

The Mixed Use Land as a Means of Urban Design to Achieve Social and Economic Sustainability in Residential Suburbs

Dr. Oqba Fakoush *

Riem Daghman **

(Received 11 / 5 / 2018. Accepted 20 / 1 / 2019)

□ ABSTRACT □

The mixed use of land makes the modern residential suburbs self-sufficient and vibrant and attractive, and qualifies them to be development centers within the wider urban environment, while such a type of urban design is mostly absent within domestic new residential suburbs, which made the housing character dominated and minimized economic activities and diversity, This, of course, led to the emergence of random solutions that were not considered within the general context.

This research aims to study and discuss this type of use which is globally recommended and its reflections on urban design and architectural design in order to improve the urban environment socially and economically, by studying some of the latest international examples and making a field study of some developments in the residential suburbs which surrounding Damascus city to develop a set of useful findings and recommendations for subsequent urban design.

Keywords: Mixed use land - Sustainability - Development of residential suburbs.

* Associate Professor at the Architectural Design Department, Faculty of Architecture, Damascus University. Syria. fakoush.oqba@gmail.com

** Doctorate Candidate, Architectural Design Department, Faculty of Architecture, Damascus University. Syria. riemdgman@hotmail.com

الاستخدام المختلط للأراضي كأحد وسائل التصميم العمراني لتحقيق الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية في الضواحي السكنية

د. عقبة فاكوش* .

ريم دغمان**

(تاريخ الإيداع 11 / 5 / 2018. قبل للنشر في 20 / 1 / 2019)

□ ملخص □

إنّ الاستخدام المختلط للأراضي يجعل الضواحي السكنية الحديثة مكثفة ذاتياً وناطقة بالحيوية وجذابة، ويؤهلها لتكون مراكز تنموية ضمن محيطها العمراني الأوسع، ولكنّ هناك غياب كبير لمثل هذا النوع من التصميم العمراني ضمن الضواحي السكنية الجديدة محلياً مما جعل الطابع السكاني يغلب عليها وقّلت من الأنشطة الاقتصادية وتنوعها، وهذا أدى بطبيعة الحال إلى ظهور حلول عشوائية غير مدروسة ضمن السياق العام.

يهدف هذا البحث إلى دراسة ومناقشة هذا النوع من الاستخدام الموصى به عالمياً ومنعكساته العمرانية والتصميمية بغية تحسين البيئة الحضرية اجتماعياً واقتصادياً، وذلك من خلال دراسة بعض أحدث الأمثلة العالمية وإجراء دراسة ميدانية لبعض التطورات الجارية في الضواحي السكنية المحيطة بمدينة دمشق للوقوف على وضعها الراهن وما طرأ عليها من تطورات، بغية الوصول إلى مجموعة من النتائج والتوصيات المفيدة لعمليات التصميم العمراني اللاحقة.

الكلمات المفتاحية: الاستخدام المختلط للأراضي - الاستدامة - تطوّر الضواحي السكنية.

* أستاذ مساعد في قسم التصميم المعماري، كلية الهندسة المعمارية، جامعة دمشق. fakoush.oqba@gmail.com

** طالبة دكتوراه في قسم التصميم المعماري، كلية الهندسة المعمارية، جامعة دمشق. riemdgman@hotmail.com

مقدمة:

إن توجهات مشاريع الإسكان العالمية الحديثة تتبنى السكن المستدام كحل وأداة لمواجهة المشاكل البيئية والاقتصادية والاجتماعية ونضوب الموارد، وهذا لا يقتصر على التصميم المستدام للسكن بحد ذاته ولكن يتطلب أشكال حضرية فعالة مثل المدينة المدمجة (compact city) واستخدام الأراضي المختلط (mixed use land)، مع تأمين شبكات البنية التحتية الملائمة والخدمات اللازمة وفرص العمل، والربط الجيد مع المحيط من خلال وسائل النقل الجماعي، ومراعاة المسائل البيئية، ووجود تأمين للحماية من الكوارث وضمان حق الملكية [1].

في العقود الأخيرة، شهدت المدن محلياً نمو سكاني سريع، وظهرت العديد من الضواحي السكنية على محاور التوسع، التي ركزت على الكفاءة الوظيفية للأبنية من ناحية المساحات الاقتصادية والتوجيه ونسب المساحات الخضراء وأنصاف أقطار التخديم والتباعد بين الأبنية، واعتمدت على النمطية في النمو العمراني مع غياب للاستخدام المختلط للمباني، مما أدى لنوع من العزل النسبي للأبنية السكنية عن الفعاليات التجارية والإدارية والاستثمارية المختلفة، حيث جاءت الفعاليات التجارية على شكل أبنية منفصلة تتوسط الجزر السكنية وغابت المحاور الحيوية على طول الشوارع الرئيسية والتي تعدّ عاملاً جاذباً ومشجعاً على المشي ضمن الضواحي السكنية بدلاً من استخدام السيارة أو وسائل النقل؛ كما أنّ هناك غياب شبه تام لكثير من المهن التي تساعد على تشغيل اليد العاملة ضمن الضواحي السكنية المقامة مما كاد يجعلها أماكن للنوم فقط فيما يذهب الكثير من قاطنيها يومياً للمدينة للقيام بأعمالهم.

وقد ساهم عدم تطوير الضوابط القائمة للبناء في تأخير مواكبة بيئة العمران لمتطلبات الاستدامة.

أهمية البحث وأهدافه:

يهدف هذا البحث إلى تعزيز الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية للضواحي السكنية الجديدة التي يتم إنشاؤها حول المدن الكبرى في سورياً من خلال الاستخدام المختلط للأراضي، مما يعزّز فرص تحقيق تنمية مستدامة متوازنة وفعالة، وبحيث يتكفّف التصميم العمراني مع المتطلبات الفعلية للمجتمع الناشئ بغية التخفيف من المخالفات التي قد تنشأ لاحقاً لتأمين الاحتياجات؛ ويقدم أمثلة من التصاميم الناجحة عالمياً التي تتضمن الاتجاهات والنهج الناشئة التي تخلق توازن مبتكر بين مجموعة من الاستخدامات المتنوعة والأنشطة الاقتصادية بالإضافة للسكن، مما يجعل من الضواحي مراكز تنموية هامة ضمن محيطها وليس فقط أماكن للنوم.

طرائق البحث ومواده:

يتحدد الإطار العام للبحث من خلال مناقشة مفهوم الاستخدام المختلط للأراضي وأهميته ومبرراته وانعكاسه على التصميم العمراني للضواحي السكنية ودوره في تعزيز الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية لها.

ويعتمد هذا البحث على منهجين أساسيين هما: المنهج النظري، والمنهج التحليلي (التطبيقي) للوصول إلى هدف البحث، حيث يتم من خلال المنهج النظري التعرف على مفهوم الاستخدام المختلط للأراضي عالمياً وبعض أحدث تجاربه الناجحة ودوره في تحقيق الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية، أما المنهج التطبيقي فيشتمل على دراسة الوضع الراهن لبعض الضواحي السكنية المتجاورة فيما بينها والمحيطه بمدينة دمشق والتي تختلف عن بعضها من

ناحية عمرها الزمني ودرجة تطورها وتكيفها ونوعية السكن ومستواه وهي (بلدة قديماً - ضاحية قديماً - توسع ضاحية قديماً (السكن الشبائي)) وما طرأ عليها من تطورات مقارنة مع المخطط الأصلي، وقد تم إجراء البحث في عام 2018.

