البحث يشتمل على :

المجاورة السكنية ( وحدة الجوار السكنى)

* **فكرة المجاورة وتاريخها**
* **المدينة الحدائقية**
* **المدن الحدائقية والبلوك الكبير**
* **بيررى والمجاورة السكنية**
* **هلبر زيمر وفكرة التوسع الأفقى**
* **الفكر الاجتماعى**
* **رؤية معاصرة للمجاورة**

المتطلبات الأساسية لاختيار موقع المجاورة السكنية

* **المجاورة كأساس للمعدلات البيئية**
* **اختيار الموقع وخواصه الطبيعية**
* **إمكانيات الحصول على الخدمات الصحية والحماية**
* **الأخطار المحلية والمضايقات الأخرى**
* **الخدمات العامة الكبرى الموجودة خارج المجاورة**
* **الخدمات العامة على مستوى الحى السكنى والمدينة**

المجاورة السكنية

( وحدة الجوار السكنى)

المجاورة السكنية هى نظرية أو فكرة اجتماعية تهدف إلى خلق بيئات سكنية صحية بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية- وهى إطار مناسب لإعادة بناء المدن الحالية وتخطيط المدن الجديدة.

فكرة المجاورة وتاريخها :

المجاورة السكنية ليست اتجاهاً تخطيطياً حديثا ولكنها فكرة واتجاهاً قديماً، بدأ منذ أن بدأت المجتمعات السكنية فى شكل وحدات صغيرة تمثل نوعا من المجتمع أو وحدة سكنية مترابطة اجتماعياً ومحدودة طبيعياً.

وكانت المدن فى الماضى (مثل المدن الفرعونية) محدودة، وكانت بحكم وظيفتها الإدارية والتجارية والعسكرية مقسمة إلى شبه وحدات أو تجمعات، وحدات ترتبط بعمل السكان أو حرفتهم مثل :-

* مجموعة قصور الحكام وكبار الموظفين.
* مجموعة التجار حيث المتاجر وأعلاها مساكنهم.
* مجموعة الحرفيين ( نجارين – حدادين – غزالين .... )

وكانت مدينة بابل بالعراق المشهورة بحدائقها المعلقة مقسمة إلى أجزاء كل ثسم محاط بشوارع رئيسية وبحوائط المدينة من الخارج، وداخل كل قسم توجد الشوارع الفرعية والمساكن، ويتوسط القسم المبانى العامة التى تقدم خدماتها لسكان هذا القسم.

كما كانت مدينة العصور الوسطى عبارة عن مجموعة من المدن الصغيرة لكل منها طابعها الخاص واستقلالها الذاتى، فكانت تقسم المدينة إلى وحدات تبلغ مساحة الوحدة ربع أو سدس المدينة، فمثلا كانت مدينة البندقية مقسمة إلى ست وحدات (مجاورات) بكل منها الخدمات الضرورية اللازمة لحياة السكان وكانت هذه الوحدات تصون وتدعم الحى المركزى (مركز أو قلب المدينة) ولا تساعد على القضاء على وحدة المدينة.

ولقد تركزت الصناعة فى بادئ الأمر فى قلب المدن وعلى شواطئ البحيرات والأنهار. وكانت حالة هذه المدن سيئة للغاية، فالمساكن التى كانت تبنى للعمال والأفواج الوافدة من الريف غير صحية.

ولقد ترتب على سوء هذه الحالة قيام ثورة اجتماعية بدأت فى إنجلترا وارتفعت الأصوات تطالب بتحسين حالة العمال وحماية حقوقهم من أصحاب العمل، وارتفعت أصوات العمال ورجال الكنيسة ، وأهل الفكر بل ومن أصحاب المصانع أنفسهم.

ففى عام 1816 قام روبرت أوينز صاحب مصنع نسيج بإنجلترا بتخطيط مدينة صناعية للعاملين فى مصنعه تسع لحوالى 1200 نسمة على مساحة قدرها 90 فدان، بنى المساكن حول مكان مفتوح وضع فيه المبانى العامة ( مثل المدرسة والمستشفى) وأحاط المدينة بطريق رئيسى على أحد جوانبه المصانع وعلى الجانب الآخر المزارع.

