

Guiding Principles in The Study of Neighborhoods as a Basis for the city Formation and Its Development "Homs city as a case of study"

Rolana Jamil Rabih

Razan Jihad Mtanus

College of Architecture || Al- Baath University || Syria

Abstract: The city has grown and developed with time over several eras, and at each stage different concepts were defined in city planning, such as the residential neighborhood theory that Berry identified and considered it as the smallest planning unit that contributes to the formation of the city. The concepts of residential neighborhood have developed by a number of planners and have social, economic and urban dimensions. It is essential that it cannot be ignored when developing any plan for neighborhoods or cities, but these dimensions have differed between countries and planners, and it was necessary to set some guidelines in their planning as a primary goal to show their role in the formation of cities as the smallest component in the city formation in order to avoid the many problems in the processes of urban, population and economic development in general.

From this logic, the research dealt with a theoretical and analytical study of the theoretical concepts of residential neighborhoods for some planners and identifying the elements of residential neighborhoods and their basic components in order to reach an analytical approach to assess residential neighborhoods and determine the guidelines for their study. Then, some international, Arab and local experiences were studied according to those principles in order to draw some important results, and project them to the city of Homs to demonstrate the importance and role of residential neighborhoods as a basis for the formation and development of residential neighborhoods and cities.

The guidelines necessary to be available in the study of residential neighborhoods were deduced, and by conducting a comparative approach between the research experiences, it was noted that the environmental and regional dimension was provided in most by 100%, as well as the availability of the appropriate radius by 90%, except that there are bicycles and pedestrians paths and the movement of people with special needs was 10% which needs to be developed and improved.

The research recommends adoption the concluded guidelines because they include all urban and planning aspects and meet the resident social and economic needs and thus contribute to the city formation (urban, economic and social). The research also recommends following a basic idea in the study of the neighborhood so that it achieves the possibility of dividing it into residential groups that contain service centers according to radii suitable for the movement of the population on foot (between 400- 500 m) with securing an area for regional or city services, and attention to sustainability and the provision of the green element. And work to limit the movement of pedestrians according to special paths, taking into account the movement of people with special needs, and securing the necessary site coordination elements.

Keywords: City, Residential Neighborhood, Elements of Residential Neighborhood, Guidelines in Studying Residential Neighborhood.

المبادئ التوجيهية في دراسة المجاورات السكنية كأساس لتشكيل المدينة وتطورها "مدينة حمص كحالة دراسية"

رولانا جميل ربيع

رزان جهاد مطانس

كلية الهندسة المعمارية || جامعة البعث || سوريا

المستخلص: لقد تنامت وتطوّرت المدينة مع الزمن عبر عدة عصور وفي كل مرحلة تمّ تحديد مفاهيم مختلفة في تخطيط المدن مثل نظرية المجاورة السكنية التي حددها بيرري واعتبرها كأصغر وحدة تخطيطية تسهم في تشكيل المدينة، وقد تطورت مفاهيم المجاورة السكنية عند عدد من المخططين وأصبح لها أبعاداً اجتماعية واقتصادية وعمرانية أساسية لا يمكن تجاهلها عند وضع أي مخطط للأحياء أو المدن، إلا أنّ تلك الأبعاد قد اختلفت بين البلدان وبين المخططين وكان لا بدّ من وضع بعض المبادئ التوجيهية في تخطيطها كهدف أساسي لبيان دورها في تكوين المدن باعتبارها المكون الأصغر في تشكيل المدينة من أجل تلافي المشكلات العديدة في عمليات التنمية العمرانية والسكانية والاقتصادية بشكل عام.

ومن هذا المنطلق تناول البحث دراسة نظرية وتحليلية للمفاهيم النظرية للمجاورات السكنية عند بعض المخططين وتحديد عناصر المجاورات السكنية ومكوناتها الأساسية من أجل التوصل إلى منهج تحليلي لتقييم المجاورات السكنية وتحديد المبادئ التوجيهية لدراستها، ثمّ تمّ دراسة لبعض التجارب العالمية والعربية والمحلية وفقاً لتلك المبادئ المُستنتجة لاستخلاص بعض النتائج الهامة، وإسقاطها على مدينة حمص لبيان أهمية ودور المجاورة السكنية كأساس لتشكيل الأحياء السكنية والمدن وتطورها.

فقد تمّ استنتاج المبادئ التوجيهية اللازم توفرها في دراسة المجاورات السكنية، وإجراء منهج مقارنة بين التجارب الموضوعية في البحث تم ملاحظة أن البعد البيئي والإقليمي قد توفر في معظم التجارب بنسبة 100%، وكذلك توفر نصف القطر الملائم بنسبة 90%، إلا أن تأمين مسارات للدراجات والمشاة وحركة ذوي الاحتياجات الخاصة كان بنسبة 10% وهو ما يحتاج للتطوير والتحسين.

يوصي البحث في اعتماد المبادئ التوجيهية المُستنتجة لأنها تشمل كافة الجوانب العمرانية والتخطيطية وتلبي احتياجات السكان الاجتماعية والاقتصادية وبذلك تسهم في تشكيل المدينة (عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً). كما يوصي البحث باتباع فكرة أساسية في دراسة المجاورة بحيث تحقق إمكانية تقسيمها إلى مجموعات سكنية تحتوي على مراكز تخدمية وفق أنصاف أقطار ملائمة لحركة السكان سيراً على الأقدام (بين 400-500م) مع تأمين منطقة للخدمات الإقليمية أو لخدمات المدينة، والاهتمام بالاستدامة وتوفير العنصر الأخضر، والعمل على تحديد حركة المشاة وفق مسارات خاصة مع مراعاة حركة ذوي الاحتياجات الخاصة وتأمين عناصر تنسيق الموقع الضرورية.

الكلمات المفتاحية: المدينة، المجاورة السكنية، عناصر المجاورة السكنية، المبادئ التوجيهية في دراسة المجاورة السكنية.

المقدمة.

مع التطور المتزايد في أسس التخطيط بين العصور اختلفت معظم النظريات التي تحدد تشكيل المدينة مثل نظرية المجاورة السكنية التي اقترحها بيرري ووضع الخطوط العريضة لعناصرها واعتبرها أصغر وحدة تخطيطية تسهم في تشكيل المدينة [12]، وقد وُضعت عدة نماذج وتصورات لهذه النظرية فيما بعد معتمدين على نظرية بيرري مثل نموذج كالثورب وداوني وبلاتير وكلارنس وهنري وتشابهت في النقاط الأساسية واختلفت في عدة قضايا مثل الخدمات ونصف قطر التخديم وغيرها.. [3]، وفيما بعد تطورت مفاهيم المجاورة السكنية وأصبح لها أبعاد اجتماعية واقتصادية وعمرانية أساسية لا بدّ من أخذها بعين الاعتبار عند وضع أي مخططات للمدن والأحياء، إلا أن تلك الأبعاد قد اختلفت بين البلدان وبين المخططين مثل المراكز التخدمية وما تتضمنه من أبنية عامة (صحية وتجارية وإدارية... وغيرها) ومثل الاختلاف بالاهتمام بالعنصر البيئي والاستدامة والخدمات الإقليمية. فكان لا بدّ من وضع بعض المبادئ التوجيهية في دراسة المجاورات والتخطيط وفقاً لها من أجل بيان دورها في تكوين وتشكيل المدن.

لذلك سيمتد البحث بالتركيز على هذه النظرية ودراسة أبعادها ووظائفها ودورها العمراني والاقتصادي والاجتماعي، وتحليل بعض التجارب العالمية والعربية والمحلية واعتماد المنهج المقارن فيما بينها وتطبيق المبادئ التوجيهية المستنتجة من أجل استخلاص النتائج المناسبة، والعمل على تطبيقها على المنطقة المدروسة (مدينة حمص) لما لها أهمية بسبب موقعها المتوسط في سورية، وبسبب التباين بين الأحياء الحالية والمستقبلية والتي تستدعي تطبيق مثل هذه النظرية لبيان دورها في تشكيل تخطيط المدينة⁽¹⁾.

مشكلة الدراسة:

تتمثل مشكلة البحث في التخطيط العشوائي غير المنظم لبعض الأحياء السكنية، والذي كان نتيجة لسوء تخطيط المجاورات السكنية ومجموعاتها، وهذا يؤدي إلى خلق عدة مشكلات على كافة الأصعدة السكانية والاجتماعية والخدمية إضافة إلى المشاكل العمرانية.

أهداف الدراسة:

يهدف البحث إلى دراسة المجاورة السكنية من أجل تحقيق ما يلي:

- استخلاص المبادئ التوجيهية الضرورية التي تحدد شكل وعناصر المجاورة السكنية اللازمة فيها لتأدية وظائفها باعتبارها كمنطلق وأساس لتشكيل المدينة والمؤثر الأكبر في تطورها.
- إمكانية تطبيقها كونها الوحدة الأساسية في التكوين العام.

أهمية الدراسة:

تكمن الأهمية العلمية للبحث في التوصل إلى تطبيقات حديثة للمجاورة السكنية وبيان دورها في تكوين الحي والمدينة باعتبارها أصغر وحدة تخطيطية يمكن الانطلاق منه لتشكيل الصورة النهائية للمدينة.

منهجية الدراسة.

- أ- في الجزء النظري: تم اعتماد ما يلي:
 - منهجية وصفية تتضمن استعراض لتعاريف المجاورة السكنية وتطور مفهومها كاستقراء تاريخي وتخطيطي.
 - منهجية تحليلية لعناصر المجاورة السكنية ومعاييرها ودورها والمبادئ التوجيهية لتخطيطها.
 - ب- في الجزء العملي: تم اتباع ما يلي:
 - منهجية تحليلية لبعض التجارب العالمية والعربية والمحلية التي طبقت فيها نظرية المجاورة السكنية، وتحليل المجاورات السكنية في مدينة حمص.
 - منهجية استنتاجية بما يفيد في وضع تصوّر للمبادئ التوجيهية العامة المتبعة في تخطيط ودراسة المجاورات، والوصول إلى حلول مستقبلية من أجل ضمان أدائها وعملها في تشكيل تخطيط الأحياء السكنية والمدن.
- هيكلية الدراسة: يتناول البحث استعراض لتعاريف المجاورة السكنية وعناصرها في الإطار النظري، ثم دراسة للتجارب العالمية والعربية والمحلية، بينما يتطرق البحث في الجزء الاخير منه إلى دراسة الحالة الدراسية في مدينة حمص.

(1) إن اختيار هذه المجاورات في مدينة حمص نتيجة الخبرة التراكمية للباحثان والمعرفة بالأحياء والقطاعات المتجاورة الحالية والمستقبلية في مدينة حمص والتي لها دور في وضع التصور المستقبلي لتلك المجاورات كنموذج أساسي لتشكيل الأحياء في المدينة.

المناقشة العامة والتجارب والنتائج والتوصيات:

1. مفهوم وتعريف المدينة:

اختلف العديد من العلماء في تحديد تعريف ومفهوم واضح للمدن وذلك تبعاً لتعدد وظائفها وأحجامها ودورها ونظراً لاختلاف المعايير التي تحدد المدن والريف، ففي العصر اليوناني والروماني كان مفهوم المدينة مرتبطاً بالدين، ثم تطور عبر العصور حتى عصر النهضة مع ظهور مفهوم المجتمع المدني والثقافة المدنية، أما عند العرب فيرى ابن خلدون أن المدن تشمل الناس والمباني والهندسة والعمارة والثقافة والاقتصاد والإدارة، وهي ليست شيئاً ثابتاً يتكون من بعدين أو ثلاثة أبعاد من التركيبات العضوية⁽²⁾.

فمنهم من عرّفها بأنها تجمع من الناس في مكان ما، ويكون أساس الحياة لدى هذا التجمع مُركّزاً على نوع من العمل لا يكون قائماً على الزراعة، وإنما يكون الاعتماد على التجارة والصناعة.

ومن تعاريف المدن حسب خصائصها ومميزاتها ما يلي:

● تُعرف المدن إدارياً بأنها المحلة العمرانية التي تمنح من قبل السلطة الحاكمة مرسوماً يعلن فيه أنها مركز حضري هي التي تصبح مدينة.

● وتُعرف وظيفياً حسب الوظيفة التي تؤديها هذه المدينة.

● وتُعرف المدينة جمالياً بأنها مظهر إنساني إذ تعتبر قمة التطور لما وصلت إليه آلية العقلية الإنسانية وأهم ما حققه الإنسان في مجال توجيه الأرض⁽³⁾.

وتختلف تصنيفات المدن حسب أحجامها فمنها المدن المليونية والمدن الكبيرة والصغيرة والمتوسطة، وقد ظهرت مفاهيم جديدة مثل المدن الثانوية والمدن الجديدة ومدن التوابع...

وتتألف المدن من عدة مكونات وفق تسلسل هرمي وهي (القطاعات السكنية، الأحياء، المجاورات السكنية أو وحدة الجوار التي تتألف بدورها من عدة مجموعات سكنية).

2. تطوّر مفهوم المجاورة السكنية:

برز مفهوم المجاورة منذ القديم وهي ليست فكرة تخطيطية حديثة وقد بدأت بصورة أساسية منذ أن بدأت التجمعات السكنية على شكل وحدات صغيرة تمثل نوعاً من المجتمع أو وحدة سكنية مترابطة اجتماعياً. فقد كانت أول مجاورة سكنية مسجلة في بلاد ما بين النهرين حيث انشأت القبائل البدوية آنذاك قرى مؤقتة ودائمة، هذه القرى اشتملت على الخصائص الأساسية للمجاورة السكنية. ثم يلهم اليونانيين في تخطيطهم للمدن المخططة بحيث تضمنت الهوية الاجتماعية والسياسية للمدينة. وأيضاً قد ساهمت المجاورة السكنية في مدن القرون الوسطى في الخصائص الاجتماعية لتشكيل المدينة. وفي عصر النهضة، كانت المجاورات تقوم على أساس المستوى الاقتصادي والاجتماعي. وكان الفصل بين الطبقة المتوسطة والعلية من الناس على أساس الدخل. والتي كانت امتداداً للثورة الصناعية التي أدت إلى تصنيف سكان المجاورة السكنية حسب الدخل أيضاً.

وأعيد الاهتمام بالمجاورة السكنية في القرن العشرين من خلال نظرية كلارنس بيرري حول المجاورة السكنية والتي تم تعديلها فيما بعد وفق المتطلبات العصرية لتصبح مطبقة لمفاهيم الاستدامة، ثم وضع مخططون آخرون

(2) مراد، حنان: [5]، ص 69.

(3) نصر، مؤمن: [6] "التخطيط العمراني من منظور جغرافي"، غزة، 2013، ص 15-16.