القسم النظري:

1- المفاهيم الأساسية:

سنتناول هنا بالتعريف بعض المفاهيم الأساسية التي يقوم عليها البحث وهي:

▪ **الاستدامة (sustainability):** ورد في تقرير مستقبلنا المشترك «Our Common Future» الذي تم نشره في عام 1987، ويعتبر الوثيقة الأم للاستدامة، يمكن تعريف الاستدامة على أنها تحقيق احتياجاتنا في الحاضر مع الحفاظ على قدرة الأجيال القادمة على تحقيق احتياجاتها، وأن الاستدامة تعمل على ثلاثة محاور أساسية هي: الإنسان من خلال تحقيق العدالة الاجتماعية، والبيئة من خلال الحفاظ على الموارد الطبيعية ومحاولة إحيائها، والتنمية الاقتصادية، «People , Plant , Profit» [2]

▪ **الاستدامة الاجتماعية:** وتعني تلبية الاحتياجات الأساسية (القدرة على تحمل التكاليف، نوعية السكن)، والمتوسطة (تأمين المرافق والنقل)، والنهائية (العلاقات في المجتمع وجودة الجوار) [3]، وذلك من خلال تأمين مساكن من مختلف الأحجام والأشكال وأنواع الحيازة، وبنية تحتية جيدة، والاستخدام المختلط للأراضي، وزيادة الكثافة؛ وهذا بمجمعه يساعد على التنمية الاجتماعية وتعزيز العدالة والمساواة والدمج [4]

▪ **الاستدامة الاقتصادية:** وتعني توليد الدخل طويل الأمد من خلال العمليات المرتبطة بقطاع الإسكان وتأمين مواقع لأنواع مختلفة من الأنشطة الاقتصادية المرتبطة بالسكن، وخلق فرص عمل [1]، ومساعدة المجتمعات الفقيرة على تحمل التكاليف الأولية للبناء المستدام والتشجيع على استخدام الموارد المتجددة الأوفر على المدى الطويل، وتحقيق ذلك يكون من خلال السياسات الاقتصادية من جهة (ليست موضوع البحث)، ومن خلال البيئة المبنية المتمثلة بالاستخدام المختلط للأراضي والبنية التحتية الجيدة وزيادة الكثافة [4]

▪ **الضاحية (Suburbs):** هي منطقة على حافة المدينة الحضرية، ويمكن أن تكون داخل أو ملاصقة للحدود الخارجية للمدينة وغالباً ما تكون سكنية وتعتمد على المدينة المجاورة بفرص العمل وبعض الخدمات [5].

▪ **الضاحية المستدامة (Sustainable Suburb):** هي التي تهتم بالأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية بشكل متكامل، وقادرة على التغيير مع تغيير المجتمع، وتقدم مجموعة واسعة من الخيارات السكنية، وخدمات جديدة كلما دعت الحاجة إلى ذلك، وهي ضواحي مرنة تتيح للسكان البقاء في نفس المنطقة ولكن الانتقال إلى نوع مختلف من المساكن في حال تغيير احتياجاتهم، وتوفير مساحة مرنة وفرصة لإقامة المشاريع المحلية [6].

▪ **الاستخدام المختلط للأراضي (Mixed use land):** ويعني خليط من استخدامين أو أكثر من الأراضي، إما في مبنى واحد (أفقياً أو رأسياً) أو مبانٍ متعددة ذات استخدامات مختلفة داخل موقع تنموي متميز [7]

مما يساهم في تحقيق الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية من خلال تحقيق ظروف أفضل للتنمية البشرية والعمل والإبداع، ونمو وكفاءة الاقتصاد، العمل على مقربة من السكن، واكتفاء ذاتي وحيوية وجاذبية، وزيادة كفاءة استخدام الأراضي

2- فوائد الاستخدام المختلط للأراضي:

فوائد للمطور / المستثمر: [7]

- منتج (بناء) قابل للتكيف يمتلك المرونة اللازمة لتغيير الاستخدامات استجابةً لاحتياجات المجتمع.
- كفاءة اقتصادية أعلى تتيح الفرصة لدعم "التطورات الخضراء" التي تستخدم كفاءة بيئية في المواد والتصاميم.
- زيادة معدلات الإيجارات السكنية والتجارية على حد سواء، يتيح للمستأجرين المقيمين العمل داخل المبنى نفسه في نشاطات متنوعة.

• زيادة الأمان للشاغلين بسبب طبيعة الاستخدام المختلط وساعات العمل الطويلة.
فوائد للجمهور: [7]

- زيادة فرص السكن والعمالة والمشاريع والاستثمار.
 - يساعد الاستخدام المختلط على زيادة الكثافة وتعزيز الاندماج الاجتماعي بين فئات المجتمع.
 - خلق بيئة حيوية متنوعة الأنشطة والاستخدامات مما يسهل تأمين الاحتياجات.
 - إنشاء شوارع مثيرة للاهتمام وحيوية من خلال تنوع الأنشطة مما يعزز الرغبة في المشي.
 - الاستخدام الأكثر كفاءة للبنية التحتية العامة.
- فوائد للبيئة:

• زيادة كفاءة استخدام الأراضي وتقليل الاعتماد على السيارات.
وهذا يدعم بالمجمل الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية والاستقرار الاجتماعي والعدالة إذا تم التعامل معها جنباً إلى جنب مع احتياجات وتفضيلات مختلف الفئات الاجتماعية، في حين تجعل الكثافة الوصول إلى المرافق والخدمات أسهل وأرخص وتزيد من التفاعل الاجتماعي، كما يسود شعور بالأمان والراحة من قبل جميع الشاغلين، وينخفض العنف في المستوطنات الكثيفة حيث يسود الشعور بالتكامل، بدلاً من العزل الاجتماعي. [8]
كما أن التصميم الجيد للفضاء العام يزيد الحركة، وهذا بدوره يزيد من الأمان ويقلل من فرص العنف، وبالتالي يكون استخدام الأراضي المختلط أفضل من المساحات أحادية الوظيفة المعزولة، والتي غالباً ما تحتوي على مخاطر السلامة [9]

3- علاقة الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية باستخدام المختلط للأراضي:

جاء في تقرير عالمي عن المستوطنات البشرية وتخطيط المدن المستدامة صادر عن موئل الأمم المتحدة أن استراتيجيات التخطيط العمراني تستهدف تأمين الفرص الاقتصادية ومواقع لأنواع مختلفة من العمل ضمن المجمعات السكنية، مما يساعد الناس على العمل على مقربة من السكن.

إن استخدام الأراضي المختلط الذي يؤمن العمل للأسر ذات الدخل المنخفض في الشركات الصغيرة غير الرسمية، والشركات المنزلية، والزراعة، والسياحة والنشاط الصناعي، يجب أن يكون متصلاً مع الخيارات السكنية بأسعار معقولة في البلدان النامية. [10]

حيث غالباً ما تقع مشاريع إعادة إسكان الأحياء الفقيرة خارج مركز المدينة على أرض بعيدة عن فرص العمل، وهذا يؤدي إلى حالات يصبح فيها النقل غير كافي ومكلف فتقرّر العائلات ذات الدخل المنخفض الانتقال إلى الأحياء الفقيرة أو العشوائية غير الرسمية الأقرب والأكثر مركزية [1].