المدينة الحدائقية

نشر ابنزار هوارد أول كتاب عن المدينة الحدائقية ، تسع المدينة حوالى 30000 نسمة على مساحة قدرها 6000 فدان ( 1000 فدان للمبانى والباقى للزراعة) المدينة دائرية الشكل نصف قطرها ثلاثة أرباع ميل، ويقطع المدينة ست شوارع رئيسية تتقاطع فى المركز ، وتقسم المدينة إلى ست وحدات أو مجاورات سكنية، تسع المجاورة الواحدة 5000 نسمة، ويوجد بها خدماتها الضرورية، ويوجد فى مركز المدينة المبانى العامة الرئيسية التى على مستوى المدينة وفى أطراف المصانع.

المدن الحدائقية والبنوك

ثم قام هنرى ربت وكلارنس شتين Right and Stein بدراسة فكرة البلوك الكبير Super Block وإدخال فكرته مع فكرة المدينة الحدائقية والبلوك الكبير عبارة عن مساحة مستطيلة الشكل تحيط بها الشوارع من جميع الجهات.

وقد قسمت المدينة إلى ثلاث مجاورات سكنية كل مجاورة تسع ما بين 7.5- 10 آلاف نسمة ولقد أخذ فى الاعتبار عند تصميم المدينة كيف يعيش الإنسان مع السيارة، فطرق المدينة لا تستعمل إلا لوظيفة واحدة كما يوجد فصل تام بين المنشأة والسيارات.

المدينة الواسعة الممتدة

فى أوائل القرن الحالى ظهرت فكرة المهندس المعمارى فرانك لويد رايت Right المدينة الواسعة الممتدة The Broad acre City حيث اقترح توزيع الصناعات والمتاجر والمكاتب والخدمات الاجتماعية والحدائق على امتداد الطرق الرئيسية.

بيررى والمجاورة السكنية

إن شعور الولاء والانتماء إلى الحى السكنى أو المجاورة السكنية يمكن أن يحل كثير من المشاكل الاجتماعية (خاصة التنافر بين العناصر المكونة للمجتمع) كما يساعد على ممارسة الحياة الديمقراطية الحقه.

والمجاورة السكنية التى يقترحها بيررى يحدها من الخارج شوارع رئيسية، وبالداخل شبكة شوارع فرعية توفر الهدوء والأمان، وبها مدرسة تسع ما بين 300-400 تلميذ ، يعتمد عليها سكان المجاورة الذين يبلغ عددهم حوالى 5000 نسمة، وموقع المدرسة فى المركز الجغرافى للمجاورة، ويوجد بالقرب منها حديقة عامة وبعض المبانى العامة ومجموعة من المحلات التجارية ودور العبادة والمركز الاجتماعى.

هلبر زيمر وفكرة التوسع الأفقى

اقترح وحدة تخيط ذات شكل طبيعى خاص يمكن على أساسه إعادة تخطيط المدن القديمة وبناء المدن الجديدة، والوحدة التى يقترحها هلبر زيمر يمكن ربطها ببعض بواسطة طريق مرور رئيسى لتكوين المجتمع الأكبر (المدينة).

فكل وحدة يتوفر فيها مكان للتجارة والتعليم والثقافة والترفيه ومكان للصناعات، فتقع المناطق الصناعية على جانب الطريق الرئيسى، وعلى الجانب الآخر توجد المحلات التجارية والإدارية والسكنية والحدائق العامة والمساحات الخضراء التى تتوسطها الملاعب والمدارس والمبانى العامة للمجتمع المحلى.

رؤية معاصرة للمجاورة

فى عام 1977 وضع المؤتمر العالمى لخبراء التخطيط والعمارة والإسكان فى فانكوفر تعبير مرادف للمجاورة السكنية قصد به الحيز الخاص بالمنشأة نصف قطره (400 إلى 500 متر) وفى نطاقه يمكن الحصول على الخدمات اليومية، ووضعت معايير لهذا المستوى وفقا لتوصيات المؤتمر كالآتى:-