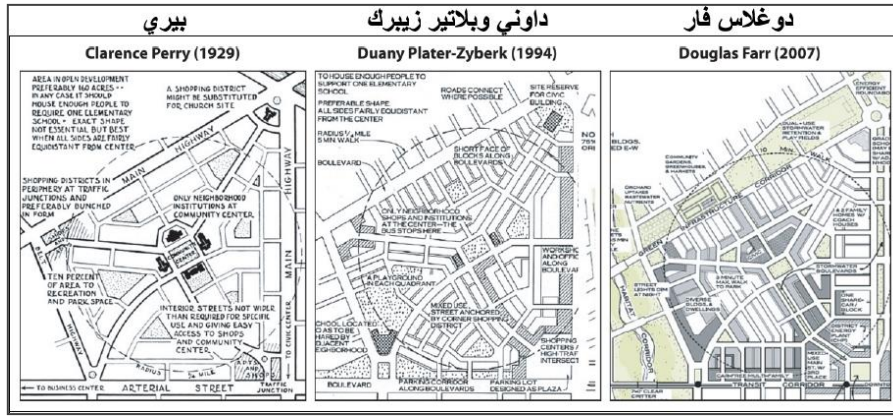
أفكارهم ونظرياتهم حول المجاورة مثل كاثلوب وداوني وبلاتير زيبرك وصولاً إلى المجاورة القابلة للعيش في العصر الحديث.

3. مفهوم بعض نماذج المجاورات السكنية لدى المخططين:

أ- نموذج مجاورة بيرري: في عشرينيات القرن الماضي، قدم كلارنس بيرري مفهومًا أشار إليه باسم "وحدة الجوار" في عام 1923-1929 في وقت غابت فيه كثير من القيم الاجتماعية والطبيعية في المدن الأمريكية والأوروبية، ولذا اهتم بيرري بتأييد وتنشيط هذه القيم الضائعة من خلال توزيعه لاستعمالات الأراضي والذي يوضح العلاقات بين المكونات السكنية للسعي والمرافق والخدمات التي يمكن عبورها بسهولة سيراً على الأقدام. حيث اعتمد بيرري على معيار أساسي وهو المشي لمدة 5-10 دقائق [12] من المكونات السكنية إلى غير السكنية (وخاصة إمكانية المشي من وإلى المدارس) بنصف قطر يختلف بين ربع ميل (من المركز) إلى نصف ميل (من الطرف للطرف الآخر للمجاورة) وذلك لعدم انتظام شكل المجاورة. منذ ذلك الحين وضعت "وحدة الجوار" الأساس لحركات التخطيط الحديثة بما في ذلك حركة "التمدن الجديد" في الثمانينيات والتسعينيات واليوم.

وتتصف المجاورة السكنية وفقاً لبيرري بأنها محاطة بشوارع رئيسية من الخارج وبالدخل شبكة شوارع فرعية توفر الهدوء والأمان الشكل (1)، وبها مدرسة تتسع 300-400 تلميذ وتقع في المركز، ويعتمد عليها سكان المجاورة الذين يبلغ عددهم 5000 نسمة وبكثافة سكانية حوالي 10 أسر للفدان، وقد افترض مساحة 160 فدان للمجاورة، ويوجد بمركز المجاورة مدرسة ومبنى اجتماعي وكنيسة ومكتبة وحديقة ومحلات تجارية.

فيما بعد عام 1994م اقترح داووني مجاورة معتمداً على مجاورة بيرري الشكل (1)، وفي القرن الواحد والعشرين اتجه دوغلاس فار بمجاورة بيرري لمفهوم المجاورة السكنية المستدامة (Sustainable Neighborhood Unit Concept) وتحتوي على: فضاءات مفتوحة وطرق خضراء متعددة الوظائف، ونظام إدارة مياه الأمطار من غير أنابيب (حدائق وساحات وأرصفة تمتص الأمطار)، بالإضافة إلى شبكة نقل ذكية وممرات للمشاة مزودة بأماكن عامة للترفيه [11]. الشكل (1).



الشكل (1): مخطط لنموذج المجاورة السكنية عند بيرري والتعديلات لداووني وبلاتير ولدوغلاس فار - المصدر:

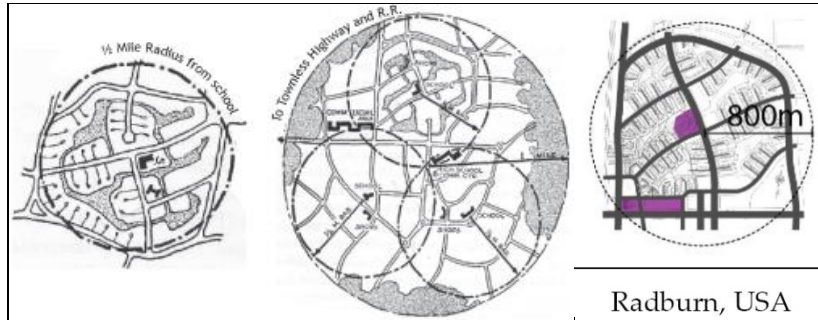
[11] ص 23

ب- نموذج Clarence Stein & Henry Wright ونظرية البلوك الكبير:

نشأت هذه النظرية علي يد المخططان هنري رايت وكليرنس شتاين بعد الحرب العالمية الثانية (1923م) حيث قاما بإنشاء ضاحية قرب مانهاتن لإيواء 1200 أسرة للعاملين في مدينة نيويورك، وقد تنوعت المساكن الخاصة بين (أسرة واحدة، أسرتين، مساكن متصلة، أبراج)، وتوضعت الخدمات في مكان واحد وبذلك جمعت بين المدينة

الحدائقية والبلوك. ومن ثم قام المخططان بتطوير هذه النظرية من خلال فكرة البلوك الكبير، والبلوك عبارة عن مساحة مستطيلة الشكل محاطة بالشوارع ويتراوح طول هذا المستطيل بين 900-200 قدم، وقد بنيت ضاحية رادبورن على أساس هذه الفكرة عام 1929م لتتسع لحوالي 25 ألف نسمة وقسمت لثلاثة مجاورات سكنية ويبلغ عدد سكان المجاورة 7500-10000 نسمة [9]، الشكل (2).

لقد أحدث هذا المشروع صدى واسع في ذلك الوقت حيث تم وضع الشوارع الرئيسية محيطة وتفرعت منها الشوارع المحلية لخدمة السكان وتم فصل الطرق بين المشاة والسيارات، وتعتبر الحدائق هي العمود الفقري للبلوك الكبير وتوجد المدارس وسط الحدائق بنصف قطر نصف ميل، أما المساكن منفردة، ويتوضع المركز التجاري والخدمات العامة في مدخل المدينة، وترتبط المساكن بالمناطق الخضراء من خلال محاور المشاة مما يدعم الراحة النفسية والبيئية والاجتماعية ويعزز عنصر الأمن والأمان.



الشكل (2): نماذج كلارنس وهنري Clarence Stein & Henry Wright للمجاورات، ومجاورة رادبورن - المصدر:

[9] و [10]

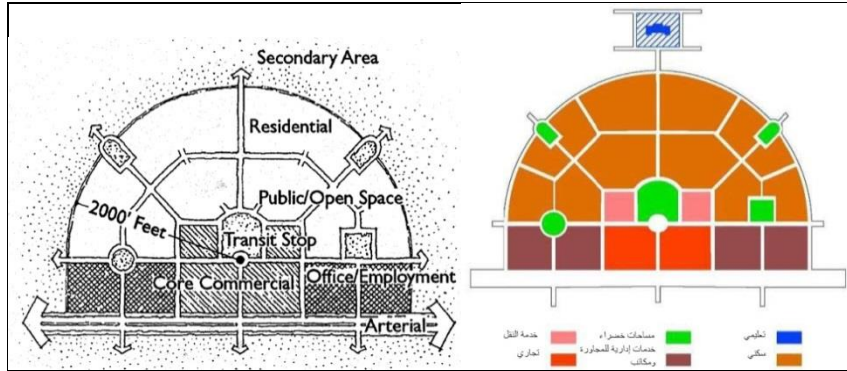
ج- نموذج Duany Plater- Zyberk: اعتمد داووني على نموذج باسم Traditional Neighborhood development (TND) عام 1994م، وذلك بما يلائم المعايير الأمريكية بحيث تعطي أولوية للفراغات العامة ومواقع المباني الإدارية وتُحدّد بأصغر مساحة للمجاورة. يعادل حجم المجاورة 150 فدان وتشمل مناطق استعمالات الأراضي ما يلي:

- تقع المدرسة داخل المنتزه على طرف المجاورة؛
 - وتقع المباني الإدارية على طول الطرق السريعة بينما التجارية في مركز المجاورة مع محطات النقل؛
 - ويوجد زون للاستعمالات الإقليمية مع موقع وتخدم مناسب لها في جزء من المجاورة؛
 - وتقع المباني ذات الاستعمالات المتعددة على طول الطريق الواصل بين مركز المجاورة وزون الاستعمالات الإقليمية؛
 - وتوجد مناطق وفراغات مفتوحة منتشرة بالمجاورة.
- أما شبكة الطرق فهي شبيهة بمجاورة بيرلي ولكنها أكثر تنظيماً منها وتنتهي بنهايات مغلقة حتى الاستعمالات التجارية والإدارية بنصف قطر تخدم ربع ميل من المركز للحدود وهناك تقاطعات بين حركة السيارات والمشاة. الشكل (3) والشكل السابق (1).



الشكل (3): تمثيل نموذج مجاورة Duany Plater - Zyberk - المصدر: [1] ص9.

د- نموذج مجاورة Peter Calthorpe: تميّز نموذج Calthorpe الذي طُرِحَ فيه التنمية الموجهة العابرة - the transit-oriented development (TOD) وهو مثل نموذج داوني وبلاتير زيبرك وطُرِحَ في نفس الفترة ولكنه يركّز على خطوط النقل. يتراوح حجم المجاورة نصف ميل من أطراف المجاورة إلى المنطقة التجارية ومحطة النقل العام [ريام ص7]. تتضمن استعمالات الأراضي محطات النقل العام وخدمات تجارية وتعليمية ومباني إدارية بحيث توضع محطة النقل والمناطق التجارية بقلب المجاورة أما المباني الإدارية فهي على الأطراف، والمدرسة وُضِعَت خارج المجاورة لتخدم مجموعة من المجاورات. وأضاف نموذج توزيع الفراغات المفتوحة الفرصة لخلق مناطق طبيعية تخدم المشاة وممرات الدراجات التي تصل بين الاستعمالات المختلفة. وتوفر شبكة الشوارع (المستقيمة المتعامدة والشعاعية) سهولة في الوصول إلى الاستعمالات المتعددة وتوفير الراحة البصرية حيث تم تصميمها كسلسلة شوارع مغلقة النهاية تصل إلى المباني وأطراف المنطقة المفتوحة، ويبلغ نصف قطر الترخيم 2000 قدم=609.6م [ريام ص7]. الشكل (4).



الشكل (4): تمثيل نموذج مجاورة كالثورب Peter Calthorpe's TOD Neighborhood Unit - المصدر: [15].

و[1] ص8.

ه- المجاورة القابلة للعيش Liveable Neighbourhoods:

قدمت لجنة تخطيط استراليا الغربية "The Western Australian Planning Commission" منهج مماثل لمبادرة المدن المستدامة في تسعينيات القرن الماضي وأدرج باسم (المجاورة القابلة للعيش Liveable Neighbourhoods). ويبلغ حجم المجاورة ربع ميل من مركزها إلى الحدود الخارجية. وتتضمن (السكن، منتزهات، مدرسة، محلات بيع بالتجزئة)، ويحتوي المركز المباني التجارية والمنتزهات والمناطق الترفيهية أما المدارس وبعض

المناطق الخضراء والمنزهات الكبيرة فتتوضع عند الحدود من أجل أن تُخَدِّم أكثر من مجاورة من المجاورات المتاخمة سيراً على الأقدام. وتتضمن شبكة شوارع متعامدة ومستقيمة مع وجود بعض الانحناءات. الشكل (5).



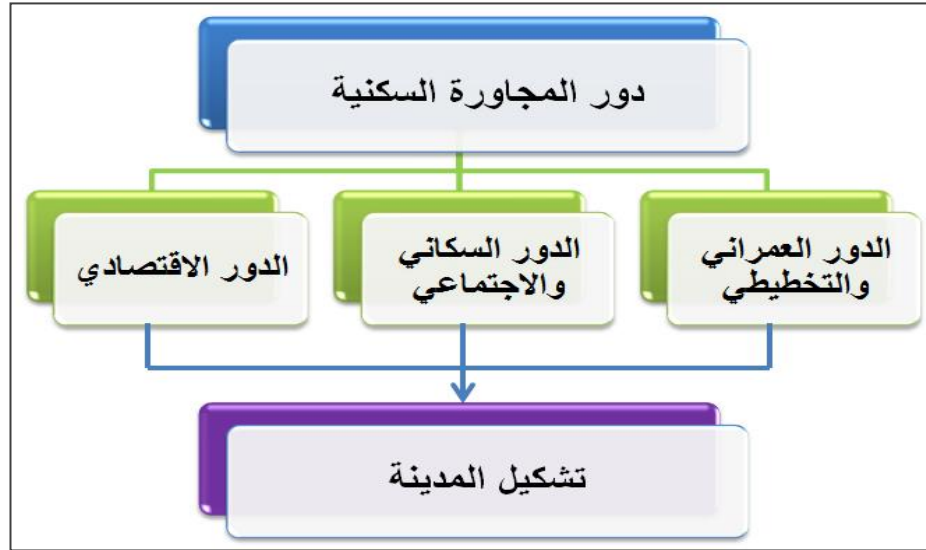
الشكل (5): مخطط المجاورة القابلة للمعيشة Liveable Neighbourhoods - المصدر: [1] ص 10.

4. تعريف ودور المجاورات السكنية: يمكن تعريف المجاورة السكنية أو وحدة الجوار بأنها وحدة سكنية محددة المعالم لها اكتفاء وقوة ذاتية تكفل إنشاء وحدة اجتماعية بين سكانها بجانب توافر الشروط الضرورية في الوسط السكني لتقاوم التفتت الاجتماعي بالمدينة وما يؤدي إليه من انهيار في تكوين المدينة. ويمكن تعريف وحدة الجوار بأنها مخططة بحيث تكون جميع أجزائها على مسافات سير الأقدام لبلوغ موقع المدرسة الابتدائية دون تعب، كما يكون الوصول إليها من خلال مسارات آمنة. وهكذا تصبح المدرسة الابتدائية هي نواة المجاورة ويستحسن أن تقع قريباً من مركزها، ويتحدد حجم المجاورة وعدد سكانها من سعة ومدى استيعاب هذه المدرسة [12].