كما أن استخدام الأراضي المختلط الذي يجمع بين العمالة والسوق ذو الصلة، والأنشطة، والخدمات، يقلل من استخدام السيارات ويقلص المسافات، مما يوفر وقت الناس ويزيد الإنتاجية. [11]

ويجب أن تكون (سياسات الإسكان، التصميم، وعمليات البناء) متصلة بالتنمية الاقتصادية الجزئية والكلية (micro- and macro-economic development)، وتوليد الدخل (فرص العمل) [1].

ومن الأهمية بمكان تبني سياسات إسكان تربط بين توليد الدخل (فرص العمل) والإنتاجية لضمان حلول على المدى الطويل. [12]

كما يمكن أن تنشأ فرص عمل جديدة من خلال قطاع الإسكان، وهو أمر مهم خصوصاً في البلدان النامية حيث يمكن خلق فرص عمل من خلال البناء الجديد وإعادة التأهيل، وإعادة تدوير المواد. [13]

كما أن الاستدامة في المناطق السكنية تعتمد على بنية تحتية جيدة (وسائل النقل العام والمياه ومصادر الطاقة والأماكن العامة) والحصول على الخدمات المجتمعية الأساسية (المدارس والمحلات التجارية، والرعاية الصحية، ومرافق للعائلات والأطفال)، لذلك يجب توفير المرافق الاجتماعية الأساسية في مرحلة مبكرة في حياة المجتمعات الجديدة، بحيث لا يحتاج السكان للذهاب بعيداً للوصول إليها، مما يعني استخدام مختلط كقوة للأراضي ضمن التجمعات السكنية، و يجب أن تضمن المرافق العامة عدم اضطراب الناس إلى الاعتماد على السيارات وأن يكون من السهل الوصول إلى الأماكن التي توجد فيها فرص العمل والخدمات الحضرية وهذا في الواقع شرطاً أساسياً داخل الأحياء.

يمكن تشجيع وتسهيل المشي وركوب الدراجات كوسيلة من وسائل النقل، وممارسة الرياضة البدنية والترفيه، والأنشطة العائلية كمنط حياة صحي وآمن، فضلاً عن وسائل الراحة لذوي الاحتياجات الخاصة وكبار السن، فعندما يكون لدى السكان فرصة التحرك بأمان سيراً على الأقدام أو بواسطة الدراجات الهوائية، فهذا يحسن من جاذبية ونوعية الحياة في المناطق السكنية، كما أنه مفيد للصحة، والتماسك المحلي والبيئة.

كما ينبغي أن تقدم مجموعة من الخيارات السكنية لتعكس التركيبة السكانية للقاطنين مثل العمر والجنس، فقد يكون "استنجاز المساكن أكثر ملاءمة للشباب مقارنة مع تملك المنازل للعاملين في منتصف العمر، ومساكن آمنة يمكن الوصول إليها أمر ضروري لكبار السن، في حين شقة صغيرة رخيصة على الأطراف قد تناسب الشباب الذين يعيشون وحدهم، وبالتالي ينبغي تشجيع المساكن من مختلف الأحجام والأشكال وأنواع الحيازة ... " [1].

4 - الملامح الرئيسية للأحياء المستدامة ذات الاستخدام المختلط للأراضي:

ينبغي لضواحي المستقبل أن تبني نمطاً مختلفاً من الهياكل الحضرية والفضاء، بحيث تكون ضواحي مزدهرة ويتم حل المشاكل الأكثر شيوعاً للتحضر الحالي. ويقترح مؤنل الأمم المتحدة نهجاً يلخص وينقح النظريات الحالية للتخطيط الحضري المستدام للمساعدة في بناء علاقة جديدة ومستدامة بين سكان الحضر والفضاء الحضري، وزيادة قيمة الأراضي الحضرية، وهذا يعتمد على خمسة مبادئ تعزز السمات الرئيسية الثلاثة لاستدامة الأحياء والضواحي والمدن الجديدة: (مدمجة، متكاملة، متصلة)، وهذه المبادئ هي: [14]

1. مساحة كافية وفعالة للشوارع، حيث ينبغي لشبكة الشوارع (متضمنة ممرات المشاة و ممرات الدراجات) أن تشغل ما لا يقل عن 30% من الأراضي.
2. عالية الكثافة أي ما لا يقل عن 15000 شخص لكل كيلومتر مربع، أي 150 شخص / هكتار.
3. استخدام الأراضي المختلط حيث ينبغي تخصيص ما لا يقل عن 40% من المساحة الأرضية للاستخدام الاقتصادي في أي حي.

4. المزيج الاجتماعي من خلال توفير المنازل بمختلف الأسعار لاستيعاب مختلف أنواع الدّخل وبحيث يكون 20 إلى 50 % من مساحة الطابق السكني مخصّصة للسكن منخفض التكلفة، وينبغي ألا يزيد كل نوع من أنواع الحيازة عن 50 % من المجموع.

5 - تقليل استخدام الأراضي ذات التخصّص المحدّد، وذلك للحدّ من الكتل ذات الوظيفة الواحدة أو الأحياء؛ ينبغي أن تغطّي كتل الوظائف الفرديّة أقل من 10 % من أي حيّ. وتهدف المبادئ الخمسة لدعم الأحياء المستدامة من خلال: [14]

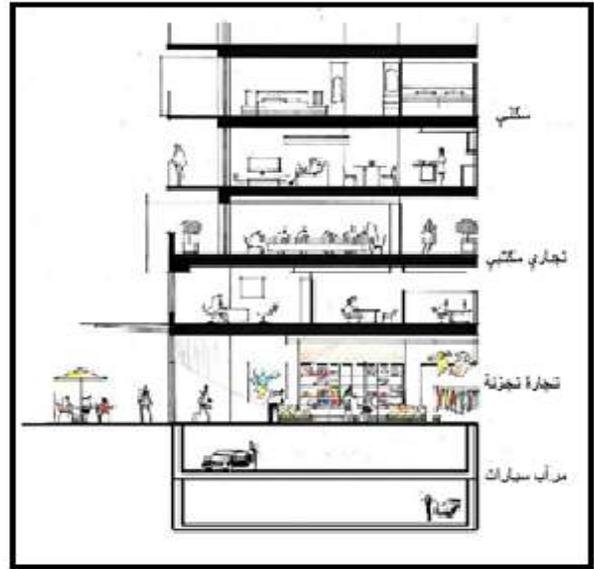
- تعزيز النّمو الحضري عالي الكثافة السكانية، والتّخفيف من الزحف العمراني وتعظيم كفاءة الأراضي.
 - تعزيز التّمية المستدامة والمتنوّعة والمتكافئة اجتماعياً للمجتمعات المحليّة بطرق مجدية اقتصادياً.
 - تشجيع الأحياء التي يمكن المشي فيها وتقليل الاعتماد على السيّارة.
 - تحسين استخدام الأراضي وتوفير شبكة مترابطة من الشوارع التي تسهّل المشي الآمن والفعال والممتع، وركوب الدراجات والقيادة.
 - تعزيز العمالة المحليّة والإنتاج المحلي والاستهلاك المحليّ.
 - توفير مجموعة متنوّعة من الأحجام وأنواع المساكن لتلبية احتياجات السكن المتنوّعة للمجتمع، والكثافات التي يمكن أن تدعم في نهاية المطاف توفير الخدمات المحليّة.
- وهكذا نجد أن الاستخدام المختلط للأراضي هو بند أساسي من بنود الأحياء المستدامة والذي يشكّل بدوره العمود الفقري لتخطيط وتنظيم الضواحي الجديدة إذ تتعلق به جميع البُود الأخرى، وبحسب اتفاقية التنوع البيولوجي، فإنّ التوزيع المقترح للطوابق الأرضيّة في منطقة مستدامة هو: "40 إلى 60% للاستخدام الاقتصادي، و 30 إلى 50 % للاستخدام المنزلي، و 10 % للخدمات العامّة". [14]