1. حجم الأسر يتراوح بين 600-2000 أسرة (3000-8000نسمة) وذلك وفقا لحجم الأسرة.
2. توفير الخدمات اللازمة فى هذا الحيز للأفراد من مختلف الأعمار والدخول والنوعيات الاجتماعية.
3. مشاركة السكان فى عملية وضع القرار بالنسبة للإدارة والتنظيم والصيانة وأنشطة الحياة المختلفة.
4. يجب أن يشمل الاستعمالات المختلفة الملائمة للأعمال والعمال خاصة فى مناطق إسكان محدودى الدخل ويجب أن تخطط مناطق الأعمال التجارية والأسواق والصناعات الخفيفة والفراغات للأعمال المختلفة.
5. يجب أن ينمو التكوين العمرانى وفقاً لأساليب الحياة والقيم الحضارية المتعلقة بهؤلاء الناس.
6. يجب الحفاظ على القيمة التاريخية وأن تؤخذ فى الاعتبار عند تنمية الموقع.
7. يجب أن يحتوى الحيز على المرافق العامة التى تتناسب مع الحجم والموقع.
8. يجب أن يخدم الحيز شبكة من المسارات المناسبة.
9. فى مناطق محدودى الدخل يجب الفصل بين مناطق المشاة وحركة الآليات وذلك للحماية.
10. يجب أن يخطط الحيز لحركة المشاة.
11. الخصائص المحلية من الناحية الاقتصادية والطاقة أو المواد الخام يجب أن تسيطر على عملية تخطيط هذا الحيز.
12. يجب أن يكون لهذا النطاق شخصيته فى إطار الحى السكنى الأكبر.
13. يجب أن يحدث ترابط بين هذه المنطقة والنسيج العمرانى للحى السكنى.
14. يجب أن يصمم الموقع بحيث يتلاءم مع النواحى الطوبوغرافية والبيئية للموقع وكل ذلك فى إطار التنمية.

المتطلبات الأساسية لاختيار موقع المجاورة السكنية

**Basic requirements for site selection**

أولا: المجاورة كأساس للمعادلات البيئية

مقدمة :

تعرف كل أسرة إلى حد ما أهمية الوضع الطبيعى للمسكن، والسؤال الذى يطرح نفسه هو إلى أى مدى تمتد البيئة العامة المحيطة بالمسكن؟ ويوجد شبه اتفاق أن هذه البيئة، هى المساحة التى تتوفر فيها كل الخدمات العامة التى تحتاجها الأسرة العادية وتحصل عليها بدون مشقة.

ولقد افترض هذا الكتاب أنه من أجل الأغراض التخطيطية فسيتحدد امتداد المجاورة السكنية على أساس خدمتها بمدرسة ابتدائية 6-12 سنة، ولما كانت هذه المدرسة موجودة حالياً فى كل مكان فإن استعمال هذه الخدمة كوحدة لأغراض التخطيط لا يحتاج إلى تبرير، هذا بالإضافة إلى أنه من الممكن استعمال مبانى المدرسة كمركز لبعض الأنشطة التى تهم الأسرة التى تقيم حوله.

ويساعد وجود مجاورة سكنية متكاملة على استقرار وتنمية الحياة الأسرية وحياة الفرد، وحتى تحافظ المجاورة على وحدتها يجب أن تعتمد على نفسها بالنسبة للاحتياجات اليومية.

وتعتمد النظرية التى تقوم عليها المجاورة على تنظيم وترتيب الأوجه المادية أو العمرانية، إلا أن المجاورة لها تأثيرات أخرى اجتماعية، ويدور جدل حول المجاورة المثالية وهى التى تشجع على الحد من التمييز بين الطبقات من ناحية الجنس واللون والوظيفة والناحية الاقتصادية.

**يجب أن تشمل المجاورة السكنية على العناصر الآتية :**

1. **خدمات إسكان:** وهى عبارة عن الأراضى والمبانى المخصصة للمسكن وللإتصالات المساعدة المباشرة.
2. **خدمات عامة خاصة بالمجاورة:** وتشمل الخدمات التعليمية والثقافية والترفيهية والاجتماعية والتجارية.
3. **المرافق العامة:** وتشمل كل الإنشاءات المطلوبة للشوارع السطحية اللازمة لنقل الأشخاص والسلع من وإلى المسكن.

**تحديد حجم المجاورة**

يتحكم فى حجم المجاورة السكنية عاملان أساسيان هما : المساحة اللازمة لاستعمالات جميع العناصر الموضحة بعالية ، والسكان المطلوبين لاستعمال هذه المساكن والخدمات، وتحتاج المجاورة إلى مدرسة ابتدائية.