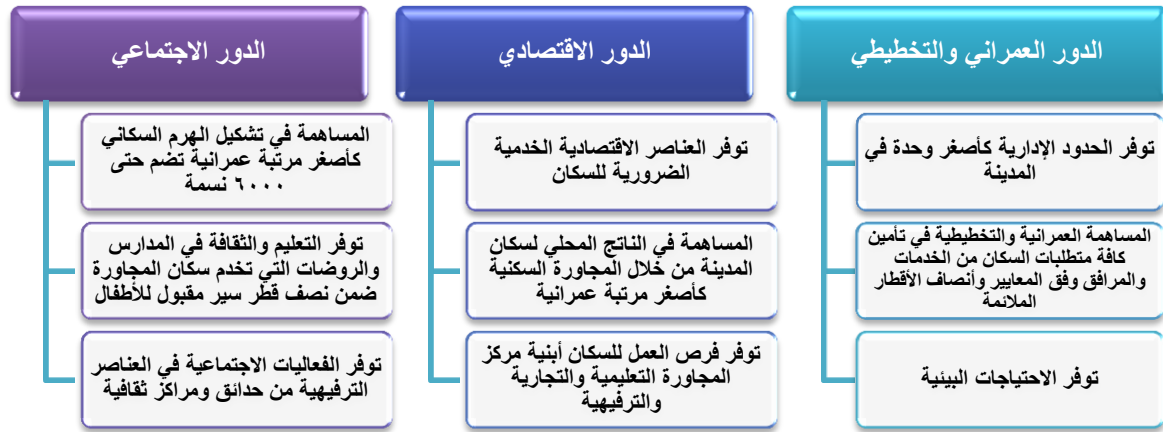
ومما سبق يمكن وضع تعريف مفصل للمجاورة على أنها أصغر وحدة عمرانية سكنية في المدينة (من وجهة نظر البحث)، وتتميز بـ:

- إدارياً: هي تجمع محلي صغير في حيز محدد من المدينة وله تسلسل إداري ونداء بريدي وعدد احصائي محدد؛
- عمرانياً: للمجاورة خصائص عمرانية متجانسة ومتكاملة ولها تكوين وبيئة عمرانية جيدة التصميم وتشمل كافة احتياجات السكن من الاستعمالات المختلفة وفق المعايير الناظمة لكل بلد ومنطقة؛
- اجتماعياً ومعنوياً ونفسياً: تحتوي المجاورة على عدد سكان ذو تصنيف واحد ومتجانسين اجتماعياً، وتتم فيها علاقات اجتماعية جيدة، وتفاعلات بين السكان، وموطئ للاسترخاء والهدوء والأمان؛
- اقتصادياً: شوارع وكتل عمرانية توفر خدمات على مقياس صغير تفي بالمتطلبات اليومية للسكان؛ (ملعب وحديقة، مدرسة، خدمات تجارية وإدارية وصحية، وسائل مواصلات سهلة)، وفيها فرص متنوعة للعمل والاستجمام.
- بيئياً: تسهم في خلق الاستجمام والصحة للبيئة والسكان وتعمل على تطبيق مفاهيم الاستدامة البيئية والاجتماعية.

نستنتج مما سبق أنّ للمجاورة السكنية دوراً كبيراً في تشكيل المدينة وذلك من الناحية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية/السكانية باعتبار الناحية العمرانية تتضمن مفاهيم البيئة من التعريف السابق، الشكلين (6) و(7).



الشكل (6): دور المجاورة السكنية في تشكيل المدينة- المصدر: عمل الباحثين

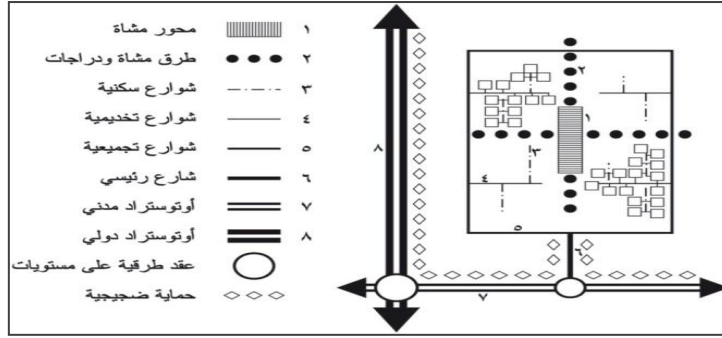


الشكل (7): دور المجاورة السكنية العمراني والاقتصادي والاجتماعي- المصدر: عمل الباحثين

وما يهيم البحث التركيز على الدور العمراني في وضع المبادئ التخطيطية التوجيهية عند دراسة المجاورات من أجل ضمان توفير الخدمات اللازمة وفق المعايير المناسبة.

5. عناصر المجاورة السكنية:

- 1- خدمات الإسكان: وهي الأراضي المخصصة للمسكن والاستعمالات المساعدة المباشرة له (وهي المسكن مع المساحة المحيطة به للحدائق ومدخل السيارة والكراج والتيراسات...الخ).
- 2- خدمات عامة خاصة بالمجاورة: وتشمل الخدمات التعليمية والثقافية والترفيهية والاجتماعية والتجارية.
- 3- المرافق العامة: وتشمل شبكات المياه والإنارة والوقود والصرف الصحي وصرف مياه الأمطار والقمامة وخدمات الحريق والشرطة والهاتف.
- 4- الطرق والشوارع وشبكة المشاة: وتشمل الشوارع بمختلف هيرميتها (رئيسية، تجميعية، سكنية، تخدمية...) والتي تساهم في نقل السكان والسلع من وإلى المسكن وبين الخدمات العامة للمجاورة. وتشمل طرق المشاة الرئيسية والثانوية، وشوارع وسائل النقل العام والخاص مثل (الرئيسية والتجميعية والتخدمية ومواقف السيارات) الشكل (8)، كما تشمل تجهيزات الطرق من لافتات المرور والإشارات الضوئية... وغيرها.

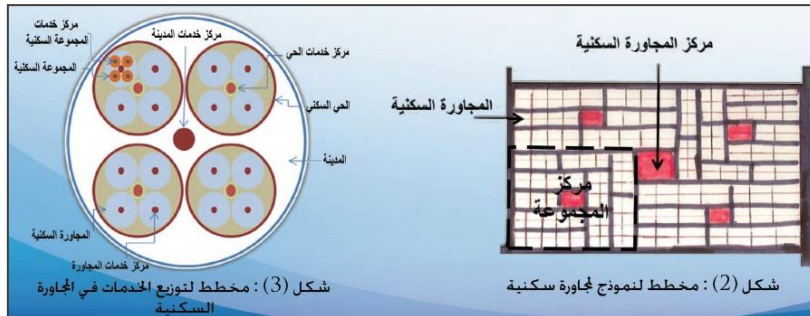


الشكل (8): هرمية الطرق ومحاور المشاة- المصدر: [2]

6. المعايير التخطيطية حول المجاورة السكنية لدى بعض البلدان:

لقد اختلفت المعايير التخطيطية التي حددت المجاورة السكنية بين الدول فمثلاً اقترحت أحد المدارس الروسية هياكل هرمية السكان وفق ما يلي:

(وحدة تخطيط سكنية 1000 شخص، وحدة مجاورة سكنية 5000 شخص، قسم إداري (أصغر من مدينة) 40000 نسمة، حي أو منطقة 240000 نسمة) [3]. وتم إنشاء عدد من الضواحي الصغيرة في أميركا يتراوح عدد سكانها بين 3000-7000 نسمة مثل جرين ديل وجرين هيل وجرين بلت وجرين فاللي [3]. وقد يصل حجم المجاورة السكنية داخل المدن الصناعية الكبرى عالية الكثافة السكنية كلندن ونيويورك وشيكاغو إلى 10-12-15 آلاف نسمة [3] (4). وقد حددت المعايير التخطيطية في مدينة دبي التدرج الهرمي للمناطق السكنية وفق ما يلي: المجاورة السكنية ما بين 3-6 آلاف نسمة والتي تتألف من عدد من المجموعات السكنية بين 900-1200 نسمة، والحي السكني ما بين 10-15 ألف نسمة [7]. يوضح الشكل (9) تمثيل للمجاورة السكنية.



الشكل (9): مخطط لنموذج المجاورة السكنية وهرميتها ضمن المدينة وفقاً للمعايير العمرانية لمدينة دبي- المصدر: [7]، ص.6.

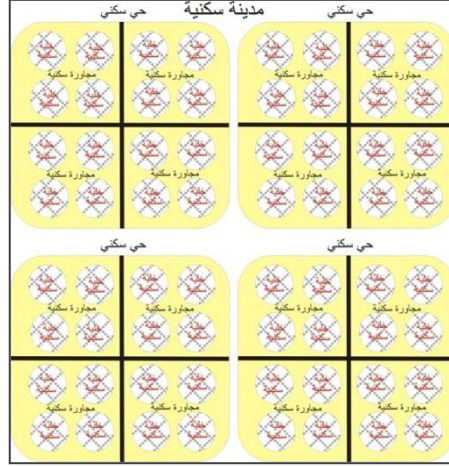
كما بلغ حجم السكان في المجاورة السكنية بالمدن الجديدة بمصر كالتالي:

الجدول (1): مساحة وعدد السكان في المجاورات السكنية في المدن الجديدة بمصر- المصدر: [3] علام، ص.134

مساحة وعدد السكان	العاشر من رمضان	السادات	العامة	6 أكتوبر	الامل
مساحة الموقع (م ²)	20900	10000	10000	15960	12390
عدد السكان	4400	5000	5500	5000	5000

(4) من المرجع [3] علام، أحمد و غيث، محمود، 1995م. "تخطيط المجاورة السكنية"، القاهرة، ص.9-16.

أما بالنسبة للمعايير التخطيطية في سوريا فقد حددت المجاورة السكنية بأنها الوحدة الصغرى في هرم ترتيب مكونات المدينة حيث يتراوح عدد سكانها 2500-5000 نسمة، وتحتوي عدة مجموعات سكنية ولها مركز خاص بحيث لا يتجاوز مسافة السير للوصول للروضة 400م وللمدارس 500-800م في المجاورة، كما يحوي الحي السكني عدة مجاورات سكنية وله مركز غير مراكز المجاورات، والقطاع السكني يحوي عدة أحياء وبوجود عدة قطاعات فإنها تشكل المدينة. يوضح الشكل (10) تمثيل المجاورة السكنية. والجدول (2) تعريف المجاورات وفقاً للنورم السوري⁽⁵⁾.



الشكل (10): تمثيل المجاورة السكنية ضمن الحي والمدينة وفقاً للمعايير السورية- المصدر: الباحثان

الجدول (2): تعريف مكونات المدينة وفق المعايير التخطيطية السورية- المصدر: الباحثان

المجموعة السكنية	مجموعة من المباني السكنية تبلغ في مجملها من 500-1500 نسمة.
المجاورة السكنية	منطقة سكنية يتراوح عدد سكانها بين 2500-5000 آلاف نسمة. وأحيانا حتى 6500 نسمة، وتحتوي عدة مجموعات سكنية.
الحي السكني	منطقة سكنية تحتوي على عدد من المجاورات السكنية وعدد سكانها من 10-30 ألف نسمة.
القطاع السكني	منطقة سكنية يتراوح عدد سكانها أكثر من 30 ألف نسمة. وتحتوي عدة أحياء سكنية.

7. الاعتبارات الرئيسية الواجب اتباعها عند دراسة وتخطيط المجاورة السكنية: يجب تحديد الخطوط العريضة

لتخطيط المجاورة في مرحلة التصميم والتخطيط الأولي لأي وحدة جوار ضمن الحي أو المدينة مثل⁽⁶⁾:

● ينبغي أن تكون المجاورة جزء من التسلسل الهرمي داخل المدينة حيث ينبغي تخطيط حجم والمراكز والخدمات بشكل يتوافق مع كونها أصغر وحدة في تسلسل المدينة الهرمي وكذلك الأمر بالنسبة لاستعمالات الأراضي السكنية والخضراء والنقل... وغيرها.

● يجب أن تكون هنالك حدود مادية محددة لوحدة الجوار لدعم تشكيل الهوية المحلية والإحساس بها.

● يجب أن تتضمن كافة العناصر السكنية والخدمية والطرق وفق المعايير التخطيطية لكل بلد ومنطقة وينصف قطر قابل للسير على الأقدام بسهولة ويسر.

● يجب تنظيم استخدامات الأراضي بحيث توفر سهولة الوصول وقابلية الحركة بين مكونات المجاورة وتقلل التقاطعات بين محاور المشاة والسيارات وبحيث يتطلب ذلك الحد الأدنى من الحاجة لاستخدام وسائل النقل.

(5) المصدر: الباحثان نتيجة الخبرة الأكاديمية والعملية.

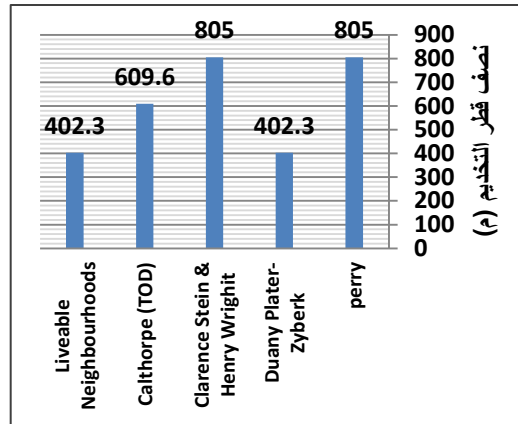
(6) المصدر: الباحثان.

- من المفضل أن تمتلك بعض النقاط العلام أو المعالم الواضحة لتعزيز الهوية الشخصية للمنطقة.
- يجب أن تتألف المجاورة السكنية من أفراد من مختلف طبقات الدخل بحيث تتطلب مجموعة واسعة من درجات الخدمة أكثر من تلك التي تتطلبها طبقة اجتماعية واحدة. كما يجب أن تكون المُجمَع للعديد من الوحدات والمجموعات الفرعية والتي تتيح الاتصال فيما بينها وذلك لتأكيد تأثير البعد الاجتماعي للمجاورة.
- يجب أن تحتوي على مظهر اجتماعي مميز، مثل التسلسل الهرمي لكثافة السكان، أو الانتماء العرقي... وغيرها.