5 - أمثلة على الاستخدام المختلط للأراضي:

- في مبنى واحد: ويعني خليط من نوعين من الاستخدام على الأقل في مبنى واحد (أفقياً أو رأسياً)، مع مداخل منفصلة لكل استخدام وفصل الاستخدامات السكنيّة فعلياً عن الاستخدامات الأخرى وتأمين موقف سيّارات مخصّص للجزء التجاري من المبنى، الشكل (1)، الصورة (1)، الصورة (2).
- مبانٍ متعدّدة ذات استخدامات مختلفة داخل موقع تنموي متميّز: وكمثال على ذلك انظر الشكل (2) وهو الموقع العام لبلدة (Fairview) في مقاطعة كلارك جنوب واشنطن (Clark County)، ويتضمن مزيج من أنواع مختلفة من المساكن، وتكامل في الاستخدامات العامّة (مبنى البلدية، مكتبة مكتب البريد، مدرسة،...) ، واستخدام الحدائق والمساحات المفتوحة، بالإضافة لمواقع متعددة لاستخدام مختلط للأبنية بدءاً من المركز بالقرب من البلدية وباتجاه الشمال على طرفي الشارع الرئيسي للاستخدام المختلط. [15]



الصورة (1) صورة توضح استخدام مختلط للوظائف في مبنى واحد بشكل رأسي. المصدر: [7]



الشكل (1) مقطع يوضح استخدام مختلط للوظائف في مبنى واحد بشكل رأسي. المصدر: [7]

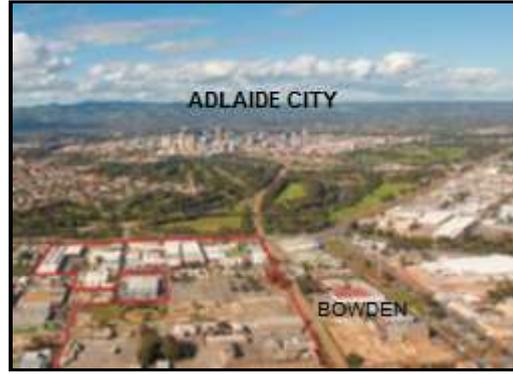


الشكل (2) الموقع العام لبلدة (Fairview)، المصدر [15]



الصورة (2) تظهر الاستخدام المختلط في مبنى واحد، المصدر [15]

فيما تُظهر الصورة (3) منطقة مدروسة في حي (BOWDEN) وهو حيٌّ مستدام ذو استخدام مختلط للأراضي ضمن ضاحية على أطراف العاصمة (Adelaide) عاصمة جنوب استراليا. وسيتم تحليل هذا المثال كونه حديث واعتمد على مجموعة من المبادئ التي تعزّز الاستخدام المختلط للأراضي حيث كان شعار المشروع "تحدينا هو تقديم نموذج جديد، للمعيشة على أطراف المدينة، (BOWDEN) سوف تُلهم من خلال مستويات عالية من الإبداع، الاتصال، والتصميم العظيم". [16]



الصورة (3) صورة توضح موقع ضاحية (BOWDEN) والحي الشرقي المدروس بالنسبة لمدينة (Adelaide)، المصدر: [16]

ويوضح الشكل (3) الموقع العام للحي الشرقي المدروس ويظهر فيه توزيع الوظائف التجارية في الطوابق الأرضية وعلى أطراف الشوارع الرئيسية المراد تعزيز مرور المشاة فيها وهذا يلعب دوراً مركزياً في شخصية الشارع والمنطقة.

وخصّصت الطوابق المتكررة وبعض الطوابق الأرضية للسكن، مع الاهتمام بوضع المقاهي والمطاعم على زوايا الأبنية والشوارع وخصوصاً على التقاطعات، وقد تمّ اعتماد الاستخدام المختلط بنوعيه.



الشكل (3) موقع عام يوضح الاستخدام المختلط للأراضي في الحي الشرقي من ضاحية (BOWDEN)، المصدر: [16]

حيث يظهر بجوار الحديقة في الجنوب المبنى المسميان (planet3- planet4) وهما مبانٍ صناعيين سابقان تم تحويل (planet4) إلى مبنى تجاري ترفيهي اجتماعي وتباع فيه المواد الغذائية الطبيعية المعتمدة على الزراعة العضوية، والمنتجات التي تعتمد على الصناعة اليدوية ويمكن أن تقام فيه الحفلات والأعراس وعروض الأرياء....، ويتم تغيير الفعاليات القائمة في داخله إسبوعياً ويظهر في الصورة (4)، وما زال (planet3) مطروحاً للاستثمار.



الصورة (4) لقطات تظهر جانب من الأنشطة المتنوعة التي تمارس في المبنى (planet4) المصدر: [16]

6 - المتطلبات المعمارية لنجاح الاستخدام المختلط للأراضي:

- هناك العديد من المتطلبات المعمارية لنجاح الاستخدام المختلط للأراضي وتتعلق بالتفاصيل التصميمية للمباني خصوصاً السكنية فقط أو ذات الاستخدام المختلط ومن أهمها: [16]
- فصل المداخل ذات الاستخدامات المختلفة ولاسيما السكنية.
 - رفع أرضية الطابق الأرضي السكني ما لا يقل عن 1.2m بحيث تكون أعلى من مستوى المشاة وبذلك توفر خصوصية للشاغلين. الشكل(4).



الشكل (4) مقطع يوضح أقصى ارتفاع يمكن أن يكون في الطابق

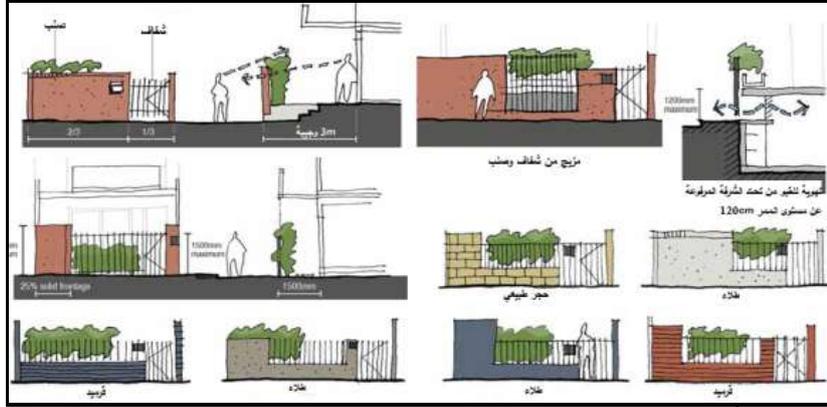
الصورة (5) لقطات مختلفة من داخل الموقع المدروس

الأرضي فوق مستوى ممر المشاة، المصدر: [16]

في منطقة (BOWDEN)، المصدر: [16]

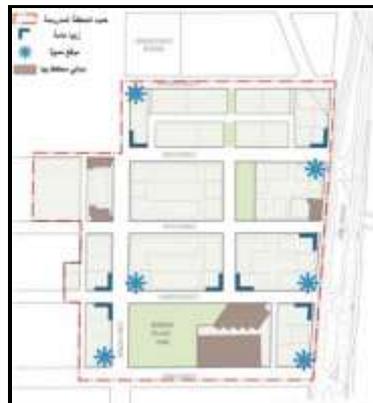
- تعدّ الواجهة، حيث تلتقي المنازل بالمجال العام، حيوية لجودة وحيوية الشارع ويجب أن توفر مزيجاً من الشفافية والطابع الخاص، وتشجع التفاعل بين المنزل والمساحة الأمامية ذات المناظر الطبيعية والممر، وهذا يعارض الواجهات المصمتة التي تفتقر إلى النشاط والتفاعل مع الشارع مثل واجهات مواقف السيارات ، والواجهات غير النشطة، ومناطق الخدمة. الصورة (5).
- ينطبق على واجهة البناء مصطلح "الواجهة النشطة" (active frontages) مثل المحلات التجارية والمقاهي وكذلك الشقق السكنية والمساكن.
- تحتوي واجهات الأبنية ذات الاستخدام المختلط على العديد من واجهات المتاجر الضيقة والواجهات الشفافة والنوافذ الكبيرة والفتحات والبضائع المعروضة، وهي مهمة لنجاح الأنشطة التجارية والمجتمعية.

- تصميم أقسام البناء المخصصة للبيع بالتجزئة والتجارية والاستخدام المجتمعي على نفس مستوى ممر المشاة في الشارع المجاور مما يسهل الوصول إليها.
- تحتوي واجهات الطوابق الأرضية في المناطق السكنية على شرفات أمامية شبه خاصة أو شرفات مصممة بشكل جيد مع بوابات دخول تشجع على التفاعل الحيوي، انظر الشكل (5).



الشكل (5) ويوضح علاقة الشرفة في الطابق الأرضي مع ممر المشاة، وطرق مختلفة لتصميم سور المسكن الأرضي في منطقة ذات استخدام مختلط للأراضي، المصدر: [16]

- تُصمّم المباني الزاوية التي تزيد عن ثلاثة طوابق وفق نموذج هندسي ذو واجهة مختلفة .
- يجب أن يعكس الشكل المرئي مزيجاً من أشكال التصميم العمراني الجريئة والهادئة، المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالموقع، لإبراز المواقع البارزة واستخداماتها المحتملة لتوليد النشاط، والتي يجب أن تكون واضحة للغاية ضمن السياق العام وتوفّر فرصاً للتعبير المعماري لتعزيز طابع المنطقة، ويوضح الشكل (6) المواقع البارزة والزوايا الهامة ضمن الحي الشرقي من (BOWDEN).
- كما يجب أن تكون المباني الموجودة في المواقع البارزة جريئة ومميّزة من حيث الأسلوب والشخصية مع تصميم استثنائي يعكس موقعها البارز، في حين يجب أن تكون المباني الأخرى أكثر تقييداً في التعبير المعماري والتصميم حتى لا تصرف الانتباه عن الشكل المبني على المواقع البارزة.
- ويتم إنشاء التعبير المعماري للمواقع البارزة وللزوايا المهمة من خلال استخدام شكل البناء المميّز، واستخدام المواد / اللون، وارتفاع إضافي ووسائل أخرى، انظر الصورة (6).



الشكل (6) المواقع المميّزة والزوايا الهامة في الحي الشرقي من ضاحية (BOWDEN)، المصدر [16]



الصورة (6) لقطات متنوعة من داخل الحي الشرقي لضاحية (BOWDEN) تُظهر التأكيد على الزوايا من خلال التصميم،

المصدر: [16]

5- المنهج التطبيقي : الدراسة العملية للضواحي المحيطة بمدينة دمشق:

قام القطاع العام بدراسة وتنفيذ ضواحي سكنية متكاملة لتخفيف الضغط السكاني عن المدن الكبرى، وهذه الضواحي منها ما هو منفذ ومنها ما هو قيد التنفيذ ومنها ما هو قيد الدراسة.

إلا أن أبرز مشكلات بعض هذه الضواحي كان التأخر في إنجاز الخدمات الخاصة بكل منها مما أدى لتقليل رغبة السكان في الانتقال للعيش فيها، كما حدث في توسع ضاحية قدسيا (السكن الشبابي) إذ أن ضعف الخدمات والتأخر في بناء المدارس وعدم وجود خدمات اتصال أرضي بالإضافة إلى عدم وجود وسائل نقل عامة تُخدم المشروع خفّض من مستوى الرضى لدى القاطنين ومن نسبة الإشغال [17]، كما بقي اعتماد معظم السكان القاطنين في هذه الضواحي في فرص عملهم على مدينة دمشق. ويبلغ عدد الضواحي المنفذة حول دمشق 9 ضواحي قام القطاع العام بتنفيذ أغلبها بمفرده أو بالاشتراك مع القطاع التعاوني والخاص وهي: ضاحية دمر - ضاحية قدسيا - توسع ضاحية قدسيا (السكن الشبابي) - ضاحية الفردوس (الهامة) - ضاحية يوسف العظمة (المعصية) ، ضاحية عدرا العمالية - ضاحية الأسد (حرسا) - ضاحية 8 آذار (أشرفية صحنايا) - ضاحية باسل الأسد للعاملين في المطار، وهناك أربعة ضواحي قيد الدراسة أو التنفيذ هي ضاحية معرونة وضاحية عدرا العمالية المرحلة الثانية، ومدينة الديات الجديدة، وضاحية الفيحاء.

وقد قمنا باختيار ضاحيتين سكنيتين متجاورتين هما ضاحية قدسيا وتوسع ضاحية قدسيا (السكن الشبابي) بالإضافة إلى بلدة قدسيا المجاورة لهما، انظر الصورة (7)، ويوضح الجدول (1) المعلومات المتعلقة بكل منها، وتم إجراء دراسة ميدانية لها للتعرف على نمط استخدامات الأراضي المستخدم ومدى تأثيره على نوعية الحياة ضمنها.



الصورة (7) تظهر التجمعات السكنية الثلاثة المدروسة، المصدر: [Google Earth]

الجدول (1) الضواحي المراد دراستها، المصدر: من إعداد الباحثة استناداً لعدة مصادر						
الاسم	تاريخ الإنشاء	الموقع والبعد عن دمشق	المساحة	الجهة المنفذة	مساحة المساكن	نوعية الأبنية السكنية
بلدة قدسيا	الجمعيات 1980	شمال غرب دمشق على بعد 7 كم	321 هكتار	قطاع خاص + قطاع تعاوني	تتراوح بين 70م ² و 200 م ²	طابقي (3-4-5-6)
ضاحية قدسيا	1985	غرب دمشق على بعد 15 كم	400 هكتار	قطاع عام (إسكان) + تعاوني + قطاع خاص	تتراوح بين 100 م ² و 400 م ²	طابقي (2-3-4-5) + أبراج (من 10-15)
السكن الشبابي	2002 فيد التنفيذ	غرب دمشق على بعد 15 كم	240 هكتار	قطاع عام (إسكان)	تتراوح بين 65 م ² و 85 م ²	طابقي (4 - 5 طوابق) + (أبراج 10 طوابق)

1 - بلدة قدسيا:

تقع بلدة قدسياً شمال غرب مدينة دمشق على بعد حوالي 7 كم وتعتبر من أقرب البلديات لها كان سكان قدسياً فيما مضى يعتمدون في حياتهم على الزراعة وتربية المواشي، ولكن في الثلاثين سنة الأخيرة تحولت قدسياً من منطقة زراعية إلى مركز تجاري هام يُعدُّ من أهم ضواحي مدينة دمشق حيث تحوي عدّة أسواق كسوق الجمعيات وسوق المعهد وشهدت نهضة عمرانية كبيرة وتوسّعت لتُقسّم إلى عدة أقسام هي منطقة الجمعيات ونزلة الأحداث والجادات والمعهد والخباطين، ومع التوسّع العمراني والسكاني أصبحت الغالبية من قاطني قدسياً من أهل مدينة دمشق يتوزعون في مختلف أقسامها ومنهم من أتى إليها بعد الأحداث التي شهدتها أغلب المناطق السورية والدمشقية، عدد سكانها ما قبل الأحداث التي شهدتها سوريا بلغ حوالي 100 ألف نسمة تقريباً.

بعد دراسة البلدة ميدانياً وجدنا تركّز الاستخدام المختلط للأراضي في مركز البلدة وعلى امتداد شارعين رئيسيين فيها من قوس مدخل البلدة وحتى ساحة قدسياً وهو ما يسمّى نزلة قدسياً الرئيسية، ومن الساحة على طول شارع الثورة وصولاً لشارع (علي بن أبي طالب) المتعامد معه كما هو موضح بالشكل (7) والصورة (8) ويظهر الاستخدام التجاري المتنوّع جداً في الطابق الأرضي (ملابس - أحذية - مطاعم - سمانة - مكاتب) واستخدم الطابق الأول أيضاً لأغراض متعدّدة كمكاتب وعيادات طبيّة، (انظر الصورة (9)) فيما تركّز السكن في الطوابق العليا وانعكس ذلك من الناحية التصميمية من خلال:

- مداخل منفصلة للتجاري - مدخل مشترك للمكاتب والعيادات مع السكني.

▪ لم تظهر أي تراجعات في الطوابق العليا السكنية لحفظ الخصوصية بل على العكس نجد بروزاً في خط الواجهة السكنية عن واجهة التجاري والمكاتب انظر الصورة (10).

وقد تمكّن الاستخدام المختلط في الشارعين الرئيسيين من تحويلهما لقلب نابض بالحياة للبلدة على مدار اليوم تنشط فيه حركة المشاة بشكل كبير، وأصبحت بموجبه البلدة مقصداً للتسوق من كل التجمعات والضواحي السكنية المحيطة بالبلدة مما تسبّب بالازدحام الشديد في ساعات بعد الظهر والمساء انظر الصورة (9)، وينخفض الاستخدام المختلط تدريجياً كلما ابتعدنا عن هذين الشارعين ليتحول لبعض محلات البقالة والسمانة أو الصيدليات المنتشرة على مسافات متباعدة ضمن الطوابق الأرضية لبعض الأبنية السكنية، ومما يميز الأنشطة الاقتصادية الموجودة ضمن البلدة هو التنوع الكبير فيها ووجود مختلف أنواع الحرف والمهن (نجارة- ألمنيوم- زجاج- حدادة...) والتي تركز العديد منها على أحد طرفي نزلة قدسياً الرئيسية كاستخدام واحد ضمن محال مؤلفة من طابق واحد في حين توضع الأبنية السكنية ذات الاستخدام المختلط في الطوابق الأرضية على الجانب الآخر من الشارع انظر الصورة (8)، والصورة (11) التي تظهر المحال الحرفية.

إلا أنّ من أبرز المشاكل التي ظهرت هي غياب لمواقف سيارات كافية، مما جعل وقوف السيارات بشكل كثيف وأحياناً عشوائي يسبب للمشهد العام ويعيق الحركة الانسيابية للمشاة عبر المحاور الرئيسية، وهذا يعني أنّ اعتماد الشكل المختلط للاستخدامات يقتضي مجموعة من الاعتبارات التصميمية ضمن المواقع العامة التي لا بد من الأخذ بها لدى التصميم العمراني للضاحية.



الصورة (8) لقط جوية لبلدة قدسيا، وتوضع الاستخدام المختلط للمباني. المصدر: [Google Earth]، إعداد الباحثة.



الشكل (7) خريطة لبلدة قدسيا. المصدر: [Google Map]، إعداد الباحثة.



الصورة (9) توضح مجموعة من اللقطات للشارعين الرئيسيين في بلدة قدسيا حيث يظهر الاستخدام المختلط للأبنية وانعكاسه على كثافة حركة المشاة، المصدر: (عدسة الباحثة)



الصورة (11) نزلة قدسيا ويظهر يسار الصورة المحال الحرفية،
المصدر: عدسة الباحثة.

الصورة (10) تظهر البروز في الواجهة السكنية
المصدر: عدسة الباحثة.

وقد حافظ التنظيم حتى الآن على مساحة جيدة من الأراضي الزراعية التي تقع خلف لأبنية السكنية وتتخللها مساكن السكان الأصليين اللذين ما يزالون يمارسون النشاط الزراعي وهذا يعتبر أمراً إيجابياً، انظر الصورة (12).



الصورة (12) لقطة جوية تظهر المساحات الزراعية الموجودة في بلدة قدسيا. المصدر: [Google Earth]

2- ضاحية قدسيا:

تقع ضاحية قدسيا غرب مدينة دمشق على بعد حوالي 15 كم منها وقد أُبتدأ العمل بها عام 1985 وسكنت في التسعينيات وقد صُممت وفق الأسس التخطيطية على شكل



جزيرة سكنية وتضم الضاحية الخدمات الرئيسية التالية: [15]

- المناطق التعليمية المدارس: (ابتدائية وإعدادية وروضة أطفال).

- المناطق الخدمية وتشمل: مركز خدمات متكامل، وثلاث مراكز خدمية موزعة بشكل مناسب ضمن الضاحية تشمل أسواق تجارية، مستوصف، بريد وهاتف، مراكز منظمات سياسية واجتماعية، وأسواق تجارية ثانوية ضمن الجزر انظر

الصورة (14).

الصورة (13) لقطة لضاحية قدسيا. المصدر: [18]

- الحدائق و ملاعب الأطفال: وتشمل الحديقة المركزية بمساحة /20000/ متر مربع بالإضافة إلى ما لا يقل عن 300 حديقة و منطقة خضراء.

- الخدمات الصحية : مشفى مركزي يستوعب تصميمياً /150/ سرير وعدد من المستوصفات .

- الخدمات الترفيهية: تشمل عدد من دور السينما ومسرح مكشوف وملعب رياضي ومركز ثقافي ومراكز اجتماعية.

