي الموجودة حالياً بمساحات صغيرة لزيادة توفير الوحدات السكنية .

7 2 الإستنتاجات المرتبطة بنتائج الدراسة العملية

- للمعيار التخطيطي المتنامي تطبيق فعلي في الأحياء السكنية لمدينة بغداد يتمثل بمرونة المعيار المساحي وتغييره الا إنه ظهر بطريقة غير منظمة ونتج عن تقسيم قطعة الأرض من خلال الإبقاء على الوحدة السكنية الأصلية وبناء وحدة سكنية ثانية أو تقسيم قطعة الأرض الى عدة أقسام لعدد غير محدود من القطع بعد هدمها، كل قسم تشيد عليه وحدة سكنية مستقلة عن بقية الوحدات .

- أظهرت الدراسة العملية حصول تنامي واضح في أعداد الوحدات السكنية وبمساحات مختلفة ضمن القطع السكنية المقسمة لسد الحاجة السكنية يقابلها النقص في المساحات السكنية وبالتالي نقصان في المساحة المخصصة للشخص، لذا توجد حاجة الى دراسة هذه المساحات وإيجاد تعليمات او قوانين جديدة يتناسب هذا النقصان في المساحة مع عدد الأشخاص .

- أظهرت الدراسة تغيير نمط السكن المنفصل وشبه المنفصل الى النمط المتصل وشبه المتصل بصورة عامة بسبب تقسيم القطع السكنية الكبيرة المساحة الى قطع أصغر .

- إن التغيير في المعيار المساحي للقطع السكنية، عمل على التقليل من مساحة القطع السكنية وزيادة عددها في التجمع السكني ، وبالتالي إرتفاع عدد الوحدات السكنية بالهكتار الواحد، كما ظهرت زيادة في عدد الطوابق، وإرتفاع في الكثافات السكنية والإسكانية والبنائية، ويشكل لم يتوافق مع المعايير المقررة في مخطط الإسكان العام للعراق (1983) ومعايير الإسكان الحضري (2010) .

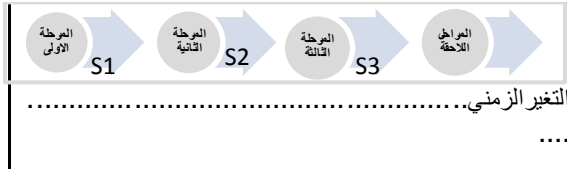
- إن للتغيير في المعيار المساحي للقطع السكنية في الأحياء السكنية لمدينة بغداد أثاراً سلبية وإيجابية متعددة، حيث إن عمليات التقسيم في القطع السكنية بمساحات صغيرة تجاوزت مقدار نسبة التغطية ولم تستطيع توفير مساحات للحدائق وعدم إمكانية توفير موقف سيارة ضمن الوحدة السكنية فضلاً عن زيادة الضغط على خدمات البنى التحتية

- ظهر التنوع في الخيارات السكنية بفعل التنامي في المعايير التخطيطية وبفعل مرونتها وهذا ما يتفق مع مفهوم التجمع السكني المستدام .

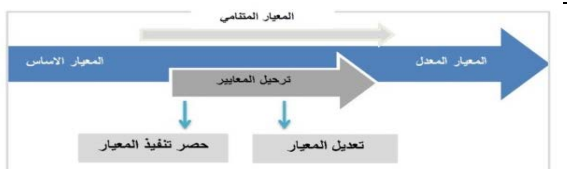
8 - التوصيات

- إبراز أهمية المعيار التخطيطي المتنامي كسياسة متبعة في حل المشكلة السكنية وتوفير السكن اللائق
- ضرورة تحديد معايير أساسية تمثل المستوى الملائم لتلبية الحاجات السكنية وحصول كل أسرة على وحدة سكنية، بغض النظر عن الواقع الإقتصادي والإجتماعي لهذه الأسر، وبعد تحقيق هذا الهدف تبدأ المرحلة الثانية وهي تحديد معايير أساسية جديدة تكون أعلى من سابقتها في المستوى ويستمر هذا الحال في المرحلة الثالثة.
- ضرورة وضع الحدود الدنيا من المعايير والعمل على رفع مستواها تدريجياً مع الزمن وبالأخص تلك المعايير التي يمكن تطويرها وتحسينها مستقبلاً.