8. المبادئ التوجيهية التخطيطية للمجاورة السكنية:

قبل تحديد المبادئ التوجيهية لتخطيط المجاورة لا بدّ من وضع بعض النقاط الملاحظة والاستنتاجية من وجهة نظر البحث وهي:

- 1- الالتزام بعدد السكان المحدد للمجاورة ما بين (2500- 5000 نسمة)، ويمكن اعتبار عدد سكانها (6- 7 آلاف نسمة) وذلك حسب موقعها وأهميتها.
- 2- يُلاحظ أن ييري قد وضع الخطوط العريضة لنظرية المجاورة واعتمد على نصف قطر سيراً على الأقدام لمدة 5-10د، وركّز على أن يتواجد بالمركز (مدرسة، مبنى إداري، مبنى تجاري، حديقة)، ومنه يمكن تبويب توضع الخدمات وفقاً لما يلي:
 - أ- ركّز كلاً من ييري وداوني وستاين وكلاينس وكاثروب والمجاورة القابلة للعيش على وجود (المدرسة، مبنى تجاري، مبنى إداري، حديقة)، وأضاف ستاين وكلاينس البعد البيئي والاستدامة.
 - ب- أضاف داوني زون استعمالات إقليمي مما أضاف مكوناً آخر للخدمات.
 - ج- أضاف كاثروب محطة للنقل بالمركز.
 - د- لذلك من وجهة نظر البحث يجب أن تتضمن المجاورة على (مدرسة، عدد من الروضات، مركز صحي (الذي تم اهماله في أغلب نظريات الباحثين)، مبنى تجاري، مبنى إداري، مبنى ديني، حديقة). كما يمكن إضافة زون خاص للخدمات الإقليمية أو للمدينة في المجاورة نظراً لأن بعض المجاورات قد تكون لها أهمية لإضافة تلك الاستعمالات في المنطقة التي تتواجد فيها.
- 3- يلاحظ أنّ نصف قطر الترخيم اللازم للوصول للخدمات من المركز لأطراف وخاصة فيما يتعلق بالمدرسة قد اهتم بها معظم المخططين عند وضع نظرياتهم حول المجاورة السكنية والتي بلغت عدة أطوال كما يوضح الشكل (11). ومن وجهة نظر البحث يُفضّل الالتزام بنصف قطر الترخيم حسب النورم السوري بين 400-500م ويُضاف إليه نصف قطر 800م إذا كانت الخدمات متوضعة على أطراف المجاورة.



الشكل (11): أنصاف أقطار الترخيم عند المجاورات المدروسة بين المخططين - المصدر: عمل الباحثين

- 4- تطبيق مفاهيم الاستدامة والبيئة في دراسة العمارة الخضراء ضمن المجاورة.
- 5- يلاحظ أن بعض المخططين قد فصلوا بين حركتي المشاة والسيارات في المجاورة السكنية، ومنهم من لم يفصلها، ومنهم من خططها بحيث تكون متقاطعة أو متقاطعة جزئياً كما يبين الجدول (3). ومن وجهة نظر الباحثان يجب مراعاة هذه النقطة ويُفضَّل فصل الحركتين ما أمكن (ولا يخلو الأمر من بعض التقاطعات).

الجدول (3): تقييم حركة السيارات والمشاة عند المجاورات المدروسة - المصدر: عمل الباحثين

Liveable Neighbourhoods	Calthorpe (TOD)	Clarence Stein & Henry Wright	Duany Plater-Zyberk	per ry	حركة السيارات والمشاة/ المجاورة
		✓			فصل تام
				✓	عدم الفصل
✓	تقاطعات جزئية		✓		وجود التقاطعات

- 6- يمكن تطبيق بعض الاتجاهات الحديثة في التخطيط المعاصر مثل نظرية 15 د fifteen minute walk للوصول للخدمات ضمن المدن أو 5-10 د في المجاورات.

من خلال دراسة دور ومعايير المجاورات السكنية لدى البلدان وآراء المخططين حولها يمكن تحديد المبادئ التوجيهية للبعد التخطيطي والعمراني للمجاورة السكنية في تكوين وتشكيل المدينة وفق الجداول التالية (4) و(5).

الجدول (4): المبادئ التوجيهية التخطيطية للمجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم		عدد سكان المجاورة	المعلومات الإدارية للمجاورة
عدد المجموعات السكنية ضمن المجاورة	2500- 5000 نسمة وقد تصل 6- 7 آلاف نسمة	حدود المجاورة	المعلومات الإدارية للمجاورة
مركز وسطي/ أو طرفي/ أو جانبي أو محوري للمجاورة	حدودها طرق رئيسية أو تجميعية أو فراغات مفتوحة أو خضراء أو عوائق طبيعية	عدد المجموعات السكنية	الفكرة التخطيطية للمجاورة
وجود مراكز للمجموعات السكنية أو عدم وجودها	مركز وسطي/ أو طرفي/ أو جانبي أو محوري للمجاورة	وجود مراكز للمجموعات السكنية	شبكة الطرق والمشاة
وجود هرمية واضحة للطرق (رئيسية- تجميعية- تخدمية- مواقف السيارات) وتدرج بعرضها	وجود هرمية واضحة للطرق (رئيسية- تجميعية- تخدمية- مواقف السيارات) وتدرج بعرضها	هرمية الطرق	شبكة الطرق والمشاة
وجود هرمية محاور للمشاة	وجود هرمية محاور للمشاة	هرمية محاور المشاة	شبكة الطرق والمشاة
الفصل أو التقاطع مع طرق السيارات	الفصل أو التقاطع مع طرق السيارات	مسارات دراجات ومعالجات لذوي الاحتياجات الخاصة	شبكة الطرق والمشاة
الاهتمام بالفرش والاثاث من مقاعد واضاءة...الخ	الاهتمام بالفرش والاثاث من مقاعد واضاءة...الخ	مسارات دراجات ومعالجات لذوي الاحتياجات الخاصة	شبكة الطرق والمشاة
مسارات للدراجات	مسارات للدراجات	المناطق الخضراء خارج المركز والحدائق	البعد البيئي
الاهتمام بمعالجة حركة ذوي الاحتياجات الخاصة	الاهتمام بمعالجة حركة ذوي الاحتياجات الخاصة	وجود زون للاستعمالات الإقليمية أو للمدينة	البعد الإقليمي أو للمدينة
توجد حدائق في المجموعات السكنية وعلى جوانب الطرق	توجد حدائق في المجموعات السكنية وعلى جوانب الطرق	أهمية المجاورة	مؤشرات نصف القطر
قد تتضمن وجود زون للخدمات الإقليمية أو للمدينة حسب أهمية المجاورة	قد تتضمن وجود زون للخدمات الإقليمية أو للمدينة حسب أهمية المجاورة	ما بين 400- 500م/ وقد يصل من الطرف للطرف الآخر حتى 800م	مؤشرات نصف القطر

الجدول (5): الأبنية السكنية والخدمية في المجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم		
	تشكيل نماذج الأبنية السكنية	قد يتضمن عدة نماذج للأبنية السكنية
	أبنية دينية	قد يوجد أبنية دينية
	أبنية إدارية	قد يوجد أبنية إدارية
	مدارس/روضات	يجب وجود مدرسة تعليم أساسي/ وروضات بنصف قطر 400م
	أبنية تجارية	قد يوجد سوپر ماركت صغير وزون تجاري بالمركز أو على طول الطرق الرئيسية
	أبنية صحية	مستوصف صغير أو مجموعة عيادات
	الحدائق	يجب وجود حديقة مركزية وعدة حدائق بين المجموعات السكنية
	مساحات مفتوحة	قد يوجد بعض المساحات الحرة المفتوحة

9. النتائج النظرية:

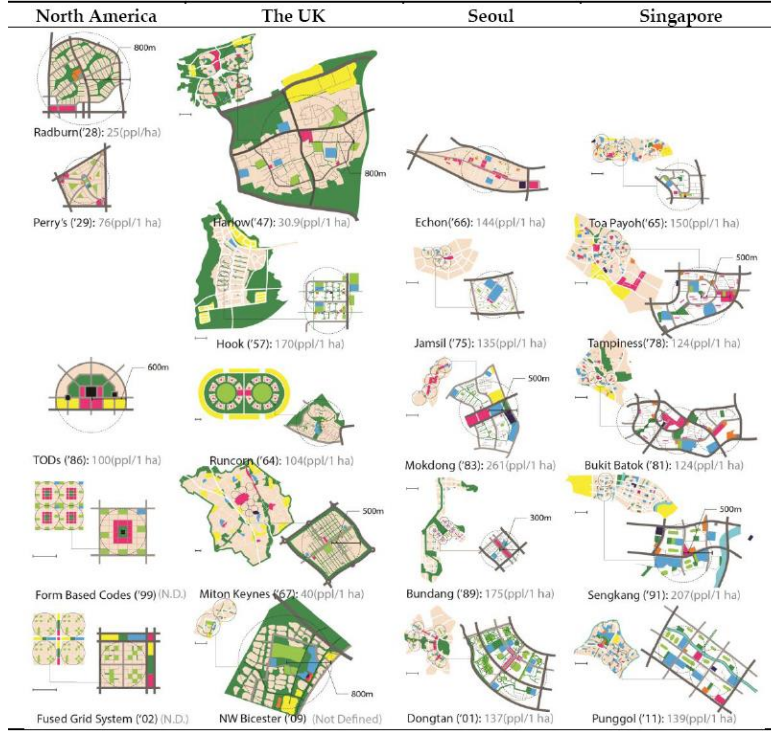
- 1- من الدراسة النظرية يتبين أن المجاورة السكنية تسهم في تكوين المدينة حيث أنها في أول درجة من الهرم المشكل للمدينة من كل عناصرها، حيث تعتبر قاعدة الهرم من حيث درجة ومرتبة المجاورة (مركزها، تكوينها السكاني، الأبنية التعليمية والصحية والإدارية والتجارية... وغيرها).
- 2- المجاورة السكنية ذات تخطيط حر أو منتظم وبذلك تساهم في تشكيل العي والمدينة فيما أن تكون كمربعات البيكسل ويتم تكرارها مشكلة المخطط النهائي للحي مع تدرج في عناصرها كشبكة الطرق والمراكز؛ وإما أن تكون متباينة في تخطيطها حيث تكون ذات تشكيل حر ومغايرة للأحياء الأخرى بحسب عدة عوامل طبوغرافية أو اقتصادية وبذلك أيضاً تسهم في تشكيل الأحياء.
- 3- تم وضع المبادئ التوجيهية لدراسة المجاورات السكنية وفق الجداول السابقة (4) و(5) والتي من المفيد التقيّد بها عند دراسة وتخطيط المجاورة السكنية.

10. دراسة التجارب العالمية والعربية والمحلية حول المجاورات السكنية:

تمّ تحليل بعض المجاورات السكنية في أميركا، وتحليل بعض المجاورات السكنية في مصر ودمشق.

10-1- دراسة التجارب العالمية حول المجاورات السكنية:

لقد تمت دراسة المجاورات السكنية في معظم البلدان وتفرد كل بلد بمعايير وأشكال مختلفة من تكوين المجاورة السكنية الذي يؤثر بشكل مباشر على تشكيل العي ومن ثم المدينة. فمثلاً قد تكون المجاورة السكنية مثل مربعات البيكسل في الصورة ويؤدي تكرارها إلى تشكيل الصورة الشاملة للمدينة وهي تشبه إلى حد كبير مجاورة بيرري، وقد يكون شكل المجاورة السكنية خطي على طول طرق الحركة أو تكون دائرية أو شعاعية كمجاورة Calthorpe- Shed وذلك بحسب أسلوب التخطيط المتبع. الشكل (12).



الشكل (12): نماذج مجاورات سكنية في بعض البلدان- المصدر: [9] ص4

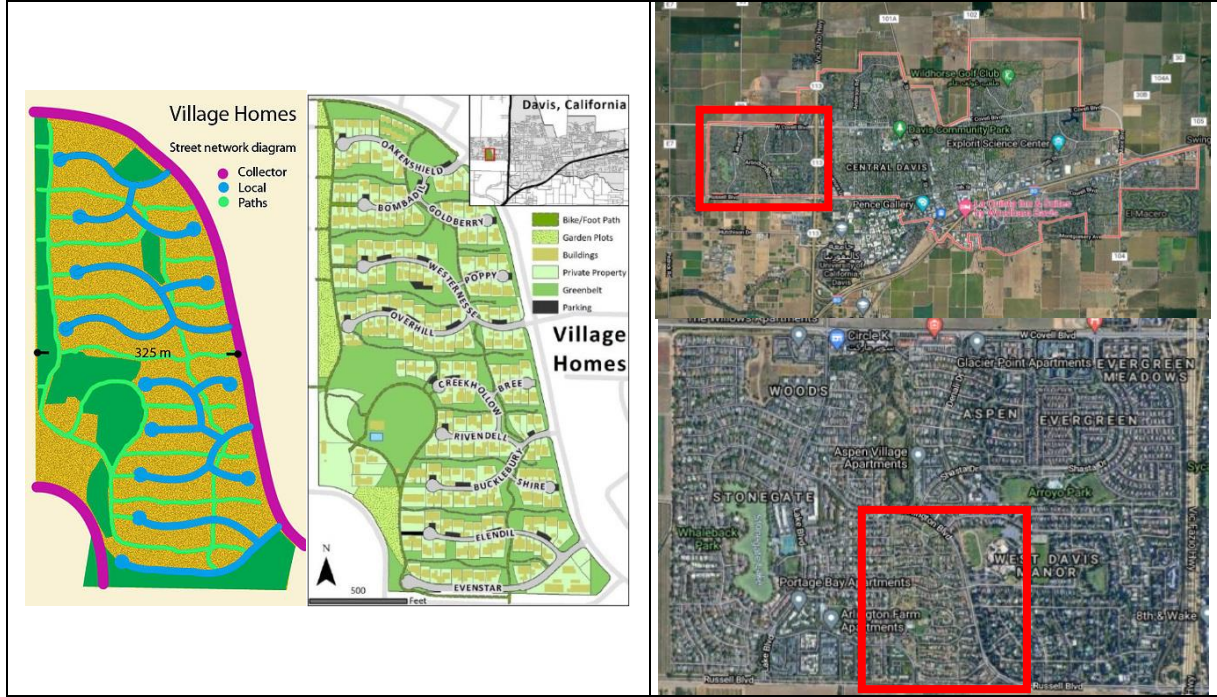
وقد تكون المجاورة السكنية ذات تخطيط حر ولكنها ضمن مستطيلات ومربعات متجاورة تشكّل تخطيط الحي أو المدينة مثل نموذج مدينة فلوريدا في أميركا التي تتشكل من المجاورات السكنية على شكل مربعات أو مستطيلات ولكن بكل مربع اسلوب حر في التخطيط، ومثل نموذج مجاورة رودبورن Radburn في أميركا، ومثل مجاورة Village homes، ديفيس/ كاليفورنيا/ الولايات المتحدة الأمريكية) التي سيتم دراستها في البحث.

10-1-1- دراسة مجاورة Village homes في ديفيس/ كاليفورنيا/ الولايات المتحدة الأمريكية:

تقع المجاورة في ديفيس/ مقاطعة يولو/ كاليفورنيا وقد بدأ بتخطيطها منذ الستينات وانتهى بنائها عام 1982م، وقد جذبت الاهتمام الدولي منذ إنشائها كنموذج مبكر لتطوير الإسكان الصديق للبيئة، حيث يتبين من دراسة مخطط المجاورة أنها ذات تخطيط حر كفروع الشجرة وهو أمر مغاير لتخطيط المناطق المجاورة لها وتتضمن طرق تجميعة ويتفرع عنها طرق تخدمية تنتهي بمواقف السيارات ومتجهة شرق/غرب كما في الشكل (13). ويتميز أغلب استعمالات الأراضي بأنها مخصصة للسكن وفق مقاسم منفردة (تحتوي 225 منزل منفصل و20 وحدة سكنية، مساحة 70 فدان، ومتجهة شمال/جنوب)، وتوجد مساحات خضراء محيطة وحديقة مركزية في مركز المجاورة وبذلك تتميز بالاستدامة الخضراء للمجاورة [13]، ويتم التنقل بين المقاسم بممرات المشاة والدراجات الهوائية التي تتخلل المناطق الخضراء في المجاورة. تم تصميمها لتكون مستدامةً بيئياً لتعزيز روح المجتمع والاستدامة البيئية والتنمية المستدامة ودمج بين البيئة والإيكولوجيا الاجتماعية من خلال تسخير الطاقات والموارد الطبيعية الموجودة وكفاءة الطاقة وأنظمة الطاقة الشمسية⁽⁷⁾، وإعادة تغذية المياه الجوفية في الموقع واستغلال مياه الأمطار.

(7) تستخدم الألواح الشمسية للتدفئة، وهي موجّهة في الجزء الخلفي من المباني. تستخدم المجاورة أيضاً الصرف الطبيعي المسى bioswales لتجميع المياه لري المناطق ودعم زراعة الأطعمة الصالحة للأكل دون تكبد تكلفة استخدام مياه البلدية المعالجة. تتجه الشوارع من الشرق إلى الغرب، مع وضع جميع المقاسم باتجاه شمال/جنوب، أصبحت هذه الميزة ممارسة في ديفيس وأماكن أخرى لأنها تمكن المنازل ذات التصميمات الشمسية السلبية من الاستفادة الكاملة من طاقة الشمس على مدار العام.

يتضمن المركز الجانبي حديقة ومدرسة ونادي مع مطعم ومركز للعلاج والتدليك [13].



الشكل (13): مخطط استعمالات الأراضي والعقارات في مجاورة فيلاج Village homes الأمريكية- المصدر: [8] و[13] و[14]

يوضح الجدولان (6) و(7) المبادئ التوجيهية التخطيطية للمجاورة.

الجدول (6): المبادئ التوجيهية التخطيطية للمجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم			
x	225 منزل = 1125 نسمة وهو صغير نسبياً	عدد سكان المجاورة	المعلومات الإدارية للمجاورة
✓	حدودها طرق تجميعية وفراغات مفتوحة	حدود المجاورة	
✓	يوجد مجموعة سكنية واحدة ضمن المجاورة	عدد المجموعات السكنية	الفكرة التخطيطية للمجاورة
✓	مركز جانبي للمجاورة	مركز المجاورة	
x	فقط مقاسم دون فصل لمجموعات سكنية فلا يوجد مراكز	وجود مراكز للمجموعات السكنية	شبكة الطرق والمشاة
✓	هرمية واضحة للطرق (تخدمية- مواقف السيارات)	هرمية الطرق	
✓	هرمية محاور للمشاة	هرمية محاور المشاة	شبكة الطرق والمشاة
✓	الفصل مع طرق السيارات		
✓	الاهتمام بالفرش والاثاث من مقاعد واضاءة... الخ	مسارات دراجات ومعالجات لذوي الاحتياجات الخاصة	شبكة الطرق والمشاة
✓	يوجد مسارات للدراجات		
جزئي	تم الاهتمام بمعالجة حركة ذوي الاحتياجات الخاصة	لذوي الاحتياجات الخاصة	البعد البيئي
✓	توجد حدائق وفراغات مفتوحة واسعة بالمجاورة- تعزز عنصر الاستدامة والإيكولوجية البيئية	المناطق الخضراء خارج المركز والحدائق	
✓	تتضمن وجود زون للخدمات الإقليمية مركز للتدليك والعلاج	وجود زون للاستعمالات الإقليمية أو للمدينة	البعد الإقليمي أو للمدينة
جزئي	من طرف 500م والطرف الآخر 1000م من المركز	نصف القطر	مؤشرات نصف القطر

الجدول (7): الأبنية السكنية والخدمية في المجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم	نموذج واحد	تشكيل نماذج الأبنية السكنية
جزئي	لا يوجد أبنية دينية	أبنية دينية
x	لا يوجد أبنية إدارية	أبنية إدارية
x	يوجد مدرسة بنصف قطر 600م/ ولا يوجد روضات	مدارس/ روضات
✓	توجد أبنية تجارية	أبنية تجارية
✓	لا يوجد	أبنية صحية
x	يوجد حدائق متنوعة	الحدائق
✓	يوجد مساحات حرة مفتوحة	مساحات مفتوحة

مما سبق نستنتج أن:

- 1- تمّ تصميم وتخطيط المجاورة السكنية لتحقيق الاستدامة الإيكولوجية الخضراء للسكان وهي ذات تخطيط حرجي تعطي انطباع مميز في تشكيل المدينة حتى لو كانت مغايرة للتخطيط المحيط بها، وذلك لأن الراحة البيئية المستدامة والسكانية والاجتماعية التي توفرها للسكان تعطيها التميز والأفضلية في السكن، وبالتالي نستنتج أن دور المجاورة السكنية الاجتماعي والسكاني والبيئي للتخطيط الحر المستدام قد يتم تفضيله عن تخطيط الأحياء المجاورة التقليدية وبالتالي يلعب دوراً هاماً في تكوين المدينة.
- 2- من خلال الجداول التحليلية السابقة نستنتج أن المجاورة ينقصها العديد من الخدمات، وهي ذات عدد سكان قليل بسبب تخصيص المساحة للمناطق الخضراء والاستدامة البيئية بدل السكن. وهي بالمجمل محققة للمبادئ التوجيهية ماعدا أربعة منها.

10-2- دراسة المجاورة السكنية في أحد أحياء مدينة الشيخ زايد في مصر كتجربة عربية:

تقع مدينة الشيخ زايد في غرب مدينة القاهرة وهي من المدن الجديدة من الجيل الأول في مصر وفيها عدة أحياء سكنية. وتعتبر المجاورة المدروسة هي المجاورة الثالثة المشكلة للحي الأول في مدينة الشيخ زايد؛ بمساحة 49.15 فدان [14]، وعدد سكان 10000 نسمة. يوضح الشكل (14) موقع ومخطط المجاورة المدروسة.



الشكل (14): موقع ومخطط المجاورة السكنية المدروسة ضمن الحي الأول في مدينة الشيخ زايد- المصدر:
الباحثان اعتماداً على [14].

تتألف المجاورة الثالثة من ستة مجموعات سكنية تتجمع حول مركز وسطي يحتوي الخدمات والمرافق الأساسية للمجاورة ويلاحظ عدم وجود مراكز ثانوية في المجموعات السكنية. وتحتوي المجاورة على شبكة طرق متدرجة في الهرمية (طرق رئيسية، تجميعية، خدمية) كما موضح في الشكل (15).



الشكل (15): مخطط الابنية والطرق في المجاورة الثالثة المدروسة- المصدر: الباحثان.
وبين الجدولان التاليان (8) (9) تقييم المجاورة الثالثة وفق المبادئ التوجيهية.
الجدول (8): المبادئ التوجيهية التخطيطية للمجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم			
x	10000 نسمة حسب معايير البلد (أكبر من المبدأ التوجيهي)	عدد سكان المجاورة	المعلومات الإدارية للمجاورة
✓	من جهة طريق رئيسي والجهات الأخرى طرق تجميعية	حدود المجاورة	الفكرة التخطيطية
✓	ستة مجموعات سكنية	عدد المجموعات السكنية	

التقييم			
✓	مركز وسطي للمجاورة	مركز المجاورة	للمجاورة
x	لا يوجد مراكز للمجموعات	وجود مراكز للمجموعات السكنية	
✓	هرمية واضحة للطرق (رئيسية- تجميعية- تخدمية- مواقف السيارات)	هرمية الطرق	شبكة الطرق والمشاة
✓	هرمية محاور للمشاة أغلبها أرصفة للشوارع	هرمية محاور المشاة	
x	لا يوجد فصل مع طرق السيارات		
x	لا يوجد اهتمام بالفرش والأثاث	مسارات دراجات ومعالجات لذوي الاحتياجات الخاصة	
x	لا يوجد مسارات للدراجات		
x	لا يوجد اهتمام بحركة ذوي الاحتياجات الخاصة		
✓	توجد حدائق في المجموعات السكنية وعلى جوانب الطرق	المناطق الخضراء خارج المركز والحدائق	البعد البيئي
✓	يوجد زون للاستعمالات الإقليمية (مدرسة وطنية)	وجود زون للاستعمالات الإقليمية أو للمدينة	البعد الإقليمي أو للمدينة
✓	المجاورة مطلة على مركز الحي مباشرة 317م من مركز المجاورة للمجموعات السكنية	نصف القطر	مؤشرات نصف القطر

الجدول (9): الأبنية السكنية والخدمية في المجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

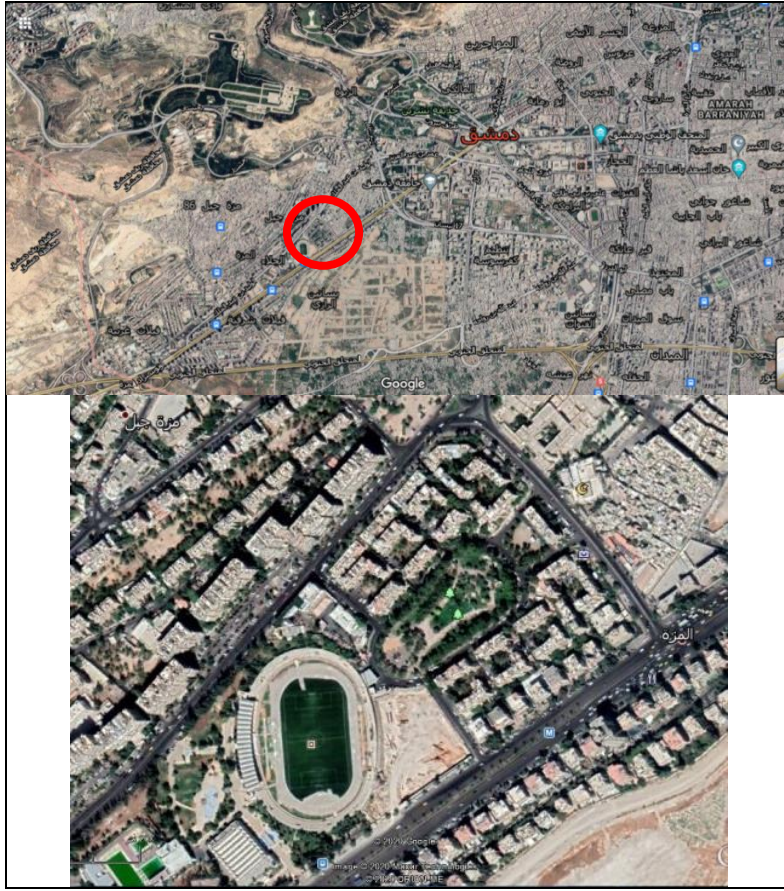
التقييم		
✓	يوجد نموذجين للسكن (4- 5) طوابق	تشكيل نماذج الأبنية السكنية
✓	يوجد جامع بالمركز	أبنية دينية
✓	يوجد أبنية إدارية بالمركز وبنك بالمجموعة السكنية	أبنية إدارية
✓	المدرسة الانكليزية الوطنية بالمركز- لا يوجد مدارس عادية	مدارس/روضات
✓	مركز تسوق بالمركز ومتجر مفروشات وعدة محلات ضمن السكن وعدد من السوبرماركت	أبنية تجارية
x	لا يوجد	أبنية صحية
✓	يوجد حدائق بين السكن ولا يوجد حديقة بالمركز	الحدائق
✓	يوجد مساحات حرة مفتوحة	مساحات مفتوحة

نستنتج أن:

- 1- إن للمجاورة دور في تشكيل الحي الأول بمدينة الشيخ زايد ويعتبر تخطيطها وفق مبادئ التخطيط الحديثة ويتناسب مع متطلبات السكان وتكوين المدن الجديدة في مصر.
- 2- من دراسة المجاورة السكنية يلاحظ أنها استوفت نصف المبادئ التوجيهية حيث لا تحتوي على مراكز للمجموعات ومسارات للمشاة وللدراجات وهي غير مؤهلة لذوي الاحتياجات الخاصة وعناصر تنسيق للطرق والمشاة، ولا يوجد فصل بين الطرق ومحاور المشاة، كما أنّ هناك قلة بالمواقف وأغلبها على امتداد الشوارع التخدمية. إضافة إلى أنّ عدد سكان المجموعة أكبر من العدد الموصى به.
- 3- تفتقر المجاورة للأبنية الصحية والروضات، ويلاحظ عدم وجود حديقة مركزية وإنما حدائق في المجموعات، كونها مطلة على حديقة مركز الحي.

10-3- دراسة المجاورات السكنية (مساكن الوحدة) في دمشق كتجربة محلية:

تتألف مدينة دمشق من العديد من الأحياء المُشكّلة لها وتتميز ما بين الأحياء القديمة التراثية والحديثة الحالية أو المستقبلية مثل ماروتا سيتي وتوسع ضاحية قدسيا ومدينة الديماس الجديدة وكلها ضواحي ومدن جديدة مستقبلية قائمة على أسس التخطيط الحديث وفق تراتبية هرمية الأحياء والمجاورات التي تُشكّلها. ومن الأحياء والضواحي الموجودة حالياً في المدينة فقد تمت دراسة المجاورة السكنية (مساكن الوحدة) في ضاحية المزة. تقع هذه المجاورة في ضاحية المزة في مدينة دمشق، بحيث تطل على مركز هام يحوي مدينة الجلاء الرياضية والعديد من الخدمات الإدارية، وهي عبارة عن مجموعتين سكنيتين يفصل بينهما مركز المجاورة الذي يحوي مبنى إداري وحديقة الوحدة (مساحة الحديقة 13230م²) [14]. ويبين الشكل (16) مخطط المجاورة.



