

التشريعات والقوانين التخطيطية وأثرها في صياغة وتشكيل المجاورات السكنية للمدينة بين النظرية والتطبيق.

د. ماهر محمد المناصرة / جامعة العقبة للتكنولوجيا – عميد كلية الهندسة
م. أنور المناصرة / أمانة عمان الكبرى – رئيس قسم الأرصفة
المشاركة في محور التشريعات

ملخص

يتناول هذا البحث توجيهه وتنظيم أعمال الإعمار و البناء فيما يتعلق بالتشريعات المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية بين النظرية والتطبيق وعلاقة تلك التشريعات بالمنظومة التخطيطية على جميع المستويات ابتداء من شكل المدن وتكونيتها الفراغي والبصري مروراً بالمجاورات السكنية وانتهاء بالمسكن وذلك من خلال تقديم موجز لطبيعة البحث من الناحية التخطيطية على المستوى النظري والعملي، حيث اعتمد المحور الأول وهو الجزء النظري في هذا البحث على إعداد دراسات تحليلية لمجموعة القوانين المنظمة للعملية التخطيطية والمستخدمة في المملكة الأردنية الهاشمية وذلك للوقوف على نقاط القوة والضعف والواردة فيها ومقارنتها بالعديد من المعايير التخطيطية العالمية والإقليمية لدول عدّة منها (بريطانيا والولايات المتحدة الأمريكية وكندا والاتحاد السوفيتي والهند وسوريا وجمهورية مصر العربية....الخ) ومن ثم العمل على استحداث وتطوير معايير تخطيطية من شأنها أن ترفع من كفاءة المخطط العام للمدينة وتستطيع بذلك تلبية احتياجات الفرد في المدينة المعاصرة.

وأما المحور الثاني فهو تطبيق عملي سيشمل على توضيح الفكر التخطيطي باستخدام أسلوب المقارنة وذلك من خلال عمل تصميم لمجاورة سكنية تم استخدام القوانين والتشريعات المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية وتصميم آخر لنفس المجاورة ولكن باستخدام مجموعة من المعايير التخطيطية التي تم استحداثها وتطويرها مدعومة بالمخططات الهندسية والمجمّمات والعرض ثلاثي الأبعاد.

وهذا تجدر الإشارة إلى ضرورة تكافل جميع الجهود من خلال تعاون المؤسسات الحكومية والخاصة والتأكيد على ضرورة وضع مخرجات هذا البحث موضع الأهمية عند قيام أصحاب القرار بالعمل على استحداث قوانين وتشريعات تخطيطية وتوظيفها ليتم تحسين المخطط النهائي للمجاورة السكنية وبالتالي للمدينة ككل.

كلمات دالة: قوانين وتشريعات البنية، المجاورات السكنية، النظام التخطيطي، الإسكان، المعايير التخطيطية العالمية، المخطط العام، تشكيل.

The effect of the planning laws on the formation of the residential neighborhoods between theory and practice.

Dr. Maher Al Manasra / Aqaba Univ. of Technology – Collage of Engineering / Department of Architectural Engineering

Key wards: Building legalizations and laws; neighborhoods; planning system; housing; international planning standards; general plan; forming.

Abstract

This research is discussing how the Jordanian building legalization and laws reflect on the design of the existing neighborhoods, and the difference of the final forms of the neighborhoods between theory and practice. The relationship of such legislation on the planning system at all levels, starting from the form of cities spatial and visual compositions level, passing through neighborhoods and ending with residents and housing by providing a summary of the research nature depending on the planning theory and the practical reflection of such theory at the land in practice. Where the first part is a theoretical one discussing the analytical studies of the building laws, regulations and legalizations used in the planning process at the Hashemite Kingdom of Jordan in order to determine the strengths, weaknesses, contained therein and compared with many global and regional planning standards of several countries such as (Britain and the United States of America Canada and the Soviet Union, India, Syria and the Arab Republic of Egypt..etc) then, those international standards to be used in the development of planning standards that will raise the general plan of the city efficiency and can thus meet the needs of the individual in the contemporary city.

The second part is a practical application of the out coming developed standards to explain the new scientific approach to new planning design by using the comparative method to form a neighborhood site once by using the Jordanian laws and regulations and second design for

the same neighborhood site, but using a set of planning standards that have been developed supported by drawings, animation and model.

Here we shall noticed the need of joining of all efforts through the cooperation of government and private institutions to emphasize the need to develop the outputs of this research to develop and improve the planning standards and regulations to put them between the hands of the decision-makers to work on recruitment the developed planning laws and regulations in order to improve the final design of the residential neighbors and thus for the city as a whole.

المقدمة

نأتي أهمية القوانين والتشريعات لتنظيم وتلبية احتياجات المجتمع والأفراد وتوفير خدمات المنفعة العامة في إطار من التوازن المادي والمعنوي منها، لذلك تعتبر القوانين المنظمة للعمان من الآليات الأساسية التي تؤدي إلى تحقيق عمارة متوافقة ومتلائمة مع احتياجات ومتطلبات أفراد المجتمع لكونها تنظم أعمال المباني وحق الجوار والصحة العامة والأمن والأمان والراحة والخدمات، لذلك تعتبر هذه القوانين حجر الزاوية في عملية تحقيق معايرة حضرية مستدامة ذات هوية مميزة لأي مجتمع. وفي المملكة الأردنية تتولى أمانات المدن أو الإدارات الهندسية ب المجالس البلدية تطبيق تلك التشريعات لتحقيق الأهداف المرجوة منها. ومن أهم التشريعات العمرانية المعتمدة بها في المملكة الأردنية الهاشمية قانون تنظيم المدن والقرى والأنبوبة قانون رقم (79) لسنة 1966 وتعديلاته، وكذلك نظام الأبنية والتخطيط في مدينة عمان وتعديلاته رقم 67 لسنة 1979 والقرارات المتعلقة به [1، 2].

مشكلة البحث:

إن مشكلة البحث تتعلق من عدم تماشي التخطيط الموجود حالياً في المملكة والذي يعتمد ويعكس صورة القوانين والتشريعات المعتمدة بها مع التطور السكاني والتكنولوجي في العالم. وسيتم العمل على إيجاد فكرة تساعده في توجيه أصحاب القرار لتطوير هذه القوانين بما يؤدي إلى خلق حي سكني ذو نسيج معماري مريح تستطيع من خلاله تحقيق مبدأ التكافل الاجتماعي والاستدامة في مجال التخطيط.

أهداف البحث:

يهدف البحث إلى التوصل لتصميم نموذجي بما يتاسب مع الافتراضات التي سيتم وضعها بالبحث نتيجة لدراسات تحليلية لبعض من المعايير التخطيطية والأخذ بعين الاعتبار لعدة محددات منها المستوى الثقافي والاجتماعي والاقتصادي للسكان التي ستشغل أو تقطن تلك التجمعات الحضرية بحيث يتم تصميم معايرة سكنية تأخذ في عين الاعتبار الاحتياجات والوظائف التي يجب توفرها في المنطقة سواء كانت سكنية أو خدمات تعليمية، تجارية، ترفهية ومساحات خضراء وتوزيع تلك الوظائف والمتطلبات بمفاهيم تخطيطية تعتمد على مفهوم نصيب الفرد من الأمتار المربعة لكل وظيفة وكذلك على إنصاف أقطار الخدمة بحيث تتمكنهم من الفاعل مع المجتمع بكفاءة وإنجازية عالية والتوصيل إلى حلول تصميمية مع مراعاة ربط تلك الخدمات مع بعضها البعض، توفير الخصوصية والأمن والخدمات العامة وشبكات البنية التحتية من طرق ومرافق عامة وتوفير الفراغات العمرانية من مناطق خضراء تلبي احتياجات ومتطلبات المستخدمين اليومية مع مراعاة التنمية والتوزيع الهرمي لها، وضرورة توفير أنماط الإسكان المتعددة التي تلبي احتياجات مختلف المستويات الاقتصادية في المجتمع وتطوير هذه الأنماط السكنية بما يتاسب مع التطور المستمر في مستوى المعيشة والرغبة في تحسين مستوى البيئة العمرانية بالأحياء السكنية وتتفيد شبكات الطرق وممرات المشاة وتجميلها وإنارةها وتتفيد العلامات الإرشادية والتحذيرية بها ودراسة حركة المرور بالموقع وأماكن الانتظار المناسبة ولا بد هنا من احترام أنصاف أقطار الخدمة والتي بدورها تعتمد على حجم المقاييس الإنساني وتناسبه مع الفراغ العمراني المحيط به والاهتمام بالتأثير البصري في تأثير الطرق والساحات والفراغات العامة والحدائق.

أهمية البحث:

تتمكن أهمية البحث في تبيان أهمية التشريعات والقوانين في تغيير وتحسين مفهوم وأساليب التجمعات السكنية وكيفية التعامل معها من الناحية التخطيطية، حيث يدرس هذا البحث كيفية تكوين بيئة جديدة للتجمعات الحضرية وذلك من خلال عمل مقارن لحي سكني يتم تصميمه تارة باستخدام مجموعة القوانين والأنظمة المعتمدة بها محلياً وإعادة تصميم لنفس الحي ولكن باستخدام مجموعة مستتبطة من المعايير التخطيطية العربية والعالمية تارة أخرى بحيث يمكن اقتراها ليتم العمل بها لتعطي تأثيراً إيجابياً في البيئة العمرانية وشكل المجاورة من محددات شتى.

فرضيات البحث:

نتيجة للمشكلات التي تحدث عند الأفراد في المجتمع الأردني في ما يتعلق بمفهوم التعامل مع المجاورات السكنية ونظراً للمشاكل التي تواجهها مدينة عمان فيما يتعلق بالنواحي التخطيطية وتنظيم المدن والقرى حيث يوجد نقص كبير في مفهوم تكوين كل من المجاورة السكنية ،الحي السكني ،القطاعات السكنية والإسكان وكذلك تحديد مفهوم الخدمات العامة والضرورية والتي يجب أن يحتويها كل تجمع حضري وذلك من خلال اعتماد معايير لكل منها بحسب مستوياتها وصولاً إلى تنظيم المدينة نفسها ويمكن الحل في اعتماد تلك المعايير والنظام التخطيطية الحديثة في مدينة عمان والواردة في نتائج هذا البحث والتي تهدف إلى إيجاد معايير تخطيطية تستطيع تطبيقها للحصول على مجاورات سكنية تحاكي في تصميمها التصاميم العالمية.