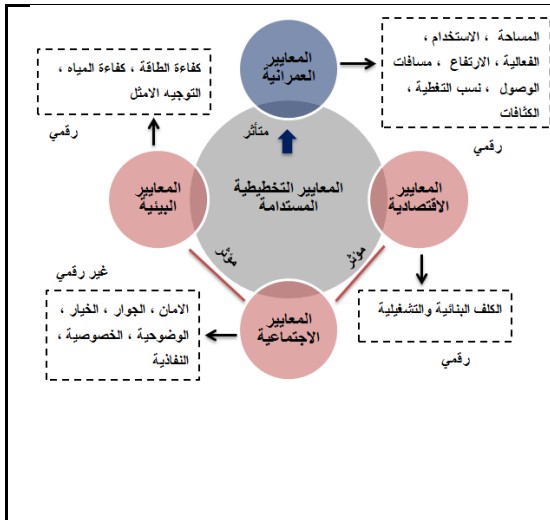
- إعادة النظر في المعايير التخطيطية القائمة بحيث تعطي مرونة كافية لتطبيقات وممارسات الإستدامة ولكي تسيطر وتقلل من الممارسات الخاطئة في التخطيط والتصميم والتنفيذ على أن تتكامل تلك المعايير مع الضوابط والكودات العالمية والمحلية ومعايير الحفاظ التنموية .
- إعادة النظر بالمعايير التخطيطية فيما يخص مساحة القطع السكنية القائمة، وتحديد أدنى مساحة قطعة سكنية مقبولة تخطيطياً وتصميمياً ، إذ يوصي البحث بتعديل المعيار المساحي المقر من قبل هيئة السكن (معايير الإسكان الحضري 2010) واعتماد أقل مساحة للقطع السكنية (75) م².
- إعتناء المرونة في العملية التخطيطية والتصميمية بشكل يشجع الساكنين على البقاء في مساكنهم دون الحاجة الى تغيير المسكن بل يتوفر فيه إمكانية التحوير والإضافة تبعاً لذلك والنمو وإحتياجاتهم



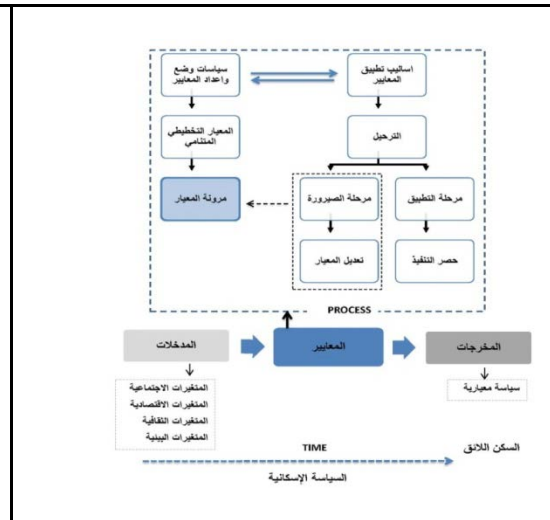
شكل (2): عملية وضع المعيار ضمن المعيار المتنامي / المصدر: الباحثان



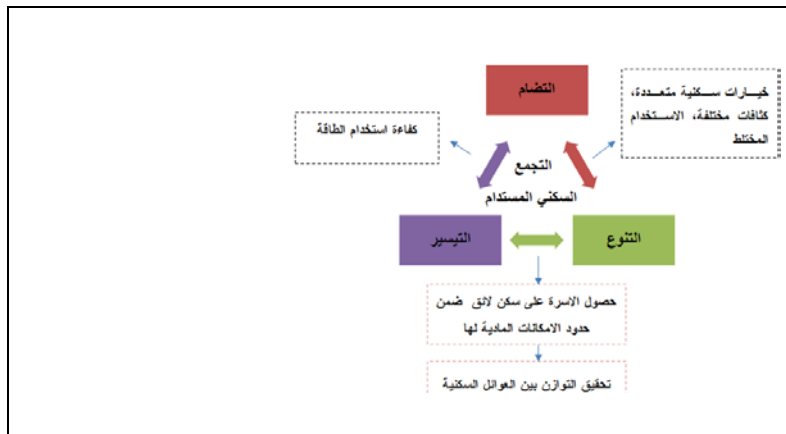
شكل (1) : اساليب وضع المعايير/ المصدر : الباحثان اعتماداً على دراسة مخطط الإسكان