الشكل (16): موقع ومخطط المجاورة السكنية في مدينة دمشق - المصدر: [14].

تتميز المجاورة بموقعها الهام وتحتوي على خدمات على مستوى المدينة. يوضح الجدولان (10) و(11) المبادئ التوجيهية في دراسة المجاورة السكنية.

الجدول (10): المبادئ التوجيهية التخطيطية للمجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم			
✓	تُقدّر 5000 نسمة يعتبر من ضمن النورم	عدد سكان المجاورة	المعلومات الإدارية للمجاورة
✓	يحددها من الجهات الأربعة طرق وتختلف هيرميتهما ما بين طريق اتوستراد المزة وطرق رئيسية وطرق تجميعية	حدود المجاورة	
✓	يمكن اعتبار وجود مجموعتين حول مركز المجاورة	عدد المجموعات السكنية	الفكرة التخطيطية للمجاورة
✓	مركز وسطي للمجاورة	مركز المجاورة	
x	لا يوجد مراكز للمجموعات	وجود مراكز للمجموعات	

التقييم		السكنية	
✓	هرمية واضحة للطرق (اتوستراد- رئيسية - تخدمية- مواقف السيارات)	هرمية الطرق	شبكة الطرق والمشاة
✓	هرمية محاور للمشاة أغلبها بالأرصفة	هرمية محاور المشاة	
x	لا يوجد فصل مع طرق السيارات وهناك تقاطعات		
جزئي	الاهتمام بالفرش والأثاث من مقاعد واضاءة...الخ		
x	لا يوجد مسارات للدراجات	مسارات دراجات ومعالجات لذوي الاحتياجات الخاصة	
x	لا يوجد اهتمام بمعالجة حركة ذوي الاحتياجات الخاصة		
✓	يوجد حديقة بالمركز ومناطق خضراء بالمجموعات	المناطق الخضراء خارج المركز والحدائق	البعد البيئي
✓	تتضمن وجود زون خاص (فيها المؤسسة العامة للإسكان وشعبة التجنيد- مطلة على مدينة رياضية)	وجود زون للاستعمالات الإقليمية أو للمدينة	البعد الإقليمي أو للمدينة
✓	147م كنصف قطر من مركز المجاورة وهو أصغر من 400م	نصف القطر	مؤشرات نصف القطر

الجدول (11): الأبنية السكنية والخدمية في المجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم			
✓	يوجد ثلاثة نماذج سكن: نموذج منفصل شقتين- سكن متصل 4 شقق - سكن متصل 6 شقق	تشكيل نماذج الأبنية السكنية	
x	لا يوجد جامع على المخطط	أبنية دينية	
✓	يوجد أبنية إدارية (المؤسسة العامة للإسكان- شعبة التجنيد)	أبنية إدارية	
x	لا يوجد مدارس- لا يوجد رياضات	مدارس/ رياضات	
✓	عدة محلات خطية مع السكن وكافتيريات	أبنية تجارية	
x	لا يوجد	أبنية صحية	
✓	توجد حديقة مركزية بالمركز	الحدائق	
✓	متوزعة في المجموعات	مساحات مفتوحة	

مما سبق يمكن الاستنتاج:

- 1- تسهم المجاورة في تشكيل ضاحية المزة بسبب موقعها المميز وتشكيلها الفريد بوجود بعض الخدمات على مستوى العاصمة وكونها مطلة على المدينة الرياضية والتي تعتبر خدمات إقليمية مهمة.
- 2- يلاحظ أنّ المجاورة قد استوفت أغلب المبادئ التوجيهية فيما عدا مسارات المشاة وعدم مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة.
- 3- لا يوجد أبنية تعليمية وصحية في المجاورة بالرغم من وجود خدمات على مستوى المدينة.

11. دراسة نماذج مختلفة من المجاورات السكنية في مدينة حمص:

تم اختيار ثلاثة نماذج مختلفة لدراسة المجاورات السكنية ضمن المدينة وهي:

1. المجاورة السكنية الحديثة القائمة حالياً مثل حي الوعر غرباً باعتبار لها دوراً في تشكيل العي والذي يبعد فيزيائياً عن المدينة الرئيسية ويعتبر (حمص الجديدة أو مدينة تابعة للمدينة الرئيسية)، ويساهم في تخفيف

الضغط عن المدينة الرئيسية بسبب نقل الخدمات الإدارية والتعليمية والصحية والدينية الأمر الذي أدى لنقل السكان وتخفيف الضغط عن المدينة الأم.

2. المجاورة السكنية الحديثة القائمة حالياً وما زالت قيد التنفيذ مثل ضاحية غرب طريق دمشق (غ ط د)، باعتبارها من الضواحي المخططة حديثاً في مدينة حمص (وفيها ما هو مكتمل البناء وقيد التنفيذ) والذي يشكل الرؤية الجديدة في التخطيط الحديث للمدينة مستقبلاً بسبب تشكيل وتداخل المجاورات والهرمية المتبعة فيها لتكوين الحي الحديث (الهرمية الخدمية، والسكانية، وتدرج طرق الحركة).
3. دراسة المجاورات المستقبلية كأولويات مناطق التطوير العقاري مثل منطقة المصابع.

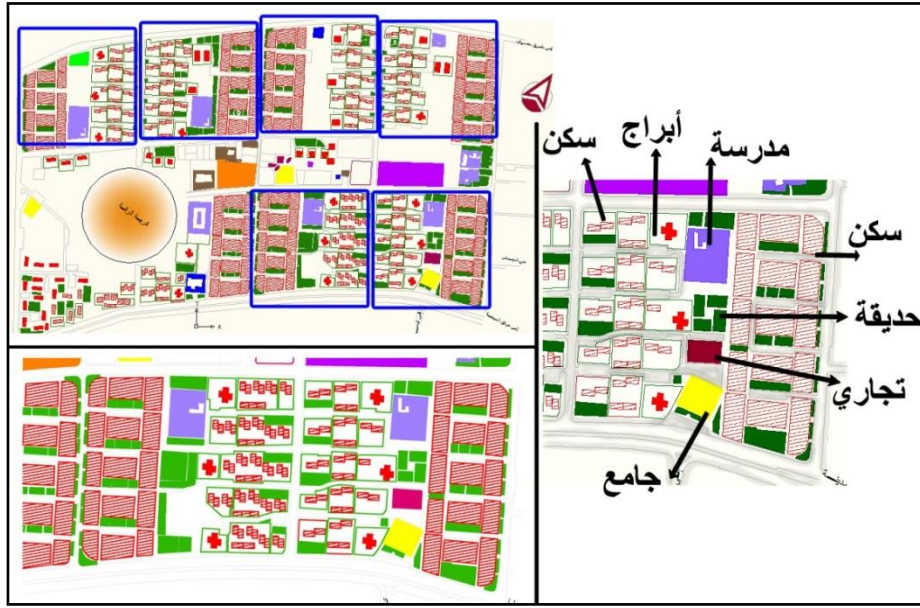
11-1- دراسة المجاورات السكنية في حي الوعر (حمص الجديدة):

تم إنشاء حي الوعر شمال غرب مدينة حمص على بعد حوالي (3.9 كم) عن مركز المدينة والذي له دور كبير في نقل المركزية من مدينة حمص، وتوطين السكان والأنشطة ونشرها إلى الغرب، ويبلغ تعداد سكان الوعر 17585 نسمة عام (2004 م).

اعتمدت الدراسة التنظيمية لحي الوعر على تقسيمه إلى ثمانية جزر سكنية مع مركز خدمي كبير نسبياً، بلغت مساحته (200000 م²)، ولكنه ليس مركز خدمي لحي الوعر فحسب، وإنما يضم مديريات وفعاليات على مستوى المحافظة ككل، وهو غير مستثمر إلا بشكل جزئي حالياً وتتم عليه تعديلات من قبل مجلس المدينة بين حين وآخر. كما يضم حي الوعر منطقة مخالقات سكنية (قرية الرقة تعداد 2250 نسمة) التي تقع في الجزيرة السابعة، وهي تعيق استكمال المخطط التنظيمي للوعر [4]. الشكل (17).



الشكل (17): موقع ومخطط حي الوعر في مدينة حمص - المصدر: عمل الباحثين بناءً على المرجع [4] و [14]. يلاحظ من تخطيط الحي أنه يتم تكرار المجاورات السكنية (الجزر) كمربعات البيكسل التي تتكرر بشكل خطي من الجانبين مشكلة مخطط الوعر الجديد وتطل مباشرة على مركز الحي الخطي من جانبيه حيث يضم 8 مجاورات (6 مجاورات متكررة تقريباً والمجاورة السابعة غير مكتملة بسبب وجود القرية) [4]. وتتضمن المجاورة المدروسة (الجزيرة الأولى) مركز مستطيل على طولها والذي يحوي (مدرسة وحديقة ومركز تجاري وجامع (فقط في المجاورة الأولى وفي مركز الوعر)). أما السكن فيتوزع كتكتل سكنية على جانبي مركز المجاورة بالإضافة إلى ثلاثة أبراج مطلة على المركز وتحوي 2500 نسمة. الشكل (18).



الشكل (18): مخطط المجاورة السكنية (الجزر) في حي الوعر- المصدر: عمل الباحثين بناءً على المرجع [4].
يوضح الجدولان (12) و(13) المبادئ التوجيهية التخطيطية للمجاورة السكنية.
الجدول (12): المبادئ التوجيهية التخطيطية للمجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم			
✓	تُقدَّر بحوالي 2500 نسمة	عدد سكان المجاورة	المعلومات الإدارية للمجاورة
✓	يحدّها من الجهات الأربعة طرق وتختلف هرمية الطرق فمن جانبيين طرق تخدمية ومن جهة طريق رئيسي أول ومن جهة طريق رئيسي ثاني	حدود المجاورة	
✓	يمكن اعتبار وجود مجموعتين يقسمهما مركز المجاورة	عدد المجموعات السكنية	الفكرة التخطيطية للمجاورة
✓	مركز وسطي للمجاورة	مركز المجاورة	
x	لا يوجد مراكز للمجموعات (بعض الفراغات الخضراء المفتوحة)	وجود مراكز للمجموعات السكنية	شبكة الطرق والمشاة
✓	هرمية واضحة للطرق (تخدمية- مواقف السيارات)	هرمية الطرق	
✓	هرمية محاور للمشاة	هرمية محاور المشاة	شبكة الطرق والمشاة
✓	الفصل مع طرق السيارات		
جزئي	الاهتمام بالفرش والأثاث من مقاعد واضاءة...الخ		
x	لا يوجد مسارات للدراجات	مسارات دراجات ومعالجات لذوي الاحتياجات الخاصة	البعد البيئي
x	عدم الاهتمام بمعالجة حركة ذوي الاحتياجات الخاصة	المناطق الخضراء خارج المركز والحدائق	
✓	يوجد حديقة بالمركز ومناطق خضراء بالمجموعات	وجود زون للاستعمالات الإقليمية أو للمدينة	البعد الإقليمي أو للمدينة
✓	تتضمن وجود زون خاص (معهد خاص) فقط بهذه المجاورة (ولا يوجد في الجزر المكررة)		

التقييم		مؤشرات نصف القطر
✓	230م من مركز المجاورة وهو أقل من 400م	نصف القطر

الجدول (13): الأبنية السكنية والخدمات في المجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم		مؤشرات نصف القطر
✓	يوجد ثلاثة نماذج للسكن: سكن منفصل 4 طوابق- ثلاثة أبراج 9 طوابق- سكن منفصل 7 طوابق	تشكيل نماذج الأبنية السكنية
✓	يوجد جامع بالمركز	أبنية دينية
x	لا يوجد أبنية إدارية	أبنية إدارية
✓	مدرسة تعليم أساسي - معهد خاص - لا يوجد رياضات	مدارس / رياضات
✓	مركز تجاري بالمركز وعدة محلات	أبنية تجارية
x	لا يوجد	أبنية صحية
✓	توجد حديقة مركزية بالمركز	الحدائق
✓	متوزعة في المجموعات	مساحات مفتوحة

مما سبق نستنتج أن:

- 1- إنَّ للمجاورة دور في تشكيل حي الوعر حيث تعتبر كمربعات البيكسل التي تتكرر وتُشكّل الحي، ويعتبر تصميمها بسيط وحديث ويتناسب مع متطلبات السكان. فهي مجاورة نموذجية تحوي كافة متطلبات السكان.
- 2- لقد شملت المجاورة السكنية أغلب المبادئ التوجيهية فيما عدا مراكز للمجموعات ومسارات المشاة والدراجات ومراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة.
- 3- تحتاج المجاورة للأبنية الإدارية والصحية والرياضات بالرغم من وجود معهد تعليمي خاص يُخَدِّم المدينة.

11-2- دراسة المجاورات السكنية في ضاحية غرب طريق دمشق (غ ط د):

تعتبر ضاحية من الضواحي الجديدة والحديثة في مدينة حمص وتقع جنوب المدينة وغرب طريق حمص- دمشق، وتحوي عدة أحياء منها (الادخار والضبية) تحيط بمركز وسطي للضاحية، وكل حي له مركز خاص ويحوي عدة مجاورات أي يوجد هرمية في المراكز (مركز الضاحية، مركز الحي، مركز المجاورة). يوضح الشكل (19) مخطط الضاحية.



الشكل (19): مخطط وموقع ضاحية غرب طريق دمشق- المصدر: عمل الباحثين بناءً على المرجع [4].

دراسة المجاورة السكنية بين مركز الضاحية وحي الشماس:

تقع المجاورة بين حي الشماس من جهة والسكن الجامعي ومركز المجاورة من جهة أخرى، ويتميز تخطيطها بأنه حديث حيث تتألف من ثلاثة مجموعات سكنية ذات سكن منفصل، وتحوي مراكز قريبة من المركز الرئيسي وتبدو مندمجة كمركز واحد وهو مركز المجاورة، والذي يحوي مدرستان ومبنى رياضي وحديقة وبعض المحلات التجارية ومبنى اداري. ويعتبر تخطيط المجاورة حديث وهي مخدمة من الخارج بشوارع تجميعية والتي يتفرع عنها شوارع تخدمية تنتهي بمواقف للسيارات، مما يسمح بتخطيط شبكة المشاة بين الكتل السكنية مع وجود بعض التقاطعات مع شبكة طرق السيارات (وهذا غير مطابق للمخطط الذي فيه لا يوجد تقاطع بين الشبكتين (مشاة-سيارات)، وذلك لأنها عبارة عن طرق تجميعية محيطة فقط ولا يوجد طرق داخلية تتقاطع مع محاور المشاة) [الباحثان، [4]]. كما في الشكل (20).



الشكل (20): مخطط وموقع المجاورة السكنية المدرسة ضمن الضاحية- المصدر: عمل الباحثين بناءً على المرجع [4] و[14].

أما بالنسبة للنماذج السكنية فهي عبارة عن سكن طابقي منفصل له مقسم خاص ومؤلف من ثمانية طوابق ويوجد أربعة شقق سكنية بكل طابق أي أن الكتلة السكنية الواحدة تتضمن 160 نسمة، وتحتوي المجاورة ككل على 48 كتلة سكنية وبالتالي فإن عدد سكان المجاورة حوالي 7680 نسمة. (بينما على المخطط تحوي على 56 كتلة سكنية).

يتضح من الشكل السابق نقطتين هامتين⁽⁸⁾:

● يظهر الفرق واضحاً بين تخطيط حي الشماس ومجاورة الضاحية حيث أنّ الأول اعتمد على السكن الطابقي المتصل والمتراص والذي يكاد يخلو من الفراغات العامة والمساحات الخضراء، أما التخطيط الحديث في مخطط الضاحية فهو وفق مجاورات واضحة المبادئ التخطيطية التي تساهم في تشكيل الضاحية من حيث السكن والمراكز والطرق والمساحات العامة والخضراء.

● عدم تطابق بين مخطط المجاورة وبين الوضع الراهن ويبرز ذلك من خلال:
- عدد الكتل في المخطط 56 كتلة، بينما على أرض الواقع حالياً 48 كتلة.

(8) الباحثان استناداً على المصدر [4].

- تم تخديم المجاورة بشكل محيطي ويتفرع عنه أعناق لمواقف السيارات، هذا بالإضافة إلى محاور المشاة داخل المجاورة، بينما تم تحويل بعض محاور المشاة لتصبح لحركة السيارات في الوضع الراهن.
- عدد من المراكز التجارية في المجموعات غير منفذة بعد.
- يوجد روضات في المخطط لكنها غير موجودة في الوضع الراهن.
- يوجد مبنى ديني في المخطط لكنه غير موجود في الوضع الراهن.
- الحديقة المركزية عارلة عن ساحات ومحاور مشاة فقط، وهي غير مخدمة بمناطق لعب للأطفال أو بعناصر تنسيق الموقع من المقاعد وسلات المهملات...الخ.
- المدرسة في المجموعة الجنوبية غير منفذة بعد. والمركز الرياضي غير مكتمل في المركز.

يوضح الجدولان التاليان (14) و(15) المبادئ التوجيهية التخطيطية للمجاورة.

الجدول (14): المبادئ التوجيهية التخطيطية للمجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم		عدد سكان المجاورة	المعلومات الإدارية للمجاورة
✓	تُقدَّر 7600 نسمة يعتبر من ضمن النورم بحسب أهميتها	حدود المجاورة	الفكرة التخطيطية للمجاورة
✓	يحدّها من الجهات الأربعة طرق وتختلف هرمية الطرق ما بين طريق رئيسي أول وطرق تجميعية	عدد المجموعات السكنية	مركز المجاورة
✓	يمكن اعتبار وجود مجموعتين حول مركز المجاورة	وجود مراكز للمجموعات السكنية	شبكة الطرق والمشاة
✓	مركز وسطي للمجاورة	هرمية الطرق	مسارات دراجات ومعالجات لذوي الاحتياجات الخاصة
✓	يوجد مراكز للمجموعات (قرب المركز الرئيسي)	هرمية محاور المشاة	المناطق الخضراء خارج المركز والحدائق
✓	هرمية واضحة للطرق (تخديمية- مواقف السيارات)	لا يوجد مسارات للدراجات	وجود زون للاستعمالات الإقليمية أو للمدينة
✓	هرمية محاور للمشاة	لا يوجد اهتمام بمعالجة حركة ذوي الاحتياجات الخاصة	مؤشرات نصف القطر
✓	الفصل مع طرق السيارات على المخطط وجزئي بالواقع	لا يوجد اهتمام بمعالجة حركة ذوي الاحتياجات الخاصة	
جزئي	الاهتمام بالفرش والأثاث من مقاعد واضاءة...الخ		
x	لا يوجد مسارات للدراجات		
x	لا يوجد اهتمام بمعالجة حركة ذوي الاحتياجات الخاصة		
✓	يوجد حديقة بالمركز ومناطق خضراء بالمجموعات		
✓	تتضمن وجود زون خاص (مبنى رياضي)		
✓	340م كنصف قطر أعظمي - 152م نصف قطر أقصر من مركز المجاورة وهما أصغر من 400م	نصف القطر	

الجدول (15): الأبنية السكنية والخدمات في المجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم		تشكيل نماذج الأبنية السكنية
✓	يوجد نموذجين سكن منفصل: نموذج 8 طوابق - سكن منفصل 5 طوابق	أبنية دينية
✓	لا يوجد جامع على المخطط وبالواقع موجود	أبنية إدارية
✓	يوجد أبنية إدارية بالواقع (مؤسسة)	مدارس/ روضات
✓	مدارسين - لا يوجد روضات بالواقع وعلى المخطط موجود	

التقييم		
✓	مركز تجاري بالمركز وعدة محلات	أبنية تجارية
x	لا يوجد	أبنية صحية
✓	توجد حديقة مركزية بالمركز	الحدائق
✓	متوزعة في المجموعات	مساحات مفتوحة

نستنتج أن:

1- تسهم المجاورة في تشكيل الضاحية الجديدة بأسلوب حديث متضمنة كافة الجوانب التخطيطية الحديثة مثل:

- جعل السكن وفق مقاسم منفصلة ومتوسطة بشكل مجموعات حول مركز يحوي الخدمات الضرورية.
- تخطيط الشوارع تجميعية محيطية مع وجود طرق وأعناق تخدمية وبذلك فسح المجال لمحاور المشاة داخل المجاورة، والفصل بين حركة السيارات والمشاة.
- توفير عنصر الأمان للسكان من خلال تخطيط المجموعات السكنية، وتعزيز الحياة الاجتماعية والبيئية لهم.
- بالرغم من وجود عدم تطابق بين المخطط والتنفيذ، فالضاحية لم تُنفذ بعد بشكل كامل فجزء منها منقذ والجزء الآخر قيد التنفيذ.

2- يلاحظ من دراسة المجاورة السكنية أنها استوفت أغلب المبادئ التوجيهية فيما عدا مسارات الدراجات وعدم مراعاتها لذوي الاحتياجات الخاصة وعناصر التنسيق للمواقع.

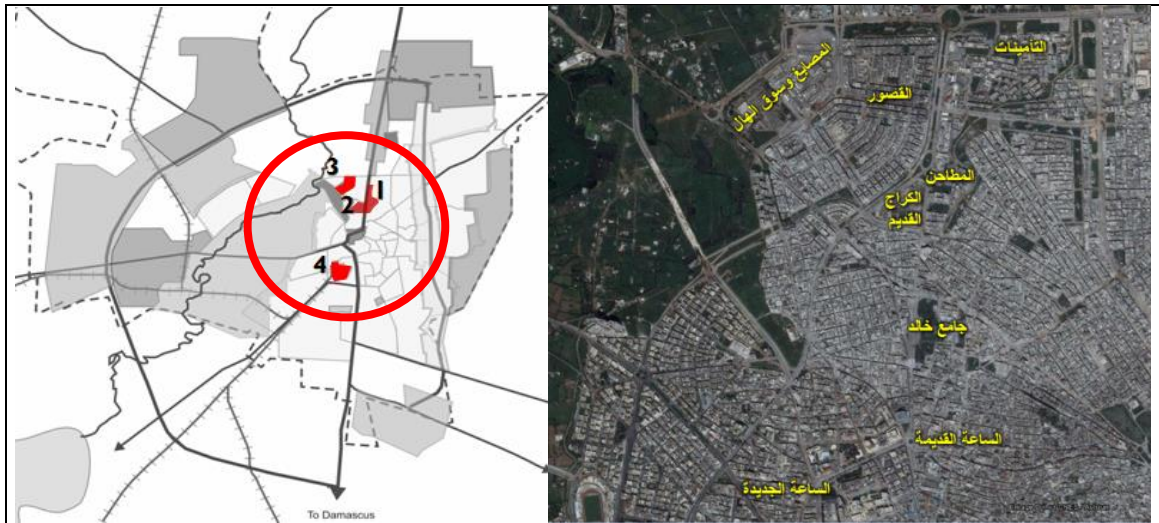
3- تفتقر المجاورة للأبنية الصحية والروضات في الوضع الراهن.

11-3- دراسة المجاورات السكنية في أحياء حمص المستقبلية كمناطق التطوير العقاري فيها:

هناك أربعة مناطق حُدِّت كمناطق التطوير العقاري المستقبلي في المدينة وهي (1- مدخل حمص الشمالي،

2- المطاحن، 3- منطقة المصابع، 4- توسع حي المحطة)، وسيتم دراسة منطقة المصابع وسوق الهال المبينة في الشكل

(21).



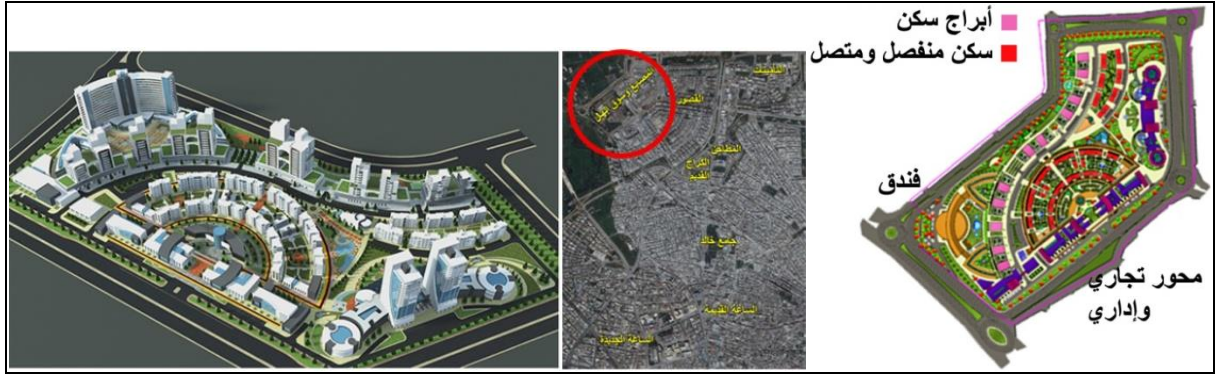
الشكل (21): أولويات مناطق التطوير العقاري في مدينة حمص- المصدر: [4] مخططات من محافظة حمص

[14]و

دراسة منطقة المصايغ وسوق الهال المستقبلية:

تقع منطقة المصايغ في الجزء الشمالي الغربي من مدينة حمص وبالقرب البساتين كما موضح في الشكل (21) السابق، وهي تعتبر من مناطق التطوير العقاري المستقبلي لذلك تعتبر المجاورة السكنية ضمنها من المكونات التخطيطية الهامة التي تُشكّل المدينة وتضع الخطوط العريضة للتكوين التخطيطي المستقبلي لمدينة حمص وفق مبادئ التخطيط المعاصر المستقبلي الشكل (22).

تبلغ مساحة منطقة المصايغ وسوق الهال حوالي 12 هكتار، وتتضمن محور خطي تجاري إداري على طول الطريق الرئيسي وفندق، أما السكن فهو عبارة عن تشكيل معاصر لأبراج سكنية متعددة الاستعمالات وثلاثة نماذج من السكن المتصل والمنفصل [4].



الشكل (22): مخطط منطقة المصايغ التي تحوي المجاورة مع سوق الهال - المصدر: [4] مخططات من محافظة حمص

تمت دراسة المبادئ التوجيهية للمجاورة السكنية وفق الجدولين (16) و(17).

الجدول (16): المبادئ التوجيهية التخطيطية للمجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم			
✓	تُقدّر 2800 نسمة يعتبر من ضمن النورم بحسب أهميتها	عدد سكان المجاورة	المعلومات الإدارية للمجاورة
✓	يحدّها من الجهات الأربعة طرق وتختلف هرمية الطرق ما بين طريق أتوستراد ورئيسي أول وطرق تجميعية	حدود المجاورة	الفكرة التخطيطية للمجاورة
✓	يمكن اعتبار وجود مجموعتين	عدد المجموعات السكنية	شبكة الطرق والمشاة
✓	مركز خطي محوري للمجاورة	مركز المجاورة	
x	لا يوجد مراكز للمجموعات (قرب المركز الرئيسي)	وجود مراكز للمجموعات السكنية	
✓	هرمية واضحة للطرق (رئيسية- تخدمية- مواقف السيارات)	هرمية الطرق	
✓	هرمية محاور للمشاة	هرمية محاور المشاة	
✓	فصل مع طرق السيارات بمجموعة وتتقاطع بمجموعة		
x	الاهتمام بالفرش والأثاث من مقاعد واضاءة...الخ		
x	لا يوجد مسارات للدراجات	مسارات دراجات ومعالجات لذوي الاحتياجات الخاصة	
x	لا يوجد اهتمام بمعالجة حركة ذوي الاحتياجات الخاصة		
✓	يوجد حديقة بالمركز ومناطق خضراء بالمجموعات	المناطق الخضراء خارج المركز والحدائق	البعد البيئي
✓	تتضمن وجود زونات خاصة عديدة (سوق الهال - فندق- مباني ادارية وترفيهية)	وجود زون للاستعمالات الإقليمية أو للمدينة	البعد الإقليمي أو للمدينة

التقييم		
✓	125.6م كنصف قطر صغير و327م كنصف قطر أعظمي من مركز المجاورة وهما أصغر من 400م	نصف القطر

الجدول (17): الأبنية السكنية والخدمات في المجاورة السكنية - المصدر: عمل الباحثين

التقييم		
✓	يوجد عدة نماذج للسكن: أبراج من 8-16 طابق- نموذج سكن متصل 5 طوابق- سكن منفصل 4 و5 طوابق- سكن منفصل 2 طابق	تشكيل نماذج الأبنية السكنية
x	لا يوجد جامع على المخطط	أبنية دينية
✓	يوجد أبنية إدارية	أبنية إدارية
x	لا يوجد مدارس- لا يوجد رياضات	مدارس/ رياضات
✓	مركز تجاري بالمركز وعدة محلات	أبنية تجارية
✓	قد تتواجد عيادات مستقبلية بالأبراج الإدارية	أبنية صحية
✓	توجد حديقة مركزية	الحدائق
✓	متوزعة في المجموعات	مساحات مفتوحة

مما سبق نستنتج أن:

- 1- تعتبر المجاورة ذات أسلوب حديث معاصر ولها دور في التشكيل المستقبلي لمدينة حمص باعتبارها من مناطق التطوير العقارية، ويعتبر تخطيطها حديث وفيه مركز للخدمات الإقليمية وللمدينة حيث تسهم في التنمية الاقتصادية بسبب احتوائها على محور تجاري وإداري.
- 2- يلاحظ أن المجاورة قد شملت أغلب المبادئ التوجيهية فيما عدا مراكز للمجموعات ومسارات المشاة والدراجات وعدم مراعاتها لذوي الاحتياجات الخاصة.
- 3- لا يوجد أبنية إدارية أو تعليمية في المجاورة (كالمدارس التعليمية الأساسية التي تعتبر كأساس للمجاورة بحسب بيري).