منهجية البحث:

اعتمد منهج البحث لتحقيق الأهداف السابقة إلى صياغة عدد من المحاور الرئيسية المحددة لهذا البحث والتي يمكن من خلال دراستها تحقيق أهداف البحث السابقة ، وهذه المحاور هي:-

المحور الأول: عرض قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية قانون رقم (79) لسنة 1966 وتعديلاته، وكذلك نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان وتعديلاته رقم 67 لسنة 1979 والقرارات المتعلقة به ، ثم دراسة نواحي القصور في كل من القانون والنظام. دراسة تأثير هذه التشريعات في شكل المجاورة السكنية.

المحور الثاني: هذا ولقد جاء تطبيق المحور الثاني على جزء أين حيث اعتمد الجزء الأول على النتائج الواردة في المحور الأول وبعد تحليل لمجموعة التشريعات الأردنية بالإضافة إلى الاستعانة بالتشريعات الخاصة والتي تعتمد الموسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري وذلك لعدة أسباب منها استخدام أحكام إضافية خاصة وتصديق المخططات اعتماداً على "قانون الاستثمار الخاص بالمشاريع الاستثمارية" وكذلك لاحتواء تلك المشاريع على وظائف قد تكون واضحة المعالم كالوظائف التعليمية والتجارية بالإضافة للسكنية. هذا ولقد تم دراسة موقع الويبل - إسكان ماركا وتقديمه كحالة دراسية واعتماد النسب والمؤشرات التخطيطية فيه وذلك للقيام بالجزء الثاني من هذا المحور والمتمثل في إعادة تصميم لقطعة أرض تم اختيارها على طريق المطار وتم تسمية المشروع "إسكان أريحا"، وذلك لما تمتلكه مدينة أريحا من أبعاد تاريخية باعتبارها أقدم التجمعات الحضرية في العالم، هذا ما سيساعد في إيصال الفكرة من البحث واستقراء الواقع المعماري لأنعكاس القوانين والأنظمة المحلية على شكل التجمعات الحضرية المحلية.

المحور الثالث: تم دراسة تحليلية فاصلة لمجموعة من القوانين والمعايير التخطيطية الإقليمية والعالمية، كما وتم التطرق إلى تحديد مفهوم الخدمات العامة بشقيها الوظيفي من نشاطات سكنية وتعليمية وتجارية وثقافية واجتماعية، أو الخدمي من خدمات للبنية التحتية وشبكات الطرق والمرارات والحدائق والملاعب وساحات لعب الأطفال. وكذلك تم دراسة مجموعة من النظريات التخطيطية وتم اعتماد نظرية تخطيطية تتاسب والعديد من محددات الموقع وطبيعة المشروع، وهنا ولامكان القدرة التخطيطية تم العمل على تحليل لمجموعة من المعايير التخطيطية الإقليمية والعالمية لمجموعة الأنشطة بالاعتماد على نصيب الفرد وكذلك نصف قطر كل من تلك الخدمات وفي المحصلة تم استبانت معايير تخطيطية تتاسب ومجموعة المحددات لمنطقة المشروع.

المحور الرابع: من خلال تطبيق مجموعة النظريات والمعايير التخطيطية المستنيرة واستخدامها في إعادة صياغة وتشكيل نفس المنطقة الحضرية – منطقة التصميم لإسكان أريحا. وذلك للخروج بمخطط موقع عام سيدعم فكرة البحث في تبيان الدور الهام والرئيسي الذي تلعبه مجموعة القوانين والتشريعات والمعايير التخطيطية في تشكيل وصياغة أي تجمع سكني كان وتقاؤت مخططات الموقع العام في شكلها ومضمونها النهائي.

نبذة مختصرة عن تعريف بطبيعة البحث:

يتكون البحث من عمل مقارن لتصميم مجاورة سكنية باستخدام القوانين والتشريعات الخاصة بالبناء وبأحكام استثمارية خاصة بالمملكة الأردنية الهاشمية وذلك لقطعة أرض تقع على طريق المطار في منطقة أرضي الجيزة تارة، وإعادة تصميم نفس موقع المشروع باستخدام معايير ونظم تخطيطية مقتبسة من دراسات لمعايير عالمية. – تصميم إسكان أريحا

أسباب اختيار البحث:

تم اختيار المشروع والعمل به في هذا الاتجاه وذلك نظراً لما تعيشه المملكة الأردنية الهاشمية من تزايد ملحوظ في عدد السكان والذي يتطلب توفير بنية متكاملة لاستيعاب تلك الإعداد من حيث المساكن والمرافق العامة والخدمات بحيث تأخذ فيه بين الاعتبار التطور التكنولوجي والاقتصادي والاجتماعي الحاصل، بحيث تصبح تجمعاتنا الحضرية تحاكى التجمعات المستدامة بمفهومها وتحتها مع مراعاة اسقادة أكبر عدد ممكن من طبقات المجتمع بأطيافه من الخدمات والوظائف الأساسية والمتوفرة في تلك المجاورة السكنية الحديثة والتي تساعده في تغيير نمط وتحضر المجتمع وذلك من خلال إيجاد بدائل تخطيطية تعتمد على معايير تخطيطية حديثة تستطيع من خلالها مواكبة الركب والتطور العلمي والتكنولوجي.

المحور الأول: عرض وتحليل لمجموعة التشريعات المعمول بها محلياً:

1.1. قانون تنظيم المدن والقرى وأنظمة البناء الأردنية: قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية قانون رقم (79) لسنة 1966 وتعديلاته، وكذلك نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان وتعديلاته رقم 67 لسنة 1979 والقرارات المتعلقة به وتحليل لنقاط القوة والضعف في القوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

لحمة تاريخية

جاء سوء تنظيم مدينة عمان لعدة عوامل وهي في غالبيها عوامل تشريعية متعلقة بتخطيط وتطوير المدن، حيث تشكل النمو التخطيطي لمدينة عمان بشكل خطي (شمسي) وذلك بسبب وقوع العديد من مدن المملكة على خط الحج (الشمالي) ولذلك حرصت الدولة العثمانية على بناء القلاع والبرك فيها على امتداد طريق الحج وذلك من دمشق شمالاً ولغاية مدينة العقبة جنوباً، يتخللها تجمعات عشوائية اقتصرت على مجموعة من القرى المنتشرة في المناطق الجبلية في الكرك والسلط وعجلون وجرش واربد والرما وبدأت هنا توزيع الأراضي بحجج حيث كانت معظم الأراضي في العهد العثماني ملكاً لبيت أموال المسلمين حيث تم إما توزيعها كواجهات عشارية لجذب السكان للمنطقة من جهة أو للحد من الاعتداء على أراضي الدولة من جهة أخرى وكان هناك بعض من الملكيات الخاصة المحدودة في منطقة بلاد الشام، مع غياب لدور التخطيط وعدم وجود تصنیف للمدن حسب عدد السكان من جهة أو حسب النشاط السكاني لتلك المدن، فعلى سبيل المثال فإن عدد سكان مدينة عمان يبلغ حوالي أربعة ملايين نسمة وأن مدينة عمان هي مدينة تصنف (بالعاصمة الإدارية السياسية للمملكة) ومدينة العقبة قد تكون (العاصمة الاقتصادية السياحية للمملكة) والزرقاء (مدينة حرفة عمالية) مدينة السلط (مدينة زراعية) مدينة مادبا (سياحية) وهكذا . وبالتالي وبناء على تلك التصنیفات فكان من المفروض أن يتم وضع التشريعات والتي لا بد أن تكون مرنة للتتعامل دوماً مع كافة المتغيرات والمستجدات في المدينة بشكل عام سواء كانت بسبب الامتداد الطبيعي للأرض أو الامتداد الطبيعي للسكان ويأتي ذلك من خلال علاقات بسيطة أو معقدة التركيب لتجاذب الكلل بعضها البعض . وبالرغم من المحاوالت والتي جاءت على استحياء دراسة تلك العلاقات إلا أن تلك الدراسات إما لم تستكملاً أو أنها كانت مجرد جمع لمعلومات وسرد لتقارير لم يؤخذ بها لغایات الدراسات الجدية ولا حتى لتصديق

مخططاتها وبذلك فإن الخل في عدم اعتماد أية دراسات متعلقة بمستويات التخطيط (التخطيط الإقليمي – التخطيط الهيكلي – التخطيط التفصيلي) أدى إلى استمرار وتقاوم الخل في المملكة عامة ومدنها المختلفة خاصة.

وبالرجوع لقانون تنظيم المدن والقرى وتحديداً للمواد الواردة في كل من:-

- وتعني عبارة (مخطط التنظيم الإقليمي) المعنى المخصص لها في المادة (15) من هذا القانون.

- وتعني عبارة (مخطط التنظيم الهيكلي) المعنى المخصص لها في المادة (19) من هذا القانون.

- وتعني عبارة (مخطط التنظيم التقسيلي) المعنى المخصص لها في المادة (23) من هذا القانون.

و هنا نلاحظ بأن القانون قد أكد مفاهيم ومستويات التخطيط كمواد منصوص عليها في القانون ولكن ولدى الرجوع للمواد (15-19) من القانون ومقارنتها بما ورد فيها نصاً ومقارنتها بمفاهيم ومتطلبات التخطيط والتي ذكرت بداية فإننا نلاحظ الخلل [3]

على مستوى التنظيم الإقليمي

المادة ١٥-١ و (هـ) يتوجب أن تكون هذه المخططات الأساسية التي تبني على المخططات ال邑كلية المحلية كما يجب أن تتناول الأمور كثيرة منها موقع المدن والقرى الجديدة، توسيع أو تقيد نمو المدن والقرى الحالية، الصناعة وتشمل المعامل والمشاغل والمستودعات وكراجات مبيت السيارات، التجارة والإدارة وتشمل المكاتب العامة والخاصة وموافق السيارات والكراجات ضمن قطعة الأرض، المناطق السكنية وتشتمل على تعليمات تتعلق بمساحة قطع الأرض والكثافة والارتدادات والتهوية والإنارة وتجميع وتوسيع الأبنية على الأرض بالنسبة للجهات الأربع وكذلك المرافق العامة وتشمل الأسواق والحوانيت والمدارس وأماكن العبادة وقاعات الاجتماعات العامة والمسارح ودور السينما والمنتزهات بالنسبة لعدد السكان المطلوب تأدية الخدمات لهم. كما حددت الجهة التي تصادق على تلك المخططات وهو مجلس التنظيم الأعلى وبناء على اللجان المحلية الولائية في منطقة الدراسة للأقلية

هـ - المناطق السكنية وتشتمل على تعليمات تتعلق بمساحة قطع الأرض والكثافة والارتدادات والتقوية والإنارة وتجميع وتوزيع الأبنية على الأرض بالنسبة للجهات الأربع.