شكل (4): المعايير التخطيطية الرقمية وغير الرقمية التي طرحتها الدراسات والتوجهات المستدامة/ المصدر: الباحثان



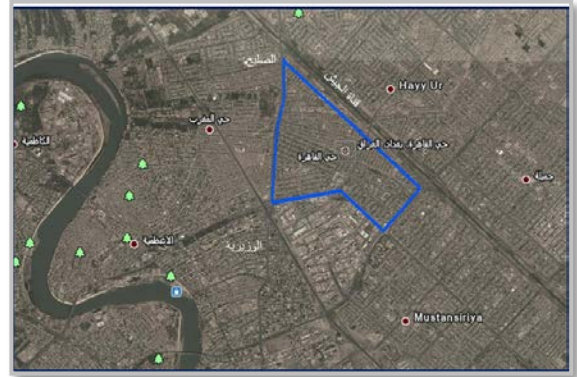
شكل (3) : عملية إعداد ووضع وتعديل المعايير/ المصدر: الباحثان



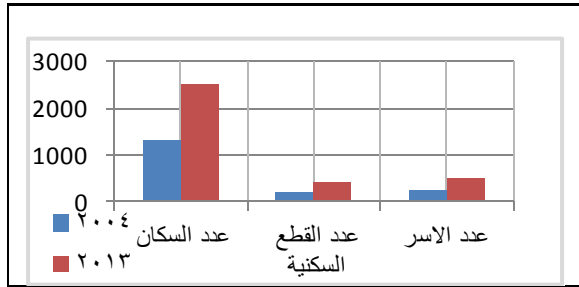
شكل (5): اهم المفردات التي تحقق استدامة التجمع السكني / المصدر: الباحثان



شكل (7) : محلة 311 من حي القاهرة /المصدر: Google earth.com



شكل (6): منطقة حي القاهرة /المصدر: Google earth.com

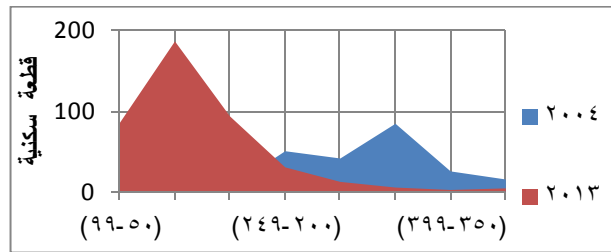


شكل (8): التنامي في عدد السكان والاسر والقطع للفترة (2004-2013) / المصدر: الدراسة الميدانية

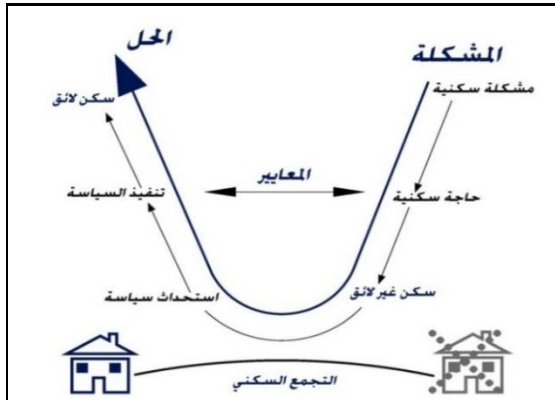


شكل (10): تقسيمات القطع السكنية في (2013) /
المصدر: الدراسة الميدانية

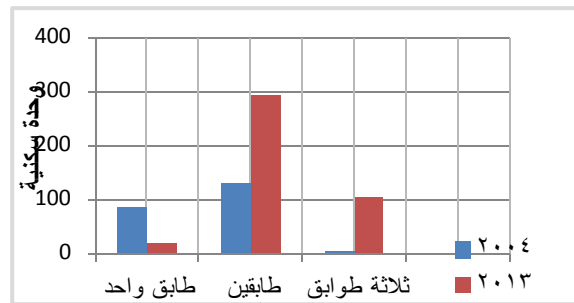
شكل (9): القطع السكنية والوحدات السكنية في 2004 /
المصدر: امانة بغداد



شكل (11): مقدار التغير في المساحات للفترة (2013-2004) / المصدر: الدراسة الميدانية



شكل (13): نموذج نظري يوضح العلاقة بين المعايير والسياسة الإسكانية/ المصدر: الباحثان



شكل (12): عدد الطوابق في العينة المنتخبة في (2013) / المصدر:
الدراسة الميدانية

9- المصادر

9 1 المعاجم العربية والعالمية

1-A.S.Hornby,"Oxford Advanced Learners Dictionary of Current English", Oxford University,London,U.K, 1987.