- دور العبادة : ويبلغ عددها سبعة منفذ منها ستة.

- مقسم هاتف : منفذ بمساحة 1992م

مما سبق نلاحظ أن التخطيط العمراني للضاحية قد ركز بالمطلق على الشكل المنفصل لاستخدام الأراضي بحيث تكون الأبنية السكنية مخصصة للسكن فقط، لكن ومع مرور الزمن ظهرت الحاجة لوجود الكثير من الخدمات التي لم تغطيها المراكز المنفردة المنتشرة ضمن الضاحية، فتحوّلت العديد من الوجائب الأرضية للمساكن إلى وظائف تجارية متنوّعة، كما تحوّلت بعض الشقق الأرضية إلى مراكز طبية خاصة. الصورة (15)، الصورة (16).



الصورة (14) لقطتان تظهران مركزان خدميان ضمن الضاحية منفصلان

عن السكن يحويان وظائف تجارية وخدمية متنوّعة، المصدر: عدسة الباحث.



الصورة (15) مجموعة من اللقطات من ضاحية قدسيا تظهر تحوُّل الكثير من الوجائب الأرضية للمساكن الواقعة على الشوارع الرئيسية إلى الوظيفة التجارية (محال- مطاعم- صيدليات....). المصدر: عدسة الباحثة.

كما ظهر سوق للخضار غير مخطَّط له بشكل عشوائي على أرض خالية كما يظهر في الصورة (15)



الصورة (16) صورة جوية لشريحة من الموقع العام لضاحية قدسيا توضح ظهور المخالفات في الوجائب الأرضية للسكن على بعض المحاور في الضاحية، المصدر: [Google earth]، إعداد الباحثة

3- السكن الشبّابي (توسع ضاحية قدسيا):

ابتدأ في تنفيذه عام 2001 وهو قيد التنفيذ، تم انجاز مجموعة من الجزر وتسليمها للمكثبين ولكن هناك تأخير في تنفيذ خدمات المشروع وقد تمّ تخطيط التوسع بشكل مشابه لضاحية قدسيا على شكل 17 جزيرة سكنية مع اقتصار مساحات الشقق على ثلاث فئات (65 م²، 75 م²، 85 م²)، تخطيطاً رُوعي في تصميم التوسع تأمين كافة الخدمات اللازمة للمنطقة من إدارية وسياسية وخدمية وترفيهية على شكل استخدام منفصل للأراضي وتمّ الاكتفاء بوضع الاستخدام التجاري تحت النموذج البرجي فقط من الأبنية السكنية والذي يُشكّل 6% فقط من مجموع الأبنية، وقد ضمّ مشروع التوسع الخدمات الرئيسية على غرار ضاحية قدسيا. [18]



الصورة (17) صورة جوية لجزء من الموقع العام للسكن الشبابي يظهر الكتل السكنية وبدء ظهور المخالفات في الوجائب الأرضية على غرار ما حدث في ضاحية قدسيا، و وجود أرض خالية تصلح بموقعها المميز على الشارع لأن تكون ذات استخدام مختلط،

المصدر: [Google earth]، إعداد الباحثة.

وقد أجريت دراسة حول المشروع عام 2012 تبين من خلال العودة لها عدم وجود أي مخالفات أو مداخلات على الوجائب الأرضية للمساكن الأرضية [17]، وبعد مضي 6 سنوات ولدى إجراء دراسة ميدانية للمشروع وجدنا العديد من المداخلات الجديدة التي بدأت تظهر ضمن المشروع على غرار ما حدث في ضاحية قدسيا، من تحويل لبعض الوجائب الأرضية للأبنية الطابقية السكنية إلى الوظيفة التجارية، كما ظهر سوق عشوائي للخضار لتأمين حاجة السكان المتزايدة أعدادهم، ولكن مازالت هذه التحويلات قليلة بالمقارنة مع ضاحية قدسيا الأقدم.، علماً أن هناك مجموعة من الأراضي التي لازالت خالية وتشرف على شوارع رئيسية ويمكن أن تشكل فرصة لتصميم مباني ذات استخدام مختلط فيها، مما سيعزز حيوية الشوارع وحركة المشاة فيها. (الصورة 17)

ولدى سؤال عينة عشوائية من 100 قاطن ضمن السكن الشبابي عن نمط الخدمات التجارية المفضل لديه أجاب 60% منهم بتفضيلهم لوجود عدّة مراكز ومحال صغيرة متفرقة ضمنها، و40% منهم فضل وجود مركز تجاري كبير في وسط كل جزيرة. وبمقارنة الخدمات المختلفة المتوفرة في الضواحي الثلاثة نجد أن بلدة قدسيا هي التي حققت النسبة الأكبر من التنوع، ولكن مع غياب لأي ملاعب رياضية باستثناء وجود مسبح، انظر الجدول (2). كما نجد أن الاستخدام المختلط للأراضي فيها على محاور رئيسية قد عزّز من النشاط الاقتصادي وأمن عدداً أكبر من فرص العمل وزاد من حيوية البلدة.

الجدول (2) مقارنة بين الخدمات التي توفرها الضواحي المدروسة، المصدر: من عمل الباحثة استناداً للدراسة الميدانية											
خدمات إضافية مميزة						الخدمات اليومية					
رياضية	إدارية	سياحية	ثقافية	زراعية	حرفية	صناعية	حداائق	صحي	تعليمي	تجاري	
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	ضاحية قدسيا
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	السكن الشبابي
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	بلدة قدسيا
موجود										■	
غير موجود										■	

النتائج والمناقشة:

▪ وجدنا من الدراسة النظرية أنّ الاستخدام المختلط للأراضي في النماذج العالمية يستند إلى مجموعة من المبررات والضروقات التي تفرضها الرغبة في جعل الضواحي السكنية الحديثة ضواحٍ مستدامة تتجه نحو الاكتفاء الذاتي من جميع الخدمات، وبحيث ينعكس هذا الاستخدام إيجابياً من الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية على القاطنين، وهذا ما جعل هذا التوجه يُدرج ضمن توصيات مؤل الأمم المتحدة لتصميم التجمعات السكنية وخاصة في البلدان النامية، وحتى يتم تحقيق هذه الأهداف كان هناك مجموعة من الاعتبارات التي تمّ التقيد بها لتحقيق ذلك على مستويي التصميم المعماري والعمراني حيث فرض الاستخدام المختلط للأراضي على الفكر التخصصي للمصممين نظرةً تحديثيةً تؤسس لاستدامة اجتماعية واقتصادية في البيئة المبنية للضواحي السكنية. ، أمّا في الدراسة التطبيقية لبعض النماذج المحلية فقد خلصنا إلى النتائج التالية:

▪ إن الفكر التصميمي القائم على نوع واحد من الاستخدام المنفصل للأراضي والذي ظهر في التصميم العمراني للضواحي (ضاحية قدسيا - السكن الشبّابي) كان نتيجة عدم وجود رؤية مستقبلية للاحتياجات المتنوعة مما أدى لظهور مداخلات في وجائب الطوابق الأرضية غير منسجمة مع التصميم الأصلي.

▪ هناك معوقات إدارية وتنظيمية أدت إلى التأخر في استثمار المواقع والمحال التجارية والخدمية المُصممة مسبقاً ضمن الضواحي مما أدى إلى ظهور حلول عشوائية مؤقتة.