1. فالمُسؤول عن دراسة المخططات الإقليمية وتصديقها يجب أن تكون "الهيئة العليا للتخطيط الشامل" في الدولة وكافة المجالس التخطيطية المنبثقة عن تلك الهيئة. وهي هيئة غير موجودة.

2. ليس من المطلوب في هذه المستوى التخطيطي من إعداد وتصديق المخططات تحديد المناطق الصالحة لسكن ومساحات القطع والكراجات... الخ بل المطلوب في هذه المرحلة هو تحديد استعمالات الأراضي (سكنى، زراعي، تجاري، صناعي.... الخ) بناء على محددات عدة منها الهندسية والطبوغرافية والبيئية والمناخية والاجتماعية والاقتصادية... الخ.

على مستوى التنظيم الهيكلي

المادة ١٩-١ تنظم مخططات التنظيم الهيكلي للمدن في المملكة ويتوخى أن تشمل مخططات التنظيم الهيكلي على أمور منها: تحديد موقع الطرق وإنشاء طرق جديدة وتبسيط الطرق الموجودة في ذلك الحي وتحويل اتجاهها وتوسيعها وإغفالها وتعيين عرضها وتعيين الأراضي المحفوظة لها وحقوق المرور العامة وإنشاء الطرق وتحسينها وتوسيعها والدخول إليها والخروج منها وتقيد ذلك وتعيين طبيعة الطرق وأبعادها العامة، مجاري الصرف بما فيها المجاري العامة والمصارف وإنشاءات التقنية، مشروع المياه، تحديد المناطق أو المواقع أو الأبنية التي يجوز تعاطي أو حظر تعاطي بعض الحرف والصناعات فيها والتي يحتفظ بها بالكلية للسكن أو الزراعة أو التحرير أو لأية غايات أخرى... وغيرها من الأمور.

ك - المطابق السليمة وبيان الأخطاء والأحكام والتعليمات التي تتعلق بمساحة الأرض - وموضع البناء عليها والتحف
والارتفاعات والتهوية والإنارة والتجميع وتوقع الأبنية على الأرض بالنسبة للجهات الأربع
والخلل، فـ هذه المادة تبنتاً في :

1. المسئول هنا يجب أن ينبع عن الهيئة العليا الشاملة للتخطيط وقد يكون مجلس التنظيم الأعلى.
2. ليس المطلوب في هذا المستوى التخططي تحديد موقع الطرق وإنشاء طرق جديدة وتغيير الطرق.... الخ، بل المطلوب في هذا المستوى من التخطيط تحديد المناطق الصالحة للسكن فقط (سكن ذو كثافات عالية - متوسطة - منخفضة)، (غير متوفّر عملياً)، صناعات : (ثقيلة - متوسطة - خفيفة) (غير متوفّر عملياً)، بالطبع فإن مفهوم المخططات الهيكلية

غالباً ما تنفذ بمقاييس رسم 1:250000-1:10000-1:12500 (أى التصديق على المخططات الهيكلية من قبل مجلس التنظيم الاعلى وللجان المنبثقة عنها فإن المخططات تصبح ملزمة للمستوى التخطيطي الذي يليه (المخططات التفصيلية) والسؤال : ومن أى قد تم استخدام نفس النص في المادة 15-هـ واستنساخها كما هي في المادة 19-كـ

على مستوى التنظيم التفصيلي

المادة 23-1. بعد إقرار مخططات التنظيم الهيكلية للمدن ينظم مخطط تنظيم تفصيلي للأقسام المختلفة من مخططات التنظيم الهيكلية، في حالة المدن الصغيرة أو القرى يحضر مخطط تنظيم هيكلى تفصيلي لهذه المدن والقرى، يجوز للجنة المحلية في أي وقت من الأوقات أن تعد مشروع تنظيم تفصيلي لأية أرض واقعة في منطقة التنظيم التابعة لها أو أن توافق على تطبيق أي مشروع اقتراحه جميع مالكي تلك الأرض أو أي فريق منهم بعد تعديله أو دون تعديله ولا يعمل بذلك المشروع إلا بعد اقتراحه بموافقة لجنة اللواء التي يجوز لها أن ترفض الموافقة عليه ما لم تجر فيه التعديلات وتراعي بشأنه الشروط التالية، تستقصى بها الخ المادة [3]

وهنا نجد بأن القانون لم يحدد ما هي طبيعة تلك الدراسات التفصيلية كما نجد تعدد الجهات التي ممكن أن تقوم على إعداد المخططات "اللجنة المحلية" ومن الملاحظ هنا وبالرجوع للبنود المراد دراستها لإعداد المخططات التخطيطية والتنظيمية والتوفيقية للتصديق عليها هي أقل بكثير أولاً مما كان من المطلوب تنفيذها خطأ لدى إعداد المخططات الإقليمية والهيكلية أو المخططات اللازم إعدادها في هذا المستوى من التخطيط مع العلم بأن المخططات التفصيلية التخطيطية والتنظيمية والتوفيقية تعد بمقاييس رسم قد تصل إلى إعداد مخططات تفاصيل الفاصل.

2.1. استعمالات الأرض

المقصود باستعمال الأرض: مجموعة من الوظائف أو الأنشطة التي يصنعها الإنسان على الأرض تهدف إلى تنظيم عمل المجتمعات البشرية عن طريق (zone) لكل منها حيز مكاني ترابط فيها الوظائف فيما بينها وبين تلك الاستعمالات، إن المجتمع الذي لا يخطط استعمال أرضه يفقد حاضره ومستقبله إن الازدياد المستمر في أعداد السكان في العالم، بشكل متوازي عددي، ترتب عليه ازدياد في الطلب على المواد الغذائية لتلبية الحاجات السكانية وإشباعها ، فكان لا بد من إحداث تغير في إدارة الأرض يتاسب مع الزيادة الهائلة في إعداد السكان ولتناسب مع المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية السائدة ونحو الأفضل.

لقد انعكس القانون على بيئة العمارة وأدى إلى عدم تجانس الطابع المعماري من حيث الارتفاعات وتناقض الألوان وفوضى الإعلانات واللافتات، كما وجد أن القانون لم يتعامل مع المظهر الخارجي للمباني أو الالتزام بطبع معين أو الصورة البصرية للعمان كأحد أهدافها المحددة لأن الاشتراطات التي تحكم في الواجهات الخارجية تمنح للسلطات المحلية بدون تحديد تفاصيل لهذه الصورة البصرية لعمان المدينة [4].

ومن خلال دراسة العمارة الرسمية التي تخضع لقانون المباني وجد أن أصحابها تعدوا على قوانين المباني الخاصة بالارتفاعات والمناور فكانت النتيجة عمارة غريبة فقدت الهوية ارتبطت بنسيج عمراني مفكك مفتوح على الخارج وظهرت العزلة الاجتماعية وضعفت الروابط بين السكان وقدت الشخصية وتكررت بطبع ممل ولم ترتبط بالبيئة المحيطة بها، إضافة إلى ذلك فإن تطبيق القوانين لا تساعد على إيجاد تجمعات تتلاءم مع المتطلبات الإنسانية لمجتمعنا مما جعل من الصعب تغيير الواقع الراهن الأمر الذي أدى حتمياً إلى وجود تجمعات فقدت الهوية لا تعبر عن قيم وعادات السكان المرتبطة بالتعاليم والقيم المستمدة من الشريعة الإسلامية.

أدى قانون التنظيم والبناء إلى انفتاح المباني على الخارج وأصبح النمط المسيطر على البيئة التخطيطية للمجاورات السكنية وهي في الأغلب عشوائية لا تملك نمط تخططي واضح، هذا النمط لم يساعد على الترابط والتكافل الاجتماعي بين السكان بل ساعد على تفكك العلاقات الاجتماعية مما أدى إلى ضياع المفهوم الإنساني في أن يكون الإنسان جزءاً من منظومة اجتماعية متكاملة في إطار الحي أو المدينة ومرتبط بعلاقة إنسانية في إطار قيم ومبادئ تحكم المجتمع. كما أصبحت الفراغات الخارجية - الشوارع- مهيئة لحركة السيارات مما أدى إلى التفكك في التركيبة الحضرية للأحياء السكنية وضعف الاتصال بين السكان والذي ساعد على إحداث الفرق بين طبقات المجتمع. إن دراسة وتحليل العلاقات المكانية بين المركز والإقليم والوظائف التي تقدمها أدت إلى استبطاط العديد من النظريات التي اهتمت بتحليل العلاقات بين الأماكن المركزية وأفاليمها على أساس الوظائف.

3.1. السكن والسكان

مفهوم السكن: إن علم تخطيط المدن جاء ليتحدث عن ذاكرة وكونية المدن فإن المدينة يمكن مقارنتها بحياة الإنسان (طفل- شاب-شيخوخة) وكذلك ذاكرة تلك التجمعات لتصنيف التجمعات السكنية بذلك في المدينة إما:-

- حسب عدد السكان (المدن الصغيرة---الضخمة)
- حسب النشاط السكاني (سكنى-صناعي-سيادي)
- التقسيمات الإدارية (محافظات-قبصات-ألوية)
- التقسيمات التنموية (ريف-حضر-بادية)

وبذلك فإن مدينة عمان هي العاصمة الإدارية السياسية للمملكة الأردنية الهاشمية وأن عدد سكانها قارب على الأربعين ملايين نسمة وأن تصنيف تجمعاتها السكنية هو خليط بين التقسيمات الإدارية ونشاط سكانها المتعدد ورغم أن مدينة عمان وهي مدينة فتية إلا أنها قد شابت قبل وقتها وأن مدينة عمان بدأت تهرم سريعاً وذلك بسبب سُوء التخطيط بها وللبناء غير السليم وكذلك سُوء توزيع استعمال الأراضي بها غير المريح وهذا أدى إلى خلل واضح في التوزيع السكاني والكثافات السكانية (كثافات عالية- منخفضة - متوسطة) وانعكاس نوع استعمالات الأرضي السكنية على الكثافات، وتم الاكتفاء بتحديد نوع التنظيم (أ، ب، ج)، وبذلك فإن تصنيف السكن إلى الفئات المذكورة هي تصنيفات خاطئة ناهيك عن الفئات الأخرى كالسكن الشعبي (د) والسماح بالاتصال من جهة واحدة عدى عن وجود مفاهيم غير معمول بها كمفهوم السكن المتصل والسكن المنفصل. وبالرجوع للمادة (29):

المادة 29-

تقسم المنطقة السكنية إلى قطاع سكن (أ) وقطاع سكن (ب) وقطاع سكن (ج) وقطاع سكن (د). وتطبيق الأحكام حسب الارتدادات ولنلاحظ من الاختلالات الواضحة هي عدم تحديد من أين جاءت تلك الأرقام (7-5-5)، علماً بأن هذا النظام قد تم اعتماده لمدينة القدس وتم استخدام نفس الارتدادات مع التغيير المستمر في ارتفاعات الأبنية من طبقتين في العهد البريطاني إلى ما يزيد عن الأربعة طوابق في عصرنا هذا مع بقاء الارتدادات نفسها مما خلق خلايا بيئية، وبذلك نلاحظ بأن نظام الأبنية والتنظيم لم يفسر تلك العلاقات ولم يبني حتى أية علاقات علمية للتعامل مع أية متغيرات في مواد وتقسيمات النظام.

ومن هنا ننطلق إلى ضرورة إعادة النظر في:

1. مساحة الأرض - وموضع البناء عليها والكثافة والارتفاعات والتهوية والإنارة والتجميع وتقييم الأبنية على الأرض بالنسبة للجهات الأربع
2. طريقة التخطيط التفصيلي والمحافظة على تحقيق العدالة في التوزيع السكاني والكثافات السكانية من جهة والمحافظة على النسيج العمراني وعدالة توزيع النشاط العمراني من جهة أخرى (ميزان الأرض) وهو نصيب الفرد من كافة المعايير التخطيطية كنصيب الفرد من (الشوارع-السكن-المساحات الخضراء-التجاري-الصناعي-الخدمات والمراقب العامة والخاصة... الخ)

3. تعديل منظومة علقة (m^2/m^3) للأبنية أي الامتداد العمودي والأفقي
4. لابد من إعادة النظر في مفهوم السكن المتصل والسكن المنفصل والاستفادة من فرق المناسب لغاليات تأمين موافق
السيارات.

4.1 خدمات المرافق العامة:

المادة(15-و) المرافق العامة وتشمل الأسواق والحوانيت والمدارس وأماكن العبادة وقاعات الاجتماعات العامة و المسارح
ودور السينما والمنتزهات بالنسبة لعدد السكان المطلوب تأدية الخدمات لهم.
بقراءة وتحليل لهذه المادة من القانون نجد بأنه هناك ضعف واضح في عدم إيجاد الترتيبات المكانية المناسبة لاستيعاب
السكان وأنشطتهم الاقتصادية في بيئه تسمح لكل فئات المجتمع بالإقامة في بيئه صحية مريحة وجميلة وغير ملوثه،
وممارسة الأنشطة الاقتصادية بكفاءة وإنتحالية عاليه، مع عدم توفير واضح لاحتياجات الضرورية في بيئه صحية مريحة،
بل أيضاً وتمكن أفراد المجتمع من ممارسة ما يمكنهم أدائه من جميع الأنشطة داخل التجمع الحضري و"بكفاءة عاليه".
ونحن نجد هنا بأنه تم التطرق إلى الخدمات بشكل عام دون التطرق إلى تصنيفها من خلال تحدي استعمالاتها ونسبها
ومساحاتها وأماكن تمويعها وتحديد المفاهيم التخطيطية والمحددة التي تعتمد في تشكيلها.

أما مفهوم المرافق العامة والخدمات فيشمل الخدمات التعليمية من مدارس ومؤسسات تعليمية ومعاهد وجامعات وغيرها
والخدمات الثقافية والدينية الترفيهية من أندية دور عبادة ومكتبات وملعب وغيرها (والخدمات الصحية) مستشفيات
ومراكز رعاية صحية وغيرها (وخدمات إدارية) مؤسسات، وزارات وغيرها (وخدمات تجارية بنوك، محل تجاري
وغيرها. وتتوزع هذه الخدمات داخل المدينة وفي أحياها والتجمعات الحضرية المحيطة، ومن هنا توضح أهمية هذه
الدراسة في تحليل وتقييم وتوزيع الخدمات العامة وفق عدد السكان من ناحية، وعوامل البعد عن هذه الخدمات ومدى سهولة
الوصول إليها من ناحية أخرى، كما ويعتبر تنظيم الخدمات العامة في المحاورة هدفاً ووسيلة لتصبح الخدمات في متداول
السكان لخدمة أغراض المجتمع المختلفة وتحقق المستوى المعيشي المنشود، وتعتمد تلك المرافق في مساحاتها ونسبها على
الحد الأدنى لنصيب الفرد الواحد أو الأسرة الواحدة بحيث تتحمذ مقياساً هرمياً لكل خدمة من الخدمات الرئيسة.
وبناء على كل ما تقدم من تحليل لبعض ومواد التشريعات المعتمد بها فإنه يمكن القول بأن الوضع أصبح بحاجة ليفاف
العمل بالقوانين والأنظمة القديمة وسن قوانين حديثة ولا بد أن تكون مرنة لوقف تزيف الاختلالات المتعددة سواء كانت تلك
الاختلالات ناتجة عن سلوكيات الإنسان الخاطئة تجاه البيئة المحيطة أو أن علاقات التطور المختلفة للمدينة تحاك بنسيج
(تخطيطي - عمراني) غير دقيق وهنا أصبحت المدينة بحاجة إلى إعادة تخطيط وكذلك اتخاذ القرار الحكيم للبدء في عملية
معالجة اختلال المدينة وإعادة إنعاشها والعمل على إعداد دراسة وتصديق وتنفيذ المخططات التخطيطية بمستوياتها حسب
الأصول (إن أمكن) وضمن أسس ومنهجية علمية تخطيطية بيئية حديثة.

المotor الثاني: تطبيق القانون العام والخاص واستخدام المؤشرات التخطيطية

ولتقريب وجهة النظر تمأخذ مشروع إسكان ماركا – التطوير الحضري كحالة دراسية وذلك لعدة أسباب منها:

- وجود مناطق واضحة (سكنية، تعليمية، تجارية... الخ)

- السكن متعدد منه الفلل والمساكن المنفصلة والمتعلقة والعمارات السكنية

- تعدد الكثافات السكانية.

- لتجاوز تلك التغيرات في قانون تنظيم المدن والقرى وكذلك نظام الأبنية والتنظيم لجأت مؤسسة الإسكان والتطوير
الحضري لتصديق المخططات بما يعرف "بالتصديق لمشاريع استثمارية وبأحكام خاصة" ، وهذا ما سيتم استخدامه في
تطبيق المعايير التخطيطية لنفس منطقة التصميم - حي أريحا.

هذا وبعد دراسة تفصيلية لمشروع إسكان ماركا – التطوير الحضري الشكل رقم(1) سيتمأخذ تلك الأنظمة والمؤشرات
التخطيطية والمطبق في مشاريع المملكة الأردنية الهاشمية وعمل تصميم لمنطقة التصميم والذي تم اختياره على طريق
المطار وتم تسميته - مشروع أريحا.



الشكل رقم (1) الصورة الجوية لموقع الحالة الدراسية لإسكان اليوبيل - ماركا

أ- نظام الإفراز والتنظيم الأردني:

المادة (9): مع مراعاة أي أحكام خاصة يسمح بإقامة الأبنية وفقاً للأحكام التالية والواردة في الجدول رقم(1)

الجدول رقم (1): أحكام البناء في التنظيم السكني (ج)

الناطق السكني						
الارتفاعات						
فئة المنطقة	الأمامي لا يقل عن	الجانبي لا يقل عن	الخلفي لا يقل عن	نسبة البناء المسموح بها	عدد الطوابق	الحد الأعلى للارتفاع
سكن ج	٤م	٣م	٤م	٥١%	٤	١٥%

هذا ولقد تم تحليل لنمط التخطيطي المستخدم في المشروع:

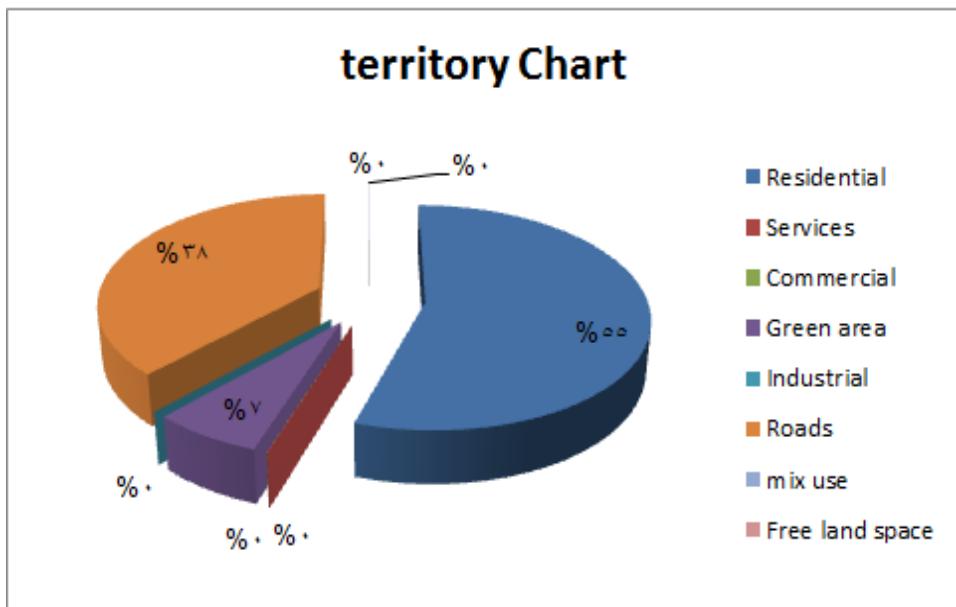
- نط خطى زوجي: تجميع وحدتين سكنيتين مع بعض لتكون نمط من الممكن تكراره
- نط خطى مستقيم: وجود كل الفلل السكنية على خط مستقيم بحيث يفرض الشارع نفسه ويكون مستقيم وهذا يسمح باختراق المجاورة وعدم وجود الخصوصية
- أفرزت القطع بمساحات مختلفة تناسب ووضع الدخل المتذبذب للسكان مع وجود وظائف مختلطة (سكنى – تجاري) وبينص نظام الإفراز على أن تكون جميع القطع مخدمة من الشوارع أو المرارات وذلك ليتم توصيل خدمات البنية التحتية من خلالها. الشكل رقم (2)
- احتوى المشروع على مناطق خدمات مختلفة (تعليمية وتجارية واجتماعية أساسية) وجاءت نسبها كما هو موضح في الجدول رقم (2) والرسم البياني رقم (1).