11-4- مقترح لمخطط المجاورات السكنية في أحياء حمص وفقاً للمبادئ التوجيهية المدروسة:

يتفاوت حجم المجاورة السكنية بحسب عدد المجموعات السكنية الموجودة ضمنها بحيث يبلغ عدد سكانها ما بين 2500-5000 نسمة، وقد يتجاوز عدد السكان ليصل إلى 6500-7000 نسمة بحسب الاشتراطات للموقع ولخصوصية المدينة والحي السكني.

تم وضع نموذجين مقترحين للمجاورة السكنية في مدينة حمص المستقبلية وفق الاعتبارات التالية:

- 1- النموذج الأول: تم وضع المخطط بناءً على المبادئ التخطيطية المستخدمة في مجاورة حي الوعر وضاحية غرب طريق دمشق باعتبارها من الأحياء الحديثة المساهمة في التصور المستقبلي لتشكيل مدينة حمص، وتم إضافة زون مركز إقليمي والخدمات المدينة، وإضافة المساحات الحرة المفتوحة ومحاو المشاة التي تربط بين هذه المساحات ومراكز المجموعات والمركز الرئيسي للمجاورة. الجدول (18).
- 2- النموذج الثاني: تمت الاستفادة من المبادئ التخطيطية في ثلاثة مجاورات من أجل وضع المخطط لهذا النموذج كالتالي:

- الاستفادة من مجاورة كالثورب Calthorpe في جعل المركز جانبي محوري، وتأمين الترخيم الشعاعي للسكن.
 - الاستفادة من التجربة الأميركية (مجاورة Village homes) في إضافة البعد المستدام والعمارة الخضراء وجعل المناطق الحرة المفتوحة في المجاورة، والاستفادة من تأمين محاور للمشاة والدراجات الهوائية وفصلها عن طرق السيارات، وجعل الأعناق التخديمية بشكل محيطي حول المجاورة.
 - الاستفادة من المخطط المستقبلي لمنطقة المصايغ في جعل الخدمات للمدينة وفق محور عمراني تجاري، وتزويد المجاورة بتشكيلات دائرية حديثة للسكن.
- يوضح الجدول (18) النموذجين المقترحين.

الجدول (18): مقترحات المجاورة السكنية المستقبلية - المصدر: عمل الباحثين

النموذج	الشكل التوضيحي
النموذج الأول	
النموذج الثاني	

- والتأكيد وفقاً للمبادئ التوجيهية في البحث أن يتضمن مركز المجاورة المباني الخدمية التالية (التعليمية - الدينية- الصحية- التجارية...الخ)، ويعتمد وجود أي مبنى فيها على ما يلي:
- حسب موقع وقرب مركز المجاورة من مركز الحي والذي يتم حذف بعض المباني التخديمية نظراً لتواجدها في مركز الحي.
 - حسب القطر التخديمي للمباني ومدى تداخل أقطار التخديم الأمر الذي يؤدي إلى إلغاء بعض الخدمات نتيجة لقرب مبنى آخر من المركز وتداخل قطر تخديمه للسكان.
 - بعض المباني تستوجب وجود قرار من محافظة حمص لإنشائها مثل مبنى تعليمي ذو صفة فنية خاصة أو معهد خاص؛ أو مبنى إداري تابع لمركز المدينة الرئيسي ولكن وجوده في منطقة أبعد لتخفيف الضغط عن المركز الرئيسي ولتخديم السكان تبعاً لخصوصية المنطقة المتواجد فيها.

أما عن نوع المباني التي يجب أن يتواجد في مركز المجاورة فهي: (روضة حسب قرب الروضات من مراكز المجموعات)- مدرسة تعليم أساسي- مستوصف صغير أو مجموعة عيادات- سوبر ماركت ومحلات تجارية- حديقة للمجاورة السكنية- مبنى ديني(حسب وجود المباني في مركز الحي)- مباني ترفيهية كالكاكتيريا أو صالة ألعاب للأطفال- مبنى إداري).

حيث يجب توافر أنصاف أقطار تخديم لمباني المركز (من وجهة نظر البحث) كالتالي:

● نصف قطر الروضة 400م.

● نصف قطر المدرسة التعليم الأساسي 500 - 800م.

مناقشة النتائج

تتضمن النتائج العامة والنتائج الخاصة بدراسة المجاورات في مدينة حمص.

1- النتائج العامة:

1. لقد تطورت المجاورة عبر التاريخ وكان يبني أول من وضع أسس المجاورة السكنية ومهد للعديد من المخططين في وضع نظرياتهم على أساسها.
2. إنَّ للمجاورة دور في تشكيل المدينة ويصنّف هذا الدور وفقاً ل: الدور العمراني، الاجتماعي، الاقتصادي.
3. ساهم كل مخطّط كالكثورب وبيري وكلاونس شتاين... وغيرهم في إضافة بعد مميز في مجاورته كمفاهيم الاستدامة أو زون خدمات إقليمية أو أنصاف أقطار محددة أو توضع المركز (في الوسط، الجانب، أن يكون محوري).
4. أوضحت المبادئ التوجيهية الموضوعية من وجهة نظر البحث أنها قد حققت الشمولية لكافة الجوانب السكنية والخدمية، وأضافت التخصصية في كل مكون تخطيطي ضمن المجاورة السكنية.
5. ساهمت التجربة الأميركية في إضافة البعد البيئي المستدام لمعالجات تخطيط المجاورة، الأمر الذي وقّر الراحة البيئية والصحية والاجتماعية ضمن المجاورة، بالرغم من الكثافة المنخفضة وعدد السكان القليل بسبب احتوائها على مقاسم فيلات منفردة لعائلة واحدة على كامل مساحتها.
6. أوضحت التجربة المصرية أنّ الشكل التقليدي للمجاورة السكنية بدءاً من الفكرة التخطيطية وهمية الطرق والخدمات حتى محاور المشاة وصلة المجموعات مع المركز.
7. إن المجاورة المحلية في التجربة السورية (دمشق) قد أضافت بعداً آخر للمجاورة لاحتوائها على زون خدمات للمدينة الأمر الذي أعطاها تميّزاً في التكوين بالإضافة لقرها من المدينة الرياضية.

2- النتائج الخاصة بدراسة المجاورات الحالية والمستقبلية في مدينة حمص:

1. لقد اتجه تخطيط المجاورات السكنية في مدينة حمص نحو الحدائق وإدخال المفاهيم المعاصرة في تخطيط السكن وفق مقاسم، وتأمين الحدائق ومراكز للمجاورات بالإضافة إلى اتباع هرمية واضحة بالطرق ومحاور المشاة ومحاولة الفصل بينهما ما أمكن.
2. اختلفت الدراسة التخطيطية بين المجاورات والأحياء الحديثة والمستقبلية وهو ما تمّ استنتاجه بوضوح في مجاورات حي الوعر والمجاورة في ضاحية غرب طريق دمشق والفرق بينها وبين حي الشمس المتاخم للأخيرة.
3. الاتجاه المستقبلي نحو الاستدامة وتخطيط نماذج جديدة تختلف في تكويناتها عن التكوينات التقليدية الموجودة ضمن المدينة مثل الأبراج المتفاوتة الارتفاع وذات قاعدة واحدة ومتعددة الاستعمالات، كما قد تم تخطيط

محور عمراني تجاري... وغيرها من أساليب التخطيط الحديث الذي يعطي انطباع عن تكوين الأحياء المستقبلية في المدينة مثل منطقة المصايغ المستقبلية والتي تعزز التنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية وتسمح للمجاورات بأداء دورها وفق كافة النواحي لتطوير مستقبل مدينة حمص.

4. إن المجاورات في مدينة حمص قد استوفت أغلب المبادئ التوجيهية التخطيطية، إلا أنها تفتقر إلى عدة عوامل مشتركة والتي تتعلق بهرمية الطرق والمشاة وعدم فصلها عن بعضها وعدم الاهتمام بعناصر التنسيق وحركة ذوي الاحتياجات الخاصة.

5. لا بدّ من الإشارة إلى وجود نقص في الخدمات ضمن أغلب المجاورات كما في الجدول التالي (17). حيث يلاحظ افتقار المجاورات لوجود رياض الأطفال فيجب العمل على تأمين رياض الأطفال وفق قطر تخديم سيراً 400م، وكذلك تأمين مستوصف صغير أو نقطة طبية.

الجدول (17): تقييم الخدمات بين مجاورات مدينة حمص المدروسة - المصدر: عمل الباحثين

مساحات مفتوحة	الحدائق	أبنية صحية	أبنية تجارية	روضات	مدارس	أبنية إدارية	أبنية دينية	الأبنية السكنية	
√	√	x	√	x	√	x	√	√	مجاورة في حي الوعر
√	√	x	√	√ على المخطط فقط	√	√	√ بالواقع فقط	√	مجاورة في ضاحية غرب طريق دمشق
√	√	√	√	x	x	√	x	√	مجاورة المصايغ المستقبلية

6. يمثل النموذجان المقترجان من وجهة نظر البحث الشمولية لكل المكونات التخطيطية التي تُشكّل المجاورة السكنية والتكامل فيما بينها وفق أسس التخطيط الحديثة ويساهمان في إضافة البعد المستدام والتكنولوجيا الحديثة، وتوفير خدمات إقليمية أو للمدينة، وتعزيز الحياة الاجتماعية، وبالتالي تحقيق دور المجاورة العمرانية والاجتماعي والاقتصادي في تشكيل مدينة حمص في المستقبل.

التوصيات والمقترحات.

بناءً على النتائج التي تم التوصل إليها تُوصي الباحثان وتقرحان ما يلي:

- 1- اعتماد المبادئ التوجيهية الموضوعية في البحث وذلك لأنها تشمل كافة الجوانب العمرانية والتخطيطية في المجاورة والتي تضمن عملها ودورها في تأمين متطلبات السكان الاجتماعية والاقتصادية وتُساهم في تكوين وتشكيل المدينة
- 2- يجب مراعاة الفكرة التخطيطية للمجاورة في تقسيمها وفق مجموعات سكنية تتضمن عدة نماذج وتكون لها عدة مراكز مرتبطة بمركز المجاورة الرئيسي ما أمكن والذي يمكن أن يوضع في المركز أو الطرف أو أن يكون خطي محوري.

- 3- يجب العمل على تأمين كافة الخدمات التعليمية والادارية والترفيهية...الخ وفق أنصاف أقطار ملائمة، وذلك لأن بعض المجاورات قد تفتقر لبعض الخدمات وخاصة رياض الاطفال والمباني الصحية. إلا أنه قد يتم حذف بعض الخدمات حسب موقع وشكل المجاورة وقربها من الخدمات في مركز الحي في بعض الحالات.
- 4- يجب العمل على إدخال مفاهيم الاستدامة البيئية، والعمل على تأمين زون للخدمات الإقليمية أو للمدينة.
- 5- إن عملية فصل المشاة والسيارات أمر مهم لتأمين الأمن والسلامة وخاصة للأطفال، ويجب العمل على تأمين هرمية واضحة للطرق والمشاة والدراجات، وتوفير عناصر تنسيق الموقع الضرورية لها مع مراعاة حركة ذوي الاحتياجات الخاصة.

قائمة المراجع.

أولاً- المراجع بالعربية:

- 1- المرشدي، ريام. "تقييم نماذج تخطيط المجاورة السكنية باستخدام أداة قياس تحليل مقارن"، النشرة العلمية لبحوث العمران، جامعة القاهرة، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، مصر، العدد السادس والعشرون، ص 134، 2017م، ص 8-9-10.
- 2- بركات، حسام & الجندلي، بهجت & العساف، صفوان & جبور، زهير. "نظريات تخطيط المدن"، جامعة البعث، حمص، سوريا، 2000م.
- 3- علام، أحمد & غيث، محمود. "تخطيط المجاورة السكنية"، القاهرة، 1995م، ص 9-16-134.
- 4- محافظة حمص، مخططات من محافظة حمص، مدينة حمص، سوريا، 2015.
- 5- مراد، حنان: "مكانة المواطن والمواطنة في المدن- دراسة استشرافية- حالة الدراسة: مدينة بسكرة أنموذجاً"، رسالة شهادة دكتوراة علوم في علم الاجتماع، الجزائر، بسكرة، جامعة محمد خيضر، 2017م، ص 69.
- 6- نصر، مؤمن: "التخطيط العمراني من منظور جغرافي"، غزة، 2013، ص 15-16.
- 7- وزارة الأشغال العامة، "دليل المعايير العمرانية للمجاورات السكنية"، الإمارات العربية المتحدة، ص 36، 2011م، ص 6.

ثانياً- المراجع بالإنجليزية:

- 8- Dingemans.J.D."The Village Homes Subdivision in Davis: Origins and Evolution of "A Better Place to Live", Yearbook of the Association of Pacific Coast Geographers, University of California, Davis, Volume 80, pp.13- 40, 2018, p.15.
- 9- Lee, J. & Park, S. "Exploring Neighborhood Unit's Planning Elements and Configuration Methods in Seoul and Singapore from a Walkability Perspective", Sustainability journal, pp.24, 10, 988, 2018, p.4-12.
- 10- Meenakshi, " Neighborhood Unit and its Conceptualization in the Contemporary Urban Context. ". Institute of Town Planners, India Journal 8- 3, pp. 81 – 87, July- September 2011, P.84
- 11- Park. Y. and Rogers. G." Neighborhood Planning Theory, Guidelines, and Research: Can Area, Population, and Boundary Guide Conceptual Framing?", Journal of Planning Literature 2015, Vol. 30 (1), pp.18- 36, p.23.

مواقع الانترنت:

- 12- <https://ar.wikipedia.org/wiki/>, 15/3/2021
- 13- https://en.wikipedia.org/wiki/Village_Homes, 20/3/2021
- 14- www.googleearth.com, several visits.
- 15- <http://www.placemakers.com/2012/12/10/next-urbanism-lab-03-redevelopment-as-a-tool-for-urban-reinvestment/>, 15/3/2021