▪ هناك فجوة بين التصميم العمراني والتصميم المعماري للأبنية من ناحية التشكيل الكتلي والواجهات، وتظهر بوضوح في الأبنية الواقعة في مناطق مميزة، مما جعل عملية استخدامها لاحقاً لأغراض تجارية مفتقراً لعامل الجذب.

▪ حققت بلدة قدسيا النسبة الأكبر من التنوع في كافة الأنشطة الاقتصادية تقريباً (تجاري - حرفي - مهن - زراعي - خدمي)، ولكن كان هناك قصور في تلبية متطلبات التصميم المختلط للأراضي وخاصةً من ناحية تأمين مواقف السيارات ومعالجة الواجهات.

▪ هناك تحولات في البنى القائمة للضواحي السكنية نحو الاستخدامات المختلطة مما يسهم في الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية من خلال خلق فرص عمل متنوعة وجذب للاستثمارات.

▪ هناك ضعف في استغلال المقومات الاقتصادية للضواحي السكنية المرتبطة بمواقعها المختلفة ونوعية محيطها العمراني القريب مما كاد يجعلها أماكن للنوم فقط وقلل من فرص العمل ضمنها.

الاستنتاجات والتوصيات:

▪ ضرورة إعادة النظر في الفكر التصميمي العمراني للضواحي السكنية الجديدة، والاستفادة من التجارب العالمية المتعلقة بالاستخدام المختلط للأراضي بما يناسب خصوصيتنا المحلية.

▪ لابد من الاستخدام المختلط للأراضي والأبنية على محاور مدروسة رئيسية وفرعية بنسب محددة ضمن الضواحي السكنية لزيادة حيويتها ونشاطها الاقتصادي ورفع مستوى الأمان، وتعزيز الدمج الاجتماعي.

▪ ضرورة أن يراعي التصميم العمراني للضواحي السكنية الجديدة رفع الكثافة وتحقيق التنوع في الأنشطة الاقتصادية المختلفة ولا سيما المهني والحرفي خصوصاً أنّ هناك توجه عام لتسليم الشقق السكنية ضمن قطاع الإسكان العام بإكساء جزئي، مما يعني الحاجة لوجود العديد من المهن المتعلقة بالإكساء الداخلي.

▪ حتى يُحقّق الاستخدام المختلط للأراضي أهدافه المنشودة من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية لابدّ من الاهتمام الخاص بالتصميم المعماري للأبنية ذات الاستخدام المختلط بما يجعلها جميلةً وجذابةً وذات خصوصية، بالإضافة إلى ضرورة تأمين متطلبات هذا الاستخدام ضمن الموقع العام، وخاصةً لناحية استمرارية ممرات المشاة وأماكن كافية لمواقف السيّارات.

▪ إعطاء تسهيلات وقروض تُشجّع على استثمار المراكز والمحال التجارية المُصمّمة مسبقاً ضمن الضواحي

المراجع الأجنبية:

[1] UN-HABITAT. *Going Green: A Handbook of Sustainable Housing Practices in developing countries*. Ed1, UN-Habitat, Nairobi, 2012, p14, p124.

[2] UN- HABITAT, *Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries*, Ed1, UN-Habitat, Nairobi, 2012, 75.

[3] ANCELL,S, & THOMPSON-FAWCETT, M. *The Social Sustainability of Medium Density Housing: A Conceptual Model and Christchurch Case Study*. Housing Studies, 2008.

[4] UN- HABITAT (forthcoming). *A post-crisis urban planning quick guide: guidance for practitioners*, UN-Habitat: Nairobi.

[5] URBED ; TCPA. *City of Villages: Promoting a sustainable future for London's suburbs* .Ed1 , greater London authority city hill ,UK, 2002.106.

[6] KELLY, J, F; BREADON, P. *Tomorrow's suburbs: building flexible neighborhoods*.ed1, Carlton, Victoria Grattan Institute, Australia, 2012, 67.

[7] ADELAIDE CITY COUNCIL. *Guide to Mixed Use Development*. Ed1, Adelaide City Council, Australia, 42.

[8] UN- HABITAT. *Low-cost sustainable housing, materials + building technology in developing countries*. Ed1, UN-Habitat, 2008,18.

[9] UN- HABITAT. *Women in post-conflict settlement planning - Increasing safety and reconstruction*. Ed1, UN-Habitat, Nairobi, 2013 ,45.

[10] UN- HABITAT. *Planning sustainable cities — Global Report on Human Settlements*. Ed1, UN Habitat, Nairobi, 2009,338 .

[11] UN- HABITAT . *Planning sustainable cities — Sustainable Design Global Report on Human Settlements, Earth scan ,UK and USA , 2009, 316*.

[12] UN- HABITAT. *Housing and Slum upgrading branch HOUSE STRATEGY PAPER, Version 2: 28*, UN-Habitat: Nairobi, 2011.

[13] RODE. P; BURDETT. R; GONCALVES.J.C. *Buildings: Investing in energy and resource efficiency*.Ed1, United Nations Environment Program UNEP, 2011.373.

[14] UN - HABITAT. *For A Better Urban Future A new strategy of sustainable neighborhood planning: five principles*.Ed1, Ear thscan ,UK and USA, 2009,306.

[15] CLARK COUNTY. *Mixed-Use Design Standards*, Washington, USA, 2006, P 5.

[16] BOWDEN. *Urban design guidelines*.Ed1, Government of South Australia, 2011,78.

[17] دغمان، ريم. *دراسة تحليلية لمشروع السكن الشبابي في ضاحية قدسيا معماريا وعمرانياً*. جامعة دمشق، 191. 2013

[18] <http://www.escan.gov.sy>

References:

- [1] Safwan AlAssaf, *Towards Better Climatic Responses in Architectural and Urban Design*, College of Architecture, Al Baath University, 2002.
- [2] Safwan AlAssaf, *An Intelligent Spatial Data Base for Strategic Housing Management*, International Regional and Planning Studies / Middle East Forum, 1996, 41-61.
- [3] Safwan AlAssaf, *Methods of Predicting Housing Requirements for Local Housing Policy in Syria*, Beirut Arab University Publication, 1995, 137-155.
- [4] Safwan AlAssaf, *A Conceptual Model for housing Planning Information System*, Arab Cities Organization (G.C.A.C.O) 10th, Dubai 3, 1994, 2475-2524.
- [5] Safwan AlAssaf, *Data and Information requirements for Housing Planning*, Arab Cities Organization (G.C.A.C.O) 10th, Dubai 3, 1994, 2445-2473.
- [6] Alshaikh R, said N, Abraham T. Archetype and time, place Language in architecture. Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies - Engineering Sciences Series; 2015;37: 485–503.
- [7] Alshaikh R, said N, issa Y. Contemporary vision of architecture that is in harmony with its place. Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies - Engineering Sciences Series; 2011; 33: 223–241.
- [8] Ahmad Said Kassab. The Functional Coloring Signs in the Public and Residential Buildings (Worldwide Experiments – Latakia Facts and Propositions). Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies - Engineering Sciences Series; 2004; 28.
- [9] Ahmad Said Kassab, Abd Alhakim Alhussini, Hadia Mowaffaq AlFarra. Toward a Socially Active Residential Vicinity in The Contemporary Residential Architecture. Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies - Engineering Sciences Series; 2013; 35.