2-www.almaany.com

3-www. The freedictionary .com

4 -البلبكي، منير،"قاموس المورد"، دار العلم للملايين،1978.

5 -المنظمة العربية للعلوم والتربية والثقافة، "المعجم العربي الاساسي" 1989.

9-2المصادر العربية

6-الأعظمي، منذر، "المعايير ودورها في السياسة السكنية" مقالة منشورة في مجلة الإسكان والتعمير، بغداد، العراق، 1987،

7-الأعظمي، منذر، "برمجة مراحل التنفيذ مع وسائل التطبيق وتكييف الدراسة للظروف الراهنة"، بحث في الندوة التعريفية لدراسة الأنماط والمعايير السكنية في العراق، وزارة الإعمار والإسكان، بغداد، العراق، 1984.

8-أمانة بغداد / دائرة التصاميم .

9-وزارة التخطيط، شركة بول سرفس، "اسس ومعايير الاسكان الحضري، العراق، 1977.

10-سلامة احمدعلي، "إشكالية التنظير للمدينة العربية المعاصرة الحي السكني بين التضام والتمدد"، بحث منشور في مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع، قسم التخطيط العمراني -كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة، 2007

11-الغنيم، عثمان، "معايير التخطيط فلسفتها وانواعها ومنهجية إعدادها وتطبيقاتها في مجال التخطيط العمراني"، عمان، دار صفاء للنشر والتوزيع، 2011.

12-الملا حويش، لؤي، "تأثير نمط الإسكان الجديد على السلوك الاجتماعي"، إطروحة دكتوراه، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، العراق، 1999.

13-وزارة الإعمار والإسكان، "السياسة الوطنية للإسكان في العراق"، بغداد، العراق، 2010

14-وزارة الإعمار والإسكان، "خلاصة الندوة التعريفية لدراسة الانماط والمعايير السكنية في العراق"، بغداد، العراق، 1984

15-وزارة الإعمار والإسكان، "كراس معايير الاسكان الحضري"، هيئة السكن، بغداد، العراق، 2010.

9-3المصادر الانكليزية

16- Aldous,Tony,& Urban Villages Group,"Urban Villages as a Concept for Creating Mixed Use Urban Development on Sustainable scale", Urban Villages Group, London,1992.

17- Baali,F & Vandiver, J , " Urban Sociology", Application-Century-Crofts , Educational Division- New Youk: Meredith Corporation, 1970.

18- Ginearalta & Caighdeain , Chapter 15, "Development Standard-General Site" ,Dublin , 2005.

19- Kelsey Craig W. Ph.D. Thesis, "Smart Growth Planning Principles",California State University, USA,2006

20- Ministry of housing and construction , "Housing Technical Standards And Codes of Practice", Iraq , 1973.

21- Ministry of Housing and Construction, "Housing Technical Standards and Codes of Practice", Iraq, 1983.

22- Moughtin , "Urban Design , Green Dimensions" , London , 2005.

23.Sally , L , " Front to Back – A Design Agenda for Urban housing" , London: Architectural Press, 2005

24- Towers, Graham , " At Home in The City- An Introduction to Urban Housing Design" , Architectural Press, London , 2008.

25- Walters David , " Designing Community", London, Elsevier Ltd., 2007

- 26- Watson, Donald, "**Time Saver Standards for Urban Design**", the Library of Congress, Washington , 2003.
- 27- Wheeler, S, "**Planning for Sustainability**", Taylor & Francis e-Library , New Youk , 2004
- 28- Google earth .com
- 29- www.unhabitat.org," A new strategy of sustainable neighbourhood planning"
- 4-9 مواقع النت: