



معايير وأسس تخطيط وتصميم مواقع الإسكان

لعل أحد المداخل الحاكمة لتخطيط مواقع الإسكان بشكل ملائم ذلك الذى يرتكز على بحث المفاهيم والأسس النظرية المتعلقة بتشكيلها العمرانى وما يرتبط به من معايير يستوجب (على المصمم والمخطط) استيفائها فى المراحل المبكرة لتنمية المناطق السكنية . وبداية يمكن تعريف المعايير التصنيفية والتخضيبية بأنها : " العوامل والتوجهات التى تترجم الأهداف وتحولها إلى أسس وقواعد . ولحكم صياغتها مجموعة من القوى والعوامل المؤثرة على التشكيل Design Criteria لا يمكن التعامل معها بشكل أحادى (مفرد) . ولكن يظهر التشكيل النهائى كنتاج لمجموع مؤثراتها وعلاقاتها وتفاعلاتها التبادلية . وهو الأمر الذى يتطلب التعرف عليها وبحث نتائج تفاعلاتها مجتمعة بجانب دراستها كمؤثرات أحادية " .

وفقاً لهذا تستخدم المعايير فى جميع المراحل الخاصة بعملية تخطيط المواقع ، بداية من مرحلة الإعداد والتفكير فى ملامح وخصائص التشكيل فى ضوء الأهداف المقترحة وصياغة البدائل . كما يستعان بها فى مراحل التقييم والمفاضلة بين أفضل البدائل وأخيراً فى عملية التقويم Evolution وإعادة صياغة التشكيل . وتستهدف المعايير بشكل أو بآخر تحقيق عملية الكفاءة التخطيطية Planning Efficiency Process التى تتضمن جوانب تحسين الأداء الوظيفى والبيئى من ناحية واقتصاديات التشكيل من ناحية أخرى .

ويناقد هذا العمل أحد المحاولات النظرية لصياغة بعض المعايير المساعدة لتخطيط وتصميم المواقع فى ضوء مكوناتها فى جانبين :

العلاقات الوظيفية الحاكمة لفاعلية التشكيل

العلاقات الحاكمة لاقتصاديات التشكيل

١- العلاقات الوظيفية الحاكمة لفاعلية التشكيل

تناقش على وجه الخصوص متطلبات التأثير على عملية التنظيم الفراغى Spatial Organization الأوفق لعناصر ومكونات التشكيل فى ضوء مبحث استعمالات الأراضى وتوزيعاتها مع الأخذ فى الإعتبار جوانب التصميم العمرانى من بعد ثالث (الارتفاع) ورابع (الزمن) ، ومراعاة متطلبات الإدراك والطابع والثقافة وغيرها ، وتتضمن ثلاث مباحث أساسية :

العوامل المؤثرة على تنمية المناطق السكنية .

متطلبات الاختيار الأوفق لمواضع الأنشطة .

التأثيرات الذاتية (المباشرة والمتغيرة) لمعابر الحركة والاتصال .

أولاً- العوامل المؤثرة على تنمية (تخطيط) المناطق السكنية

وهذه العوامل يمكن تناولها فى جانبين : أولهما - عمرانى ، يتضمن الجوانب المادية والتي يمكن إدراكها كمياً بجانب تأثيراتها الكيفية مثل : الموقع والحيز العمرانى المحيط والعوامل المناخية والوظيفية . وثانيهما - غير عمرانى ، ويطلق عليها إجمالاً العوامل البيئية وتشمل : المؤثرات الاجتماعية والثقافية والسياسية والاقتصادية والأهداف الإنسانية . ويمكن التأكيد على أن هذه العوامل مجتمعة تلعب دوراً فعالاً فى صياغة المعايير التصميمية والتخطيطية والتي يمكن إيجاز بعضها هنا على النحو الآتى :

- التوجيه
 - التحكم فى المناخ الجزئى ومناخ الموقع والراحة الحرارية وأسس تنسيق المواقع.
 - المراقبة والأمن والأمان.
 - الخصوصية السمعية والبصرية ، والتأثير المباشر لعلاقات الجيرة (الآلفة والعلاقات الحميمة)
 - التحكم فى التلوث (البصرى / المرئى ، السمعى ، والهوائى / الغازى).
 - المناظر واتجاهات الرؤية وتوفير المناطق الخضراء والمفتوحة .
 - الكثافة .
 - تخصيص الأراضي وتحديداتها وفاعلية استعمال المسطحات .
 - العلاقات التبادلية بين الأنشطة (تكامل الاستخدامات والتداخل والاكتفاء الذاتى والفصل والدمج والانتشار والمركزية ، التشتت والاتزان والقابلية للاتصال والتردد والتخديم) .
 - الوصول بالوظائف إلى أقصى فاعلية والمرونة الداخلية والخارجية .
 - الاتصالية (سهولة ومباشرة الحركة والانتقال) .
 - استيفاء المعدلات والاستعمال والمواصفات القياسية ومراعاة مستويات الخدمة .
 - القدرة على الاختيار والحد من النمطية .
 - التوازن بين العرض والطلب .
- ونستعرض هنا تفصيلاً بعض هذه المعايير التى تهتم بالجودة (النوعية / الكيفية) التى تمكن من إعداد وتقييم وتقويم المواقع باعتبارها مقياساً للسلوك والأداء العمرانى من ناحية وتنظيم التفاعل بين محددات التشكيل من ناحية أخرى :
- فاعلية استعمال المسطحات : ويعنى هذا المعيار بتحقيق أفضل استفلال لمسطحات الأراضي على مستوى وحدة التشكيل الأساسية والوحدات الأدنى من ناحية ؛ معدلات الاشغال ، تعدد الأنشطة ، القابلية للتكيف والتحول فى الاستخدام . وهذا المعيار يركز على استعمال الأراضي فى ضوء الوظائف والأنشطة التى تمارس داخل المنطقة السكنية ، ويهتم بالنسبة المستعملة للفراغات (المناطق المفتوحة والخضراء) إلى المسطحات البنية . حيث يعد تحديد نسب حجم الأنشطة كعلاقات متبادلة إلى أحجام الوحدة الأساسية كمؤشر لبيان قيمة ما تتحملة المناطق المخصصة للاستعمال السكنى من عبء الأنشطة الأخرى مثل ؛ المسطحات العامة وشبه العامة والتي لا تمثل قيماً استثمارية حقيقية . ويمكن اختبار الفاعلية هنا والتعبير عنها من خلال النسبة بين العام والخاص (ع/خ) ، فكلما انخفضت هذه النسبة كلما ارتفعت الفاعلية .

- كمقياس لتركيز الاستعمالات والأنشطة تقرأ الكثافة العمرانية (البنائية) ، وكثافة الأنشطة (عدد السكان) والاسكانية (عدد الوحدات السكنية وكثافة المسارات ، معابر الحركة) . وفى حالة البناء على مسطح عمرانى ثابت يمكن التحكم فى شكل البناء من خلال النسبة بين المسطحات المفتوحة المبنية والارتفاعات وغط التنمية.
- المرونة الداخلية والخارجية : تعالج امكانات تعديل الحلول داخل النموذج السكنى والاستجابة لمتطلبات المستعملين ، وترتبط بنوع الإنشاء ومواد البناء وعلى المستوى الخارجى . تعنى بإمكانات التجميع والتوزيع للتشكيل ، والتعامل مع المنطقة السكنية كتكوين عضوى . الأمر الذى يحد من النمطية وتوفير الحد الأدنى من أماكن السكن فى المراحل الأولى - وتحقيق مبدأ الملكية الخاصة والمستقلة ، حرية البناء ، النمو المرحلى . بالإضافة إلى تنوع وتغير الطابع العام من منطقة إلى أخرى بما يوفر التلازم والتكيف مع توجهات المستعملين (الفرد والجماعة) .
- التداخل والاكتفاء الذاتى : يراعى إمكانية أن يتوافر للمنطقة السكنية الخدمات المكتملة للاستعمال السكنى (على سبيل المثال : المحال التجارية ، وحدات التنمية الصحية والعلاجية ، دور الحضانه ، المكتبات العامة ، دور الخدمة الاجتماعية والمقاهى والمناطق الترفيهيه ؛ بالإضافة إلى الأنشطة الأخرى التى تلبى احتياجات الإنسان اليومية) . وهى كعامل مؤثر على التشكيل من منطلق ما تحققه من خفض أو ضغط لمسافات الحركة والانتقال لمسافات طويلة بين الأنشطة المختلفة ، وتحكم هذا العوامل مجموعة من الاعتبارات مثل : التنافس وقابلية الاتصال و الفصل والدمج والتكامل والتناقض.
- استيفاء المعدلات القياسية : فى مستوياتها المختلفة (الأبعاد ، المواد ، المرافق - أجهزة ومعدات - معدلات الأداء (Performance) التى تتأثر وتؤثر على مجموعة المعايير الأخرى.
- الاتصالية : سهولة ومباشرة الحركة والانتقال بين الأنشطة كمعيار للراحة والتوزيع والأمن والأمان وخفض تكلفة الانتقال وكل منها يتضمن مجموعة من الاعتبارات تمكن من تحقيق الفاعلية والكفاءة وهذه الاعتبارات هى :
 - الحركة (مسافات السير وسهولة الانتقال) .
 - الراحة (تحسين شبكة المواصلات - تلبية الاحتياج وإنارة الطرق) .
 - الأمن (الحد من المرور العابر والسرعات العالية) .
- التوزيع (خفض نقط التعارض - التقاطعات ، الفصل بين حركة المرور والمشاة ، توفير أماكن إنتظار السيارات)
- الحد من النمطية : يركز المعيار هنا على أهمية استخدام أنماط مختلفة ومتنوعة للتنمية فى ضوء ما يوفره كل نمط من معالجة هامة ، كتدعيم لأنشطة الاستيطان والحد الأدنى من المساكن فى المراحل الأولى للتنمية (نمط الاسكان المتكامل) أو توفير الملكية الخاصة والمستقلة وحرية البناء والنمو لمرحلى ، وإمكانية تحقيق عائد اقتصادى (نمط تقسيم الأراضى) . وهو الأمر الذى يوفر تنوع وتغير الطابع العام كمعيار لنجاح التشكيل.
- القدرة على الاختيار : ويناقش أهمية أن يتوافر للمستعملين حرية اختيار مكان السكن ونوعه وفقاً لطبيعة كل منهم ، الأمر الذى يحد من التغيرات المستقبلية نسبياً ، كما يوفر الاحساس بالملكية والانتماء والتفاعل مع المكان ويرتكز الاختيار هنا فى مجموعة من الأهداف منها :
 - اختيار نمط السكن (إسكان متكامل / تقسيم أراضى) أو أى نمط آخر تفرضه متطلبات المستعملين بما يتناسب مع احتياجات وامكانات كل فئة ، الطابع العمرانى ، طريقة وأسلوب البناء .

- نوع الحياة (إيجار - قليك) .
- موضع / مكان السكن والأنشطة المكتملة له والخدمات العامة .
- التألف والتجانس الثقافى والاجتماعى والاقتصادى (علاقات الجيرة) .
- التوازن بين الاحتياج والإمداد (العرض والطلب) : على مستوى هياكل البنية الأساسية (مثل : خدمات المجتمع العامة ، شبكات معابر الحركة والاتصال) حيث يمثل كل منها مؤشراً للتأثير على الفاعلية من ناحية : استيفاء المعدلات ، تنمية المناطق بخدمات متكاملة يمكن الوصول إليها بسهولة ، بالإضافة إلى أن التدرج الهرمى لمعابر الحركة والاتصال يوفر امكانيات للتنمية المرحلية ومستويات الخدمة وجوانب المحافظة والصيانة .

ثانياً- متطلبات الاختيار الاوفق لمواضع الأنشطة

- وهو المعيار الذى يناقش أهمية أن يتحقق لموضع النشاط أفضل ما يمكن من رضا للمستخدمين من حيث الجودة (الكيفية) . ومن ثم فهو يركز على تحسين الأداء الوظيفى لعلاقات وعناصر التشكيل كما يركز على عمليات الوصول إلى الأماكن الأكثر ملاءمة لمواضع الأنشطة المختلفة داخل المنطقة السكنية (السكن ، الاستعمالات المكتملة للاستعمال السكنى وخدمات المجتمع العامة) وهذه تحكمها مجموعة من الاعتبارات يمكن مناقشتها من وجهة نظر المستخدمين على النحو الآتى :
- يمكن بداية تحديد ثلاث مجالات لمواضع الأنشطة داخل وحدة التشكيل الأساسية ، وتخضع هذه المجالات لبيان أهميتها لاعتبارات التميز ، والفائدة التى يمكن الحصول عليها ، وتصنف المجالات على النحو الآتى :
- مجال المنطقة المجمع : (الخدمات المجتمعية العامة أو خدمات المجتمع) .
- مجال الحدود الخارجية : على الطرق الشريانية أو طرق التجميع .
- المجال المتوسط بينهما .
- يخضع تحديد مجالات الأنشطة (وهى ذات حدود وهمية غير مرئية) كنتائج الاستبيان النظرى أو لمجموعة من استطلاعات الرأى لاستكشاف متطلبات واحتياجات جماعة بعينها . بعبارة أخرى ، تتغير هذه المجالات وملاحها وفقاً لطبيعة كل منطقة ونوعية المستخدمين . مع مراعاة اختلاف التوجهات الانسانية عند رسم هذه المجالات . بالإضافة إلى أن اختيار مجال السكن نفسه بالنسبة للمستخدمين وثيق الصلة بالقدرة على الدفع ، أو الرغبة فى ممارسة نشاط مشلاً ، أو القرب من مكان الخدمة / البعد عنها . وكل هذه الاعتبارات شخصية إنسانية حاکمة لاختيار موضع النشاط داخل كل مجال فى ضوء ما يحدده الفرد نفسه ، ووفقاً لأمر شخصية تختلف بين فرد وآخر . وتظل فى النهاية عملية تحديد مواضع الأنشطة تحت سيطرة وقدرة المصمم المخطط مادام يراعى القوى المؤثرة على عملية التشكيل العمرانى والمعايير والأسس الحاکمة لتنمية المواقع فى ضوء مراعاة مجموعة من العوامل :
- المظهر الخارجى (العام) وتحقيق التنظيم الفراغى الأوفق لعناصر التشكيل بما يتضمن من عوامل مثل : البساطة فى التكوين ، التفرد ، الوضوح ، الاستمرارية ، المرونة الداخلية الخارجية ، تحقيق مبادئ الفصل والدمج (التكامل ، التضاد ، التنافس و قابلية الاتصال) . والاستخدام الأمثل للموارد الطبيعية والمحلية . كل هذا بالإضافة إلى ما تصيفه أساسيات التشكيل البصرى والتوزيع الأوفق للأنشطة من تأثيرات .

- تحقيق القيم العمرانية Urban Values : وثيقة الصلة بالجوانب الاجتماعية والثقافية بما تتضمن من مبادئ التلازم والراحة (الاحساس بالمكان ، الاختلاف والتباين ، الاتصالية والتحكم فى المناخ المحلى) فى ضوء الأطر الحضارية بقصد الوصول إلى المساحة الاجتماعية التى تتوافق خلالها العلاقة المركبة المستعمل - الاحتياج .
- تحقيق التوازن بين العرض والطلب : ارتكازاً على الأبعاد الاقتصادية بما تتضمن من مفاهيم عامة مثل : التكلفة ، والعائد وإعادة صياغة التشكيل العمرانى انعكاساً للتنظيم الفراغى لمكونات علاقات التشكيل بما يحقق توازن فى القيمة الاقتصادية التى تؤثر على العائد ، واسترداد التكلفة . كل ذلك فى ضوء مراعاة مستويات الدخل والقدرة على الدفع للمستعملين.
- التوصيه بتقديم العديد من البدائل التخطيطية العمرانية ، ارتكازاً على مجالات الأنشطة المقترحة وفى ضوء اعتبارات التميز ، وباستخدام أدوات تحليل التشكيل مثل الشبكات التخطيطية . على أن تكون هناك امكانية لاختيار البديل الملائم لظروف الجماعة والجهات الاختصاص .

ثالثاً- التأثيرات الذاتية المباشرة والمتغيرة لشبكات معابر الحركة والاتصال

- عن المعايير الحاكمة لاختيار شبكات معابر الحركة والاتصال فى ضوء التأثيرات الذاتية (المباشرة والمتغيرة) لمعابر الحركة والانتقال (الطرق ومسارات الحركة). حيث يصيغ التدرج الهرمى لها (داخل / حول) وحدة التشكيل والمناطق السكنية مدى تعلق المخططين بأهمية السيارة كانعكاس فرضته الاحتياجات المعاصرة ، ولكن شكل هذا الوجود طغياناً على المقياس الأدمى بالدرجة التى تكاد تخفض معها معالم حركة المشاة أو أية أنواع أخرى للنقل البطنى الأمن. كما فرضت الظروف الاقتصادية مداخل أخرى للتعامل مع التشكيل تحد من المحافظة على المتطلبات الاجتماعية - الثقافية أو تتعارض مع جودة تحقيقها .
- وفيما يلى مجموعة من المخطوط الإرشادية التى تصلح لتوفير مرجعاً للاختيار والمفاضلة بين أفضل البدائل التخطيطية فى ضوء هذا المعيار من ناحية الفاعلية على النحو الآتى :
- الارتكاز على موضوع وأهمية أقطار وسعة تسهيل الانتقال ، بكل أنواع وسائل الحركة وعن طريقها يمكن التحكم فى كل من الأداء الوظيفى من جهة والاقتصادى من جهة أخرى.
- التأكيد على التعامل مع سهولة ومباشرة الانتقال والحركة (الاتصالية) Accessibility كمعيار للراحة والتوزيع والأمن والأمان واقتصاديات التشكيل.
- تشجيع السير على الأقدام داخل وحدات التشكيل الأساسية - وعلى وجه الخصوص على مستوى الوحدات الأدنى - الأمر الذى يتطلب توفير مسارات حركة للمشاة فى أمان ، وأماكن مظلمة فى المناطق الحارة وشديدة الحرارة.
- الاهتمام بوسائل النقل البطنى ، مثل السيارات التى لها مواصفات السير ببطء والانتقال بسهولة . وهو الأمر الذى يحد من المرور السريع داخل وحدة التشكيل (المنطقة السكنية) ، كما يوفر حرية الانتقال والحركة ويحد من العزلة والسير لمسافات طويلة على الأقدام ، بالإضافة إلى مساهمته فى خفض تكلفة الانتقال والتحكم فى التلوث الغازى (الهوائى) والسمنى والمرنى .
- الاهتمام بمسطحات انتظار السيارات وأفضل حركة للمرور الألى لمالكى السيارات من موضع الوصول أو المغادرة فى حالات الدخول والخروج من هذه الأماكن .

- الحد من عروض وأطوال الطرق (المسطحات) بما يتلام مع غرض توفير خدمات محلية لها خصوصيتها وطبيعتها السكنية .
- مراعاة أن يكون هناك اتصالاً مباشراً بين مسارات الحركة للمشاة وبين أنوية الخدمات المكتملة للاستعمال السكنى ، على أن يتوافر لهذه المسارات مجموعة من أسس مثل : التدرج ، والتكامل ، وامكانية استغلال هذه المسارات فى أنشطة متغيرة فى اليوم الواحد ، وهو ما يحقق الحيوية العمرانية فى ضوء الأنشطة الحياتية التى تتلام مع طبيعة المستعملين فى الواقع المحلى .
- الاستعمال الأفق للطرق ومسارات الحركة بشكل يعمق الاحساس بالتطور والتقدم ، فليس المهم فقط الوجهة المقصودة (نقط المغادرة والوصول) بقدر أهمية الاحساس بذات المسار وجزئياته . الأمر الذى يستوجب التعامل مع هذه المسارات كمناطق لممارسة الأنشطة المختلفة فى إطار تحولاتها . ويحث كيفية المساهمة التى توفرها الأماكن العامة لصياغة الأنشطة الجماعية ، وماهية الأنشطة التى تحدث فيها وتختلف عن الأنشطة التى يمكن ممارستها فى الطرق .
- تحقيق كفاءة مسارات الحركة من خلال المحافظة على مجال / مدى القيمة (R) والتى تعبر عن العلاقة بين أطوال مسارات الحركة وإجمالى المسطح (وحدة طول / وحدة مساحة) ، حيث كلما انخفضت هذه النسبة كلما زادت الكفاءة (مع ما يطرحه هذا الانخفاض من مراعاة التوافق مع استيفاء المعدلات والمواصفات القياسية) .
- استيفاء معايير ومعدلات شبكات المرافق مثل : الإمداد بمياه الشرب ، الصرف الصحى والكهرباء بما يتلام مع احتياجات المستعملين ومراعاة التوفيق بين هذه الشبكات والأعمال التكميلية (المواصفات والمواضع) . كما يجب على العاملين فى مجالات الطرق مراعاة إمكانية توفير هذه الخدمة بشكل يساعد على تنمية البيئة وصالح الأداء بما لا يتعارض مع تنسيق المواقع ، كالتشجير وغير ذلك .

٢- العلاقات الحاكمة لاقتصاديات التشكيل

يناقش هذا المبحث عملية التنظيم الفراغى وترتيب مواضع الأنشطة بحيث يحقق أهداف التوازن بين التكلفة والعائد والقدرة على الدفع على مستوى الوحدات التخطيطية الأساسية . ويهدف إلى استيفاء متطلبات فاعلية التشكيل وكفاءته فى ضوء القوى والمحددات المؤثرة من منظور اقتصادى . ومن ثم يجب مراجعة الإطار المالى - الإدارى - التنفيذى على أساس منهج اقتصادى واعى ، ويلورته كمدخل يحقق استرداد التكلفة وتحقيق اقتصاديات التشكيل بما لا يتعارض مع الفاعلية ويتضمن هذا المبحث ثلاث عناصر أساسية :

العوامل المؤثرة على اقتصاديات التشكيل

محددات التوازن (رفع / خفض) القيمة الاقتصادية لمواضع الأنشطة

العوامل المؤثرة على خفض واسترداد التكلفة الائتمانية

أولاً- العوامل المؤثرة على اقتصاديات التشكيل

- يمكن حصر العوامل المؤثرة على اقتصاديات التشكيل فى خمسة نقاط هى :
- انخفاض الأسعار وأن تكون فى متناول القدرة على الدفع .
- الحصول على عائد مادي (استرداد التكلفة) .
- انخفاض تكلفة الانتقال من وإلى مواضع الأنشطة .

- تغير سعر الأرض مع الزمن.

- انخفاض تكلفة المرافق.

كما تشير هذه النقطة إلى مجموعة من المبادئ هي :

- هدف أى مخطط / مصمم عمرانى هو استخدام الموارد بصورة تحقق أفضل قيمة اقتصادية وعمرانية ، ومن ثم يجب البحث عن أفضل كيفية لدراسة التحكم فى متغيرات الاستهلاك بهدف تحقيق التوازن بين التكلفة والفائدة . وإعداد المواقع فى ضوء هذه المتغيرات ، وهو الأمر الذى يحقق الرفاهية بأفضل استخدام للموارد المتاحة.
- الدعوة إلى استخدام التكنولوجيا الحديثة والمتقدمة والتى تمكن من التعامل مع الجوانب المختلفة للعملية التصميمية بمقياس خاص لكل منها فى وقت واحد ومن ثم يمكن الوصول إلى بدائل متباينة ومتعددة لكل منها جوانبه المتوافقة مع الاحتياج والامكانات.

ثانياً- محددات توازن (رفع / خفض) القيمة الاقتصادية لمواقع الأنشطة

إن القيمة الاقتصادية (بمفاهيم قوى السوق) Market value لمواقع الأنشطة المخصصة للوظائف المختلفة ترتفع أو تنخفض وفقاً لمجموعة من القرارات وثيقة الصلة بمجموعة من المحددات والاشتراطات اللازمة لصلاح الأداء الوظيفى ويحكمها مجموعة من المحددات :

- تشجيع إقامة أنشطة يمكن ممارستها على مستوى وحدات التشكيل الأساسية والوحدات الأدنى ، وهو الأمر الذى يوفر فرص عمل كقاعدة ووسيلة لجذب السكان من ناحية وتوفير عنصر الأمن والأمان والارتقاء بهذه المناطق وتلبية الاحتياج من الناحية الثانية . كل هذا بجانب زيادة الدخل القومى وخفض العبء على القاعدة الاقتصادية والجهات المسئولة للمناطق السكنية من الناحية الثالثة .

- بحث نظام للملكية الأرض والوحدات السكنية ، باعتبار أن الأرض كمورد ذاتى للتمويل واستثمار مضمون فى الدول النامية ، ولكن مع اعتبار أن تحميل تكلفة الأرض على غير القادرين أمر غير مقبول.

- الاهتمام بمراجعة - مع المتخصصين والجهات الرسمية - اعتبارات ونسب التميز (التي تضاف إلى أسعار قيم الأراضى والوحدات السكنية المحددة مسبقاً فى إطار - التكلفة الإنمائية) بما يتلام مع الأهمية النسبية لكل اعتبار . وضرورة مراجعة الاعتبارات التى ليس لها أهمية من وجهة نظر المستعملين والحد منها وزيادة العناصر التى تزداد رغباتهم فى تحقيقها . ويمكن إيجاز بعض هذه الاعتبارات هنا على النحو الآتى :

- تأثير نوع النشاط على قرارات توطينه ، وتؤثر فيه : نوع النشاط الممارس على قطعة الأرض أو فى الوحدة السكنية (فى الموضع) العلاقة بين الأنشطة فى ضوء التنظيم الفراغى ، رضا المستعملين ويصيفه قدرتهم على الدفع ، معدلات الاستخدام واعتبارات الفاعلية .

- سهولة ومباشرة الحركة والانتقال بين الأنشطة : تؤثر فيه الاتصالية واستيفاء متطلبات التوازن بين العرض والطلب .

- كما تؤثر الكثافة السكانية على القيمة الاقتصادية والقدرة على الدفع من خلال فهم معدلات التزاحم والاشغال .

ثالثاً- العوامل المؤثرة على خفض واسترداد التكلفة الإنمائية

يستهدف المخطط العمرانى تحقيق التشكيل بأقل تكلفة مقابل الاستثمارات المخصصة له بالإضافة إلى ضرورة تحقيقه لأعلى عائد

من بيع الأنشطة أو عائدها الاقتصادي ، على أن يكون العائد أكبر من التكلفة وهو ما يعرف باسترداد التكلفة .