الشكل رقم (2) – تحليل لموقع إسكان اليوبيل – ماركا بحسب المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

الجدول رقم (2) النسب في الموقع حسب الوظائف

الرسم البياني (1): الوظائف والنسب (%)



إيجابيات المشروع:

1. تنوع النماذج السكنية (الفلل) من حيث التصميم المساحات
2. توفر مواقف سيارات داخل كل حي
3. وجود مدرسة للذكور وأخرى للإناث، وجود محلات تجارية بسيطة معظمها متتركز على الشوارع الرئيسية في الموقع، وجود بعض الحرف الصناعية والورش داخل الحي السكني، وجود بعض الخدمات الاجتماعية ومناطق خضراء محددة وكذلك مسجد.

سلبيات المشروع:

- نظراً لغياب دور التخطيط أو لتغيبه فقد بدت هناك العديد من المشاكل والإختلالات والتي ظهرت على الواقع وأصبحت تتشكل العديد من التحديات وخاصة على أجهزة الدولة التي تقوم بتقييم الخدمات المختلفة.
1. إقطاع 25% من مساحة الأرض للامانة او البلدية وهي الخدمات العامة التي لم تحدد في المشروع.
 2. نظام الافراز الاردني بعض الاحيان يحدث هدر في المساحة مقارنة مع النسبة المئوية لنوع التنظيم ومنه لم يحدد المكان بطريقة الصحيحة
 3. الخل في التوزيع السكاني وغياب مفهوم (ميزان الأرض) كنصيب الفرد من المساحات وعدم اعتماد توزيع الوظائف على أنصاف قطراء الخدمة.
 4. طريقة توزيع التجاري لم تراعي نصف قطر الخدمة وبعدها عن الوحدات السكنية وهذا يظهر جلياً من بعد المحلات التجارية عن الفلل الجنوبية ويستغرق الساكن وقتاً للذهاب إلى المحل التجاري لأخذ حاجته اليومية.
 5. اتباع الطريقة التقليدية في عملية الافراز لنظام الاردني وهذا يوضح بطريقة افراز القطع على ارض المشروع والتي كانت مربعات متلاصقة ومصفوفة بطريقة لا تلائم العوامل البيئية في التخطيط للمجاورات السكنية حيث لم تتحقق التهوية والإنارة.
 6. التشوه البصري الواضح وعدم وجود فراغات مريحة وان تلك التشوهدات للابنية هي في الاصل جاءت لتعكس التشريعات التي يتم من خلالها التعامل مع (قطعة الارض، التنظيم، البناء) وكذلك تفاوت ارتفاعات الابنية على نفس الشارع
 7. لم تحدد المناطق الصالحة للسكن وحسب الكثافات (كثافة عالية-متوسطة-عالية) غير متوافر عملياً
 8. عدم وجود وظائف واضحة الأماكن والمعلم من خدمات تجارية، تعليمية، دور عبادة، ثقافية، اجتماعية ومرافق خدمات....الخ.
 9. لم يأخذ بعين الاعتبار نصيب الفرد لكل الوظائف المتوفرة في المشروع.
 10. لم يتم دراسة سعة الشارع على كثافة السير.
 11. عدم وجود منطقة ترفيهية لكل مجموعة سكنية.
 12. عدم وجود خصوصية واضحة للسكان وذلك بسبب اختراق الشوارع للمشروع، هذا يعطي عدم الشعور بالأمان للسكان وخصوصاً في مناطق المدارس فتكثر بذلك حوادث الدهس بحسب رأي السكان ومعاناتهم.

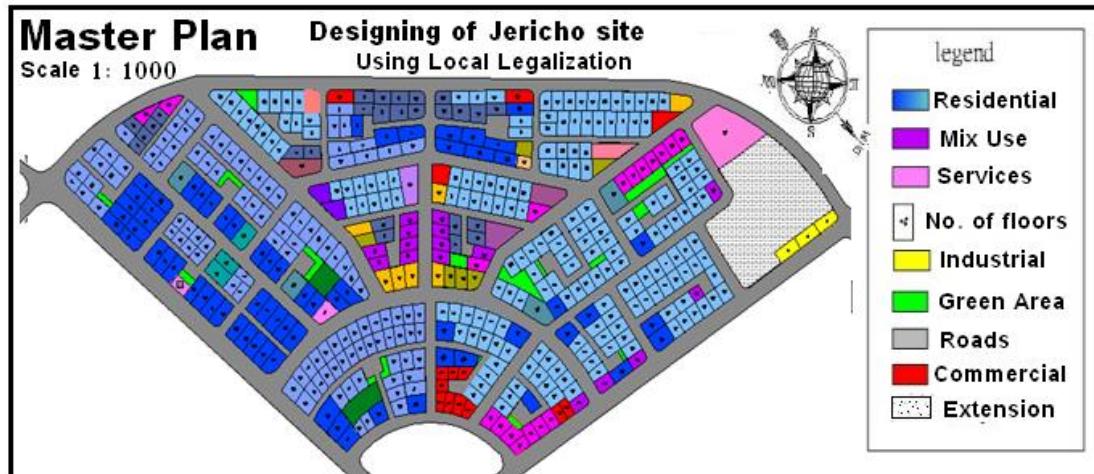
الجزء الثاني من المحور الثاني:

بعد تحليل موقع ماركا وأخذ نفس النسب تم تصميم موقع أريحا (تم اعتماد اسم أريحا لموقع الدراسة كون مدينة أريحا من أقدم التجمعات المأهولة بالعالم) ويوضح الشكل رقم (3) الصورة الجوية لموقع التصميم – أريحا – والواقع على طريق مطار الملكة عالية الدولي.



الشكل رقم (3) الصورة الجوية لموقع التصميم.

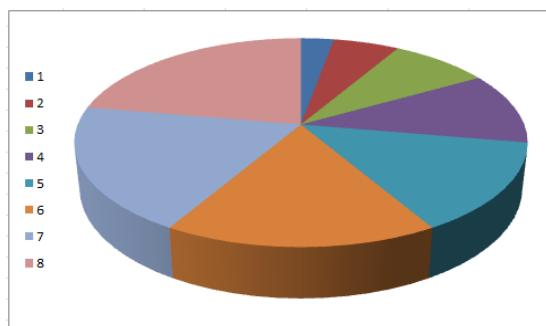
وباستخدام نفس القواعد ويقع المشروع في شارع المطار على بعد 5كم عن شارع المطار وفي العملية التصميمية تم اعتماد نفس القوانين المعمول بها في المرحلة الأولى حيث احتوى الموقع على أراضي تجارية وسكنية وصناعية .. الخ، وباستخدام قانون إفراز الأراضي حسب التشريعات المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية. الشكل رقم (4).



الشكل رقم (4) – شكل المجاورة السكنية باستخدام التشريعات المحلية لموقع التصميم – أريحا.

هذا وبعد احتساب النسبة الناتجة عن التصميم نجد بأن ليس فقط هناك تشابه كبير في شكل وصياغة المجاورة بل أيضا في جميع عناصرها ومحدداتها ووظائفها مع وجود نفس المشاكل التخطيطية. ونجد بأن نسب التصميم متشابهة مع تلك الواردة في الحالة الدراسية.

الرسم البياني (2): الوظائف والنسب (%)



الجدول رقم (3) النسب في الموقع حسب الوظائف

NO	type	%
1	Residential	45.9 %
2	Services	0.02 %
3	Commercial	0.012%
4	Green area	0.015%
5	Industrial	0.03 %
6	Roads	53.965 %
7	mix use	0.05 %
8	extintion area	0.008%
	Total	100 %

ولتحديد عدد سكان المجاورة السكنية تم الاعتماد على عدد المباني السكنية من فلل وعمارات سكنية تراوحت الارتفاعات للطوابق فيها من طابق و حتى أربعة طوابق بحيث سكن الفلل في معدلها الوسط أسرة بمتوسط حجم 6 أفراد بينما احتوت الأربعة طوابق على شققين في الطابق وبنفس عدد السكان في الشقة الواحدة وهو 6 أشخاص في الأسرة الأردنية وبحساب لعدد المباني والشقق والأفراد تم احتساب عدد السكان بالمجاورة وبلغ عددهم 7500 نسمة، ولكن نرى هنا بعدم وجود بنود في التصريح الأردني يحدد المساحات الالازمة من مجموع الأنشطة المختلفة وخدمات المرافق العامة من حضانات ورياضات أطفال و محلات ومراكز تجارية ومراكز صحية ومراكز اجتماعية وثقافية....الخ، وهنا يمكن الضغط التخطيطي والذي لم يأخذ في عين الاعتبار مجموع الأنشطة والتي يجب أن تحتويها المجاورة لتكون في خدمة المواطن، فمن هنا جاء ضعف التواصل وعدم تحقيق الهدف الأول من التخطيط وهو التوزيع العادل للموارد (واتي منها الخدمات) لأفراد المجتمع ليتم بناء مجتمع متكافل.[5]

ونظراً لغياب مفهوم الوظائف المتعددة من استعمالات الأرضي ونسبة الإشغال وتحديد مساحات تلك المناطق الوظيفية لا بد من الاعتماد على المعايير التي تحكم توزيع الخدمات في المنطقة حتى يتتسنى الوصول إلى أفضل المخططات المناسبة لواقع المنطقة، والتي تلبي احتياجات السكان الاجتماعية، الاقتصادية والثقافية، خاصة وإن المدينة أو الإقليم تشكل منظومة فعاليات متداخلة ومترابطة مثل السكن، الصناعة، التجارة، التعليم، الصحة، الثقافة والسياحة وغيرها. وبما أن هذه الفعاليات هي في مجملها خدمات عامة يجب توفرها في أي تجمع سكاني، وتحكم كل خدمة معايير خاصة يعمل بها، ويؤدي العمل على تنفيذها إلى تخطيط سليم واستعمال أمثل للأراضي.

المحور الثالث: المعايير التخطيطية العربية والعالمية

مع تطور حياة الإنسان أصبح لابد من سن القوانين والتشريعات لحفظ التوازن الفطري ولكلفة عناصره من تطبيق سليم لعمليات إنشاء وبناء المناطق السكنية وعلاقتها بالأنشطة المختلفة وربط تلك العلاقات بالمتغيرات للظروف الاجتماعية والاقتصادية من خلال تحديد احتياجات المدينة للبنية التحتية والمرافق والخدمات العامة والأنشطة الضرورية بحيث يتم تجهيز واعداد البرنامج الخاص بالمشروع وذلك من خلال تحديد المعايير التخطيطية والتي تأخذ بعين الاعتبار نصيب الفرد لكل فعالية ووظيفة او من خلالأخذ نسب النشاط او الوظيفة وذلك من تحليل العديد من المعايير التخطيطية الإقليمية العربية والعالمية. وللبدء في هذه المرحلة تم عمل مقارنة وكذلك الهدف من ذلك معرفة ما إذا كانت هناك تشريعات إقليمية وعالمية تقوم بالاعتماد على تلك المعايير والتي هي إما نسب الوظائف أو نصيب الفرد من تلك الخدمات والأنشطة بالإضافة إلى توفير أنماط تخطيطية واعتمادها على أصناف أقطار الخدمة وجاءت النتيجة موضحة في الجدول رقم (4).

الجدول رقم (4): مقارنة لتغطية مواد القانون والتشريعات المحلية، العربية والعالمية لنسب وتوزيع الأنشطة

النشاط / الوظيفة	حسب قانون البناء والتنظيم الأردني	حسب المعايير التخطيطية العالمية
سكنى	لم يتم تحديده بشكل مفصل	تم تحديده بشكل مفصل بالنسب وبنصيب الفرد
تجاري	لم يتم تحديد الأنشطة	تم تحديد الانشطة، نسبها ونصيب الفرد
خدمات	تقاطع من الربع القانوني	تم تحديد الانشطة، نسبها ونصيب الفرد
تعليمي	لم يتم تحديده	تم تحديده بشكل مفصل، نسبها ونصيب الفرد
حدائق	تقاطع من الربع القانوني	تم تحديده بشكل مفصل
شوارع	لم يتم دراسة سعة الشارع حسب كثافة السير وتقاطع من الربع القانوني	تم دراسة سعة الشارع حسب كثافة السير
الوظائف الأخرى	لم يتم تحديدها	تم تحديدها بالتفصيل، نسبها ونصيب الفرد
مسجد		
مركز أمني		
مركز صحي		
دفاع مدني		

1.3.المعايير التخطيطية الإقليمية (العربية) والعالمية: البلدان العربية (سوريا، مصر، دبي، العراق)، وأبلدان العالمية (كندا، أمريكا، الهند، روسيا)

لقد تناول البحث دراسة المعايير التخطيطية لبلدان عددة (سوريا، العراق، مصر، السعودية، غزة، نابلس، البحرين، دبي، لبنان) وذلك إما بتحليل وافي لنص القانون أو من خلال تحليل لجماعات حضرية واستبيان النسب والطرز التصميمية وأنظمة البناء وتم ادراج نتائج تلك الدراسات لتلك البلدان سواء العربية (تم الاكتفاء بعرض هذه الدول) أو العالمية في الجداول أدناه (6،5) وتم تناول كل بلد و النسب لجميع الوظائق السكنية والتجارية والخدمات والتعليمي والشوارع والمساحات الخضراء (الحدائق).[6]، [7].

الجدول رقم (5) مجموعة الأنشطة داخل المجاورة السكنية ونسبها لمجموعة من الدول العربية.

النسبة %	دبي النسبة %	مصر النسبة %	سوريا النسبة %	الأنشطة
44%	40%	51%	47%	السكنى - فلل - عمارت سكنية - أبراج سكنية
6,8%	4%	7,7%	5%	التجاري - يومي - أسبوعي
9,6%	6%	9%	10%	التعليمي - حضانة - رياض أطفال - مدارس
15,3%	22%	11,4%	14%	الشوارع والممرات
7,8%	15%	7,8%	13%	الحدائق - مساحات خضراء - ساحات لعب
12,1%	9%	7,5%	8%	الخدمات - ثقافي - اجتماعي - ديني
4,4%	4%	5,6%	3%	صناعات خفيفة

الجدول رقم (6) مجموعة الأنشطة داخل المجاورة السكنية ونسبها لمجموعة من الدول العالمية.

الوظائف	كندا النسبة%	الهند النسبة%	أمريكا النسبة%	روسيا النسبة%
السكنى - فلل - عمارات سكنية - أبراج سكنية	24%	32%	42%	20,8%
التجاري - يومي - أسبوعي	4,8%	29,7%	7%	1,2%
التعليمي - حضانة - رياض أطفال - مدارس	19%	-	18%	22,6%
الشوارع والممرات - الحدائق - مساحات خضراء - ساحات لعب	20%	17%	9%	14,6%
الخدمات - ثقافي - اجتماعي - ديني - صحي - دفاع مدني - مركز أمني	21.2%	6,93%	10%	26,4%
صناعات خفيفة	1%	3.6%	2%	0.4%

هذا ولم يقتصر الدراسة فقط على عمل تحليل النسب ولكن تطرق البحث لمعرفة نصيب الفرد لتلك الأنشطة بالإضافة لتحديد أنصاف قطراء خدمة كل منها ولقد تم إدراج تلك النتائج والتي جاءت لتحليل العديد من المعايير العالمية كما وردت في الجدول رقم (7) والتي تم استخدامها في تحديد مساحات الوظائف والأنشطة في موقع التصميم - أريحا، أما النسب فقد تم استنبط النسب التي تلائم المنطقية والموقع الجغرافي والتي اعتمدت على عدة عوامل ومحددات منها الطبوغرافيا والكثافات السكانية والعوامل الاقتصادية والاجتماعية، وتم العمل بها وهي تلك الواردة في الجدول رقم (7).

الجدول رقم (7) الأنشطة داخل المحاورة السكنية من حيث نصيب الفرد ونصف قطر الخدمة بحسب المعايير العالمية.

الوظائف	السكنى: قلل(متصلة، شبة متصلة منفصلة) عمارات سكنية (متعددة الطوابق)	نصيب الفرد	نصف قطر الخدمة	النسبة المقرحة
التجاري: بقالة ملحمة خضروات حلق خياط مكوجي كهربائي مخبر كافيتريا	20م ²	- 2م1 2م1 2م1 2م1 2م1 2م1 2م1 2م1 2م1 2م1	حسب الكثافات السكانية	28%
الخدمات: مسجد مركز أمني مركز صحي مركز اجتماعي نفاع مدنى	- 1000م	- 2م1.5 2م1.5 2م1.5 2م1.5 2م1.5		14%
التعليمي: (حضانة، روضة، مدرسة)	2م0.24	1000 – 300م		10%
الداعق	1.25	في منتصف المجاورة		17%
الملاعب والساحات : (سن ما قبل المدرسة والاطفال بالمدرسة وكبار السن)	2م1	في منتصف كل تجمع		15%
الشوارع: (طرق داخل الأحياء السكنية وشوارع المشاه)	2م3-0.8	يفضل الا تخترق الأحياء		13%

2.3 التصميم بناء على المعايير التخطيطية العالمية

يهدف برنامج المشروع بالمعايير التخطيطية التي تأخذ بعين الاعتبار نصيب الفرد او النسب العالمية الى تنظيم المحددات التالية:

1. التجمعات السكنية: اعتمادا على ثلاثة عناصر، معدل حجم الأسرة - معدل حجم التجمع السكاني - عدد الوحدات السكنية.
 2. الخدمات العامة: اعتمادا على، عدد السكان ونصيب الفرد، نطاق الخدمة.
 3. المحلاط التجارية: اعتمادا على، عدد السكان ونصيب الفرد، نطاق الخدمة.
 4. المناطق المقتوحة (الحضراء، المتنزهات، مواقف السيارات، الملاعب) اعتمادا على الفئات العمرية، تدرج التجمعات، عدد السكان ونصيب الفرد.

ولاعتماد معايير ومعدلات للاستعمالات السكنية يجب دراسة كثافة السكان والإسكان ، والكثافة عبارة عن نسمة عدد السكان أو الوحدات السكنية على المساحة وهي نوعان. كثافة صافية وكثافة عامة او (كثافة المساواة السكنية) وكثافة السكان أو الإسكان الصافية هي نسمة عدد السكان أو عدد الوحدات السكنية في الدنم بالنسبة للمساحة المخصصة للإسكان، أما الكثافة العامة أو كثافة المساواة فيدخل فيها مساحة كل الاستعمالات الأخرى من مدارس وحدائق ومركز تجاري وشوارع، وتعكس النسبة المنوية لمساحة الأرض المغطاة بالمباني بالنسبة للمساحة الكلية لقطعة الأرض الممكّن تخصيصها كحديقة للمسكن، ومكان للعب الأطفال وللعيشة الخارجية وما شاهد ذلك [8].

وتقييد معدلات الكثافة في توجيه التخطيط المبدئي للمساكن وتقدير مساحة الأرض المطلوبة ، كما تقييد في توجيه التشريعات الخاصة بتخطيط المجاورات وتقسيم الأراضي . ولتحديد الكثافة السكانية الصافية تحدد أنواع المساكن (مساكن منفصلة ، شبه

متصلة، مصفوفة عمارت متعددة الطوابق) ثم يحدد نصيب الأسرة من الأرض لكل نوع من هذه الأنواع ثم تقسم المساحة على نصيب الأسرة من الأرض، وبالنسبة للمباني المخصصة لكل أسرة. ومن الجزء العملي الأول من هذا البحث والمتمثل في تصميم منطقة الدراسة التصميمية أريحا كان ناتج عدد السكان في المجاورة هو 7500 نسمة وبناء على ذلك سيتم احتساب المساحات اللازمة لكل نشاط ووظيفة في الموقع.

المحور الرابع: تصميم المجاورة بالاعتماد على المعايير التخطيطية الإقليمية والعالمية لموقع التصميم – أريحا.

النظريات التخطيطية

ظهرت نظريات عديدة تعنى بتنظيم المدن والمجاورات السكنية ومنها نظرية المدينة الخطية، المدينة الحدائقية، المدينة التابعة والأماكن المركزية. وجاءت نظريات أحدث تحدثت عن تطوير المجاورات السكنية لا سيما تلك النظرية التي وضع أسسها المخطط الأمريكي (Perry) والذي اقترح فيها إنشاء وحدة لتنظيم المدن سماها المجاورة السكنية بحيث تكون باعثاً على إنشاء حياة اجتماعية سليمة، وذلك باعتبار المدرسة الابتدائية مركز للحي وأساس تحديد عدد سكانها ومساحتها وتعتمد في ذلك على المسافة التي يسيراها الطفل من المسكن إلى المدرسة. على أن تتوسط المدرسة المجاورة السكنية وعلى أن يتبع بالمدرسة المباني والملاعب التي تجعل منها مركز اجتماعي وثقافي للمدينة. ومنع المرور العابر من اختراق المجاورة وتخصص الطرق الداخلية لمرور سكان المجاورة فقط والغرض من ذلك حماية السكان وخاصة الأطفال وتوفير الخصوصية لهم. ولذلك اشترط (Perry) على أن تحيط الشوارع الرئيسية للمرور بالمجاورة، أما الشوارع الداخلية فتؤدي من أي مكان في المجاورة إلى مركزها. وبفضل تجميع وتحديد الخدمات والمرافق المختلفة في مكان أو أكثر بالحلي لتحقيق الفصل بين العنصر السكني والعناصر الأخرى. كما طالب بإنشاء حديقة عامة للمجاورة السكنية لتوفير حاجة السكان إلى الترفيه [9] هذا ولقد تم استخدام هذه النظرية في عملية التصميم بالإضافة إلى إضافة بند مهم لهذه النظرية وهو اعتماد طبيعة الأرض في توزيع مناطق وأنشطة المجاورة.

عناصر المجاورة السكنية

تتكون المجاورة السكنية من العناصر التالية:

- المبني السكني بمساحتها الكافية والتي يجب أن تتمتع بالتهوية والإضاءة الجيدة الطبيعية والخصوصية.
- مركز المجاورة والخدمات الخاصة بها وتشمل خدمات تقافية وترفيهية واجتماعية وتعلمية ... الخ
- المرافق العامة وهي شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي والتليفونات بالإضافة للشرطة والمطافئ والإسعاف.

مساحة المجاورة السكنية

يتوقف تحديد المجاورة السكنية على العوامل الآتية:

مسافة السير القصوى بين مختلف العناصر

- المساحات اللازمة للمساكن والخدمات والمرافق والشوارع، بحيث أن يتم التنقل بين الخدمات سيرا بالأقدام وان لا يزيد السير فيها عن مسافة تتراوح بين 10 و 15 دقيقة كحد أقصى، وبالتالي قتموضع بعض الأشطة مرتبطة بنصف قطر الخدمة والتي منها دور الحضانة ورياض الأطفال والمدارس والمرافق الصحية وال محلات التجارية... الخ.

شكل المجاورة السكنية

من الأفضل أن يتحدد شكل المجاورة بمجموعة محددة طبيعية كطبوغرافية كطبوغرافية الموقع ومساحته والعوامل المناخية كما يجب مراعاة ارتفاعات المساكن داخل المجاورة والشوارع، وأن يتم توزيع المناطق السكنية بناء على عوامل عدة منها الكثافات السكانية والوضع الاجتماعي والاقتصادي للقطنين والخصوصية لكل فئة من تلك التي تم ذكرها.

حدود المجاورة السكنية

غالباً ما يحد المجاورة حدوداً طبيعية كمجاري الأنهر ومظاهر التضاريس كالجبال والتلال، كما تمثل طرق المواصلات الموجدة أو المقترحة كالطرق الرئيسية السريعة، ومن العناصر الأخرى التي تشكل حدوداً للمجاورة المناطق الصناعية والتجارية والمساحات الخضراء المخصصة للترفية. ويجب أن تغطي حدود المجاورة كل عمليات التنمية، كما يجب أن تختار هذه الحدود بدقة حتى لا تفصل الحدود الطبيعية أجزاء من المجاورة وتمنعها من القيام بوظيفتها. علما بأنه لاحتساب المساحات السكنية تم اعتماد نصيب الفرد هو 20 m^2 وعلى لا تزيد المساحة المخصصة للمنطقة السكنية عن 28% وكما جاء في الجدول رقم (7).

خدمات المجاورة السكنية

خدمات المجاورة السكنية هي منطقة مخصصة لخدمة جميع سكان المجاورة وتشمل: المدارس، دور الحضانة، الخدمات التجارية، المركز الاجتماعي، دور العبادة، المركز الصحي، المركز الثقافي، المركز الأمني والدفاع المدني، الحدائق والساحات والمسطحات المفتوحة

حساب عناصر المجاورة

- مواقف السيارات: متوسط عدد السيارات في الأسرة 2 سيارة وتشغل كل سيارة مساحة 18 m^2
- الحضانة ورياض الأطفال: نصيب الطفل 1.5 m^2 كمساحة بناء فقط ولكن لاحتساب المساحة الإجمالية لموقع الحضانة ورياض الأطفال فباحتساب نصيب الفرد = 4 m^2 ، على لا تزيد المساحة الإجمالية عن 4% من المساحة الكلية للمشروع، وأما متطلبات الموقع للحضانة ورياض الأطفال فتتم اختيار موقعها في مركز المجاورة السكنية وذلك لتشجيع الوصول الآمن مشيا على الأقدام ولتنقلي زمان الرحلة ويجب أن يشمل المبنى على نسبة ملائمة من المرافق الإدارية والخدمات كدورات مياه والمخازن ومصيخ وصالات متعددة الأغراض وملاعب مظللة ولا بد من مراعاة ان يتم توفير مواقف سيارات خارج المبنى بحيث يتم توفير موقف للسيارات لكل 5 أطفال بعيداً عن مدخل الروضة كلما أمكن ذلك.

- المدارس الأساسية:

تخدم المدرسة الأساسية الفئة العمرية (6-16) سنة أي للصف العاشر الإبتدائي) للبنين والبنات وتعتبر المرحلة الأولى من مراحل التعليم. نصيب الطالب 1.5 m^2 كمساحة بناء فقط ولكن لاحتساب المساحة الإجمالية لموقع المدرسة فباحتساب نصيب الفرد = 10 m^2 ، على ألا تزيد المساحة الإجمالية عن 5% من المساحة الكلية للمشروع، وأما متطلبات الموقع فيجب أن يكون لها مسار امن للمشاة بحيث يمكن الوصول إليها سيراً على الأقدام، كما يمكن الوصول إليها بطريق فرعي (محلي) ويفضل أن يكون لها طريق خدمة خاص بها، ويراعي أن يتم اختيار الموقع بعيداً عن الضجيج والتلوث والغبار ويفضل وجود المدرسة بجوار حديقة عامة، يراعي في موقع المدرسة افضل بين موقع المدرسة للبنين والبنات.

- المركز الصحي:

تقوم بعمل ملفات صحية لكافة الأسر المقيمة في نطاق خدمة المركز لمتابعة الحالة الصحية لأفراد كل أسره وتقدم الخدمات العلاجية والوقائية لهم والتحويل إلى المراكز الطبية المتخصصة عند اللزوم، ويشمل على غرف للشخص وصالات انتظار للمرضى للذكور والإإناث وغرفة للطوارئ ومن الممكن أن يحتوي على مختبر وصيدلية ويعتبر نصيب الفرد بـ 1.5 m^2 على ألا تزيد المساحة الكلية للمركز عن 1.5% من المساحة الإجمالية لموقع المشروع. وأما متطلبات الموقع لمركز الرعاية الصحية يراعي اختيار موقع المركز الصحي في مكان متوسط من المجاورة السكنية او بين المجاورات، على ان يتميز الموقع بالهدوء وبعيداً عن الضجيج والتلوث، يراعي ان يكون الموقع على طرق تجمعية او رئيسية ويمكن الوصول إليه وبسهولة وخصوصاً في الحالات الطارئة.

- مركز الدفاع المدني:

تنتمل خدمات الدفاع المدني في هذا عمليات الإنقاذ والإنفاذ ومقاومة الحرائق نصيب الفرد 1.5 m^2 كمساحة بناء فقط ولكن لاحتساب المساحة الإجمالية للموقع = 10 m^2 ، على ألا تزيد المساحة الإجمالية عن 1% من المساحة الكلية للمشروع، وأما متطلبات الموقع لمركز الدفاع المدني فالأهم هو ارتباطه المباشر بمسارات الحركة الرئيسية وسهولة الوصول لأي نقطة في المشروع ولذلك حتى مرات المشاة في الموقع الغير مخدومة بشوارع ففيتم تحديد عرضها بحيث لا تقل عن 6م.

- المركز الأمني:

من الأفضل تجميع مبني المركز الأمني والدفاع المدني والسجل المدني في مبني متاخورة وتبلغ مساحة المركز باحتساب نصيب الفرد = 1.5 m^2 كمساحة بناء فقط ولاحتساب المساحة الإجمالية للموقع فيتم باعتماد نصيب الفرد = 4 m^2 ، على ألا تزيد المساحة الإجمالية عن 1% من المساحة الكلية للمشروع.

- المركز الاجتماعي، الثقافي:

وهي مراكز التفاعل في المجتمع وتشمل على العديد من الأنشطة كتدريب وتأهيل أفراد المجتمع والاستفادة من الأعمال اليدوية والانتاجية والأنشطة وتحسب مساحة كل مركز اعتبار نصيب الفرد = 1.5 m^2 كمساحة بناء ويمكن احتساب المساحة الإجمالية بحيث لا تزيد عن 2% من المساحة الإجمالية للموقع. ويجد أن يضم المبنيين ضمن المنطقة الترفيهية والحضراء في المشروع وفي بدايته بحيث يطل على بلازا تشكل منطقة راحة ومتفسلاً للسكان القاطنين.

- مركز الخدمات التجارية:

يعتمد اختيار موقع المركز على حالة الزبائن المستخدمين له فالبعض يفضل أن يكون مركز الخدمات في وسط المجاورة وله ميزة وهي سهولة الوصول إليه أو في ناصية المجاورة وله ميزة وهي عدم حاجة غير المقيم في المجاورة باخترافها بسياراتهم خدمة وتقدير مساحة المركز باحتساب نصيب الفرد = 1.5 m^2 كمساحة مبني فقط أما المساحة الإجمالية فتعتمد على عدد المحلات التجارية المختلفة في تصنيفها ك محلات البقالة والخضار واللحمة والمخبطة... الخ، وكمساحة إجمالية تبلغ 1 - 1.5% من المساحة الإجمالية للمشروع وكل تصنيف. ويجب أن يخدم المركز شبكة طرق جيدة من جميع الجهات، ولكن تجدر الإشارة هنا بأنه يجب أن يتم توزيع محلات تجارية داخل كل تجمع سكني ك محل لاحتياجات اليومية من يقalleه و محل خضرروات. وأما فيما يتعلق بعدد المواقف المطلوبة في المراكز التجارية فيمكن احتسابها على أساس 6 مواقف لكل 100 m^2 من المساحة الطابقية للمركز التجاري.

- دور العبادة :

تبلغ مساحة المسجد بالاعتماد على نصيب الفرد بحيث = 1.5 m^2 ، ويمكن احتساب المساحة الكلية للمسجد بحيث لا تزيد عن 1.5% من المساحة الإجمالية للموقع، وأما متطلبات الموقع للمسجد فيجب اختيار موقعه بعيداً عن الضجيج والتلوث والدخان والغاز والأخطار البيئية، مع ضمان سهولة الوصول إليه سيراً على الأقدام المسجد دون الحاجة إلى عبور طرق مع وجود شبكة جيدة لمصادر المشاة تربط بين المسجد ومناطق الخدمة الأخرى وخصوصاً التجارية، كما يراعي توفير مساحة مفتوحة أمام المسجد للتاكيد على الموقع وإبراز أهميته بحيث يمكن استغلالها أيضاً للصلاة في حالة زيادة عدد المصليين وتعمل على تلقي وتوزيع مجاميع المصليين عند خروجهم من الصلاة . كما ويمكن احتساب عدد المواقف باحتساب موقف لكل 5 مصلين.

- الحدائق والمناطق المفتوحة :

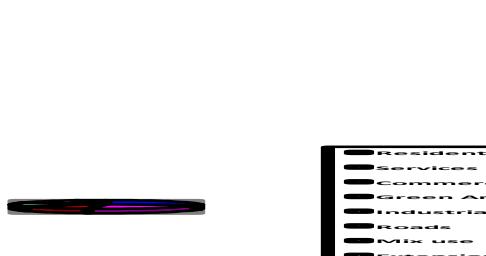
تعتمد المعايير التخطيطية للمناطق المفتوحة على الظروف المحلية لكل مدينة أو حي أو مجموعة سكنية، إلا أن هناك اعتبارات أساسية في تخطيط وتصميم المناطق المفتوحة يجب مراعاتها، كالمساحة والموقع والاستفادة من طبغرافية الأرض والمحافظة على طبيعة الموقع العام ومراعاة توفير العناصر الترفيهية في الحدائق والمتاحف العامة. وتحتم كل مساحة خضراء من هذا النوع مجموعة من التجمعات السكنية التي يشملها الحي. ويضم هذا النوع منها كلاً من الترويج الاهادي مثل النزهة والجلوس وغيرها، والتزويد المصحوب بالحركة وممارسة الألعاب الرياضية لكل من الصغار والكبار. ويجب أن يشكل التخطيط علاقات ترابطية بين الخدمات الترفيهية والمناطق المفتوحة والخدمات العامة الأخرى وذلك ضمن التوزيع الهرمي المتدرج للخدمات. وعند اختيار موقع ساحات لعب الأطفال فيراعي أن تكون في مناطق آمنة وبعيدة

عن الشوارع والطرق وأن لا تقل المسافة بين سور الموقع وأي مبني سكني عن 10 م. ويتراوح نصيب الفرد بين 0.8-0.3 متر مربع وكل مجموعة سكنية منطقة خاصة بها وتكون في نطاق خدمة لا يزيد عن 500م.
وبناءً على كل ما تقدم من تحديد ل Maheriyah الأنشطة وطبيعتها وتبنيها والشروط التخطيطية والتصميمية لها بالإضافة إلى تحديد المساحات لل المجاورة السكنية بكل محتوياتها وذلك حسب المعايير التخطيطية الواردة في الجدول رقم (8) ونسبة الرسم البياني (3)، فإنه تم إعادة تصميم وتشكيل المجاورة السكنية لموقع التصميم - أريحا، وجاءت النتيجة، المجاورة السكنية مختلفة في تشكيلها ومضمونها عن تلك المجاورة التي تم تصميمها بالاعتماد على التصريحات المحلية لنفس منطقة التصميم - أريحا والتي جاء مخططها السابق في الشكل رقم (4)، وبوضوح الشكل رقم (5) شكل المجاورة باستخدام المعايير التخطيطية العالمية.



الشكل رقم (5) – شكل المجاورة السكنية باستخدام المعايير التخطيطية العالمية لموقع التصميم - أريحا.

الجدول رقم (8) النسب في الموقع حسب الوظائف (%) الرسم البياني (3): الوظائف والنسب (%)



NO	type	%
	Residential	28%
	Services Educational Cultural, Community Security, Fire station Health Mosque	25%
	Commercial	14%
	Commercial - mall Super Market	
	Green Area Publick Spaces In Side Zone Children Spaces	15%
	Industrial Small Industry	1%
	Roads Paths	11%
	Mix Use Offices Studios	1%
	Extension	5%
	Total	100%

النتائج:

مما سبق يتضح لنا أهمية تخطيط التجمعات العمرانية بحيث يراعى فيها الواقعية في التخطيط والتصميم ثم التنفيذ، والسعى إلى حسن استثمار واستغلال المصادر الطبيعية المتوفرة للأجيال القادمة دون إهار، إن تخطيط التجمعات العمرانية الجديدة ما هو إلا أسلوب عمل مرن ومتغير حسب المحددات العمرانية الاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية والإدارية التي تتعرض لها التنمية العمرانية المتكاملة من خلال التشريعات والتي بدورها تلعب الدور الأهم في تشكيل وصياغة الشكل العام لمخطط التجمع العمراني.

فالتشريعات هي المحرك الحقيقى للعملية التخطيطية والمنظمة لعملية التنمية العمرانية. فهي التي تحدد أحكامها وأسس تناؤلها وإعدادها وكلما تعمقت التشريعات لتصل إلى أدق التفاصيل العملية التخطيطية زادت فاعلية المجاورات السكنية في ترابطها وتناغمها. والتشريعات العمرانية ليست نهاية في حد ذاتها ولكنها الوسيلة لتطبيق أسس ومبادئ ومعايير التخطيط العمراني وهي لذلك ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالفراغ وإدراك البعد المكاني في المستويات الأفقية والرأسيّة، والإحساس بالمقاييس الإنساني في الحركة والسكن دون إهمال تزويد التجمعات السكنية بضروريات الحياة من خدمات ومرافق عامة تؤدي في المحصلة إلى اعتبار المدينة كائناً عضوياً يتطور عمرانه كنتيجة لتطور سكانه. هناك الكثير من القصور به تمثل في كثرة التعديلات المتلاحقة على مواد القانون خلال فترة زمنية قصيرة وتصارب في تطبيق القانون مما أدى إلى العديد من التداخلات في بعض بنودهما الأمر الذي أدى وبالتالي إلى فقدان السيطرة على العمران، ثم قصور الجهات المختصة بتنفيذ القانون من النواحي الإدارية، وقصور القانون من النواحي الوظيفية حيث لم يتعرض إلى تحقيق احتياجات السكان ومتطلباتهم.

الوصيات

- مراعاة التجمعات الحضرية الجديدة لتكون تجمعات عمرانية متوازنة داخلياً تتكامل فيها العوامل البيئية والاجتماعية والاقتصادية مما يحقق التكامل والتواافق مع المحيط البيئي.
- توفير تشريعات وقوانين من هدفها تغيير البنية الحضرية المتواجدة في مجتمعتنا وتفعيل دور المجتمع في صنع القرار و إشراكهم في العملية التخطيطية في جمع مراحلها، لا سيما وأن التخطيط يعني بخدمتهم في جميع مجالات حياتهم الاجتماعية والاقتصادية والثقافية.
- إشراك و تفعيل دور الأبحاث العلمية المتعلقة بعملية التخطيط و ذلك بعرض التوصل إلى قاعدة علمية تتبع مبدأ البحث العلمي فتصبح أساس قوي يمكن الاعتماد عليه في هذه العملية.
- ربط و دمج الخدمات العامة والمرافق ضمن النسيج الحضري باعتماد معايير تخطيطية توأكب التطور الحاصل آخذة في عين الاعتبار الأبعاد الاجتماعية والثقافية والاقتصادية والتي يعتمد عليها التخطيط الحضري لهذه المناطق.
- لابد من تطوير تشريعات البناء والنظم التحتية وأنظمة الإدارة المحلية حتى تتوافق مع متطلبات المدن المستدامة.
- اتساع نطاق كود البناء لتشمل كل مناحي العمارة لاستيعاب التطور التكنولوجي الحديث وسبل توفير الطاقة ومتطلبات العمارة الخضراء.
- الاتجاه نحو استعمالات الاراضي المختلطة بحيث تتوافق الخدمات والاحتياجات حسب معايير علمية حديثة وفي أماكن متقاربة وذلك للحد من استخدام السيارات.

المراجع

- [1] قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية قانون رقم (79) لسنة 1966 وتعديلاته
- [2] نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان وتعديلاته رقم 67 لسنة 1979 والقرارات المتعلقة به
- [3] أنور المناصرة، 2014، - تخطيط مدينة عمان واقعه ومشكلاته وأفاق تطويره - شركة دار البيروني للنشر - الطبعة الأولى - عمان.
- [4] أسعد معتوق وغيرهم، 2014، تطوير التشريعات العمرانية وفق توجهات المخططات التنظيمية - مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد 30، العدد الأول.
- [5] أحمد علام، 1995، قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني- دار الحكيم- القاهرة.
- [6] <http://unhabitat.org>
- [7] <http://whc.unesco.org>
- [8] غنيم عثمان، 2006، التخطيط أسس ومبادئ- دار الصفاء- عمان.
- [9] محمد ملا، 2007، تاريخ ونظريات تخطيط المدن - منشورات جامعة دمشق.