ونوجز هنا مجموعة من المعايير التي تناقش خفض واسترداد التكلفة هي :

- بداية يجب التعامل مع خفض التكلفة فى البدايات المبكرة من العملية التصميمية وليس فى نهايتها مع الأخذ فى الاعتبار أن هناك مجموعة العوامل حاکمة لخفض التكلفة :

- خفض مسطحات الأراضى العامة.

- التوزيع الاقتصادى الأوفى لشبكات معابر الحركة والاتصال (المخطط المنافع) .

- خفض مستويات الخدمة .

- هناك مجموعة من العوامل المساعدة التى تساهم فى خفض التكلفة الإنمائية :

- استخدام الموارد المحلية .

- المشاركة فى التنفيذ .

- استخدام العمالة نصف الماهرة .

- استيفاء الحد الأدنى من المعدلات .

- التنفيذ على مراحل .

- من وجه نظر المستعملين ، فإن خفض التكلفة ، أو خفض المسافة بين التكاليف والقدرة على الدفع ليس الحل الأمثل لتوفير مناطق إسكان ملائمة ، إذ أن هناك اعتبارات لا يمكن التنازل عنها أو التعامل معها من منظور اقتصادى ويقصد خفض التكلفة فقط ، مثل وجود مناطق خضراء ومفتوحة ، أو استيفاء المعدلات ، أو الاتصالية ، أو مسطح الوحدة السكنية ، أو المناظر واتجاهات الرؤية ، أو الملاءمة المناخية وغير ذلك من الاعتبارات التى يمكن بالتصميم الجيد تحقيقها .

- إن كفاءة واستخدام المساحة ، لا تعنى بالضرورة خفض مسطحات الوحدات السكنية (نصيب الفرد) إلى أدنى مساحة ولكن يجب معالجة هذا الاحتياج فى ضوء قدرة السكان على الدفع مع ما تتضمنه من مقابل لاعتبارات التميز غير الضرورية أو الملحة مثل أن يكون لها أكثر من واجهة ، أو أن تكون الواجهة أكبر من نصف العمق ، أو القرب من المنطقة المركزية - (الخدمات العامة) أو الطرق الرئيسية .

- يستهدف مبحث استرداد التكلفة تحقيق العائد المادى عن طريق تواجد بعض الأنشطة والوظائف داخل المنطقة السكنية كمعيار لرفع العائد فى مقابل التكلفة الإنمائية . وأحد جوانب الاسترداد وثيقة الصلة بالفاعلية ورضا المستعملين .

- تحسين استرداد التكلفة على مستوى المخطط السكنى المحدد ، كأنعكاس يفرضه تحقيق التوازن فى تقدير القيم الاقتصادية لمواقع الأنشطة على مستوى المجالات المختلفة ووفقاً لما يتيح التنظيم الفراغى من خفض للتكلفة الإنمائية .

- تحسين استرداد التكلفة باستخدام اعتبارات التميز ، فى إطار تأثيرها المباشر على كل من التكلفة والقدرة على الدفع فى ضوء الاختيار الأوفى لمواقع الأنشطة والتأثير الذاتى والمباشر لمعابر الحركة والاتصال . مع مراعاة احتياجات الفرد والجماعة وتوازنها مع إمكاناتهم .

المعايير كعوامل مساعدة

يلفت هذا العمل النظر إلى أن المعايير التصميمية والتخطيطية يجب التعامل معها كعوامل مساعدة وإرشادية فى عملية تخطيط

وتصميم مواقع الإسكان . وأنه لا يمكن الجزم بإطلاق تأثيراتها على جميع المناطق السكنية إلا بعد مراجعتها ميدانياً وتطبيقياً في ضوء توجهات المستعملين ورضا الغالبية العظمى منهم . ويستوجب ذلك مراجعة العلاقات الحاكمة للفاعلية في ضوء دراسات ميدانية تتلاءم مع طبيعة وخصائص كل منطقة .