**شكل المجاورة**

لا تخضع المجاورة السكنية لشكل ثابت متفق عليه وغنما تأخذ أشكالا متعددة نتيجة لشكل الموقع ومساحته، وبالطبع يؤثر شكل الموقع تأثيراً مباشراً على تخطيط المجاورة السكنية سواء فى تصميمها أو فى توزيع الخدمات بها أو فى تخطيط شبكة الشوارع.

**تكامل التنميات الصغيرة**

أصبحت المجاورة السكنية الأسلوب السليم لتنمية المساحات السكنية الكبيرة، ومع أن الاهتمام السائد هو بالمجاورة إلا أنه لا يمكن تجاهل عمليات التنمية للمساحات السكنية التى تقل مساحتها عن مساحة المجاورة السكنية.

**حدود المجاورة السكنية**

أهم شيء ظاهر يحدد المساحة الحقيقية للمجاورة هو وجود حدود مناسبة للمجاورة، وغالباً ما يحد المجاورة حدوداً طبيعية كمجارى الأنهار ومظاهر التضاريس كالجبال والتلال، كما تمثل طرق المواصلات الموجودة أو المقترحة كالطرق الرئيسية السريعة والسكك الحديدية حدوداً للمجاورة ، ومن العناصر الأخرى التى تشكل حدوداً للمجاورة المناطق الصناعية والتجارية والمساحات الخضراء المتخصصة للترفيه.

التشريعات المنظمة للعمران

الربط بين المساحة المراد تنميتها كمجاورة سكنية وبين المدينة التى هى جزء منها، ليس ربطاً طبيعياً فقط بل يجب أن يتعداه ليشمل العلاقة الإدارية- بمعنى ما هى القوانين واللوائح السارية فى الوقت الحاضر؟

لهذا يجب أن يعرف المخطط مسبقاً (وقبل اتخاذ أى خطوات) مدى الإشراف الإدارى والقانونى الذى سيطبق على المجاورة السكنية. ويمكن أن تحدث فى المستقبل بعض التغيرات غير المرغوب فيها فى المساحات القريبة من المجاورة حيث يمكن أن تدمر هذه التغييرات مشروع المجاورة للاستعمال السكنى.

وفى حالة وجود لجنة تخطيط سواء على مستوى المدينة أو المركز الإدارى فيجب استشارتها بالنسبة لمشاكل التنمية التى تحدث فى المستقبل، وفى حالة عدم وجود مثل هذه اللجان فيجب على المخطط الاتصال بالسلطات المحلية مثل مجلس المدينة أو مهندس تنظيم البلدية.

حجم الأسرة

تعتمد كثير من القرارات التخطيطية على إجمالى تعداد السكان وعلى البيانات السكنية الأخرى مثل تكوين الأسرة، فتختار المساكن المختلفة لتناسب الأسرة المختلفة فى أحجامها ونوعياتها ومستوياتها؟

ثانياً: اختيار الموقع وخواصه الطبيعية

اختيار الموقع

يتلخص الهدف من اختيار موقع مجاورة أن يكون الموقع مناسبا لعمليات التنمية العمرانية لتوفير المساكن وشبكة من الشوارع والخدمات الضرورية والمرافق العامة بطريقة مخططة ومنسقة لهذه الاستعمالات وفى حدود اقتصاديات الأسر التى ستعيش فى هذه المجاورة، وبعبارة أخرى موقع خالى من العوامل البيئية غير المرغوب فيها.

والمشاكل التى تتعلق بموقع المجاورة أنواع، منها مشاكل واضحة يمكن الحكم عليها مباشرة من أول زيارة للموقع، ومنها مشاكل تكون تحت سطح الأرض لا يعرفها إلا أخصائيون فى مجال جيولوجية الأرض ومنها مشاكل تتغير مع فصول السنة.

ولهذا يجب أن تؤخذ العوامل الواردة فيما بعد فى الاعتبار عند اختيار الموقع.

التربــــة

يجب أن تكون التربة وما تحتها مناسبة لعمليات الحفر والتسوية وتمهيد الموقع بالنسبة لعملية إنشاء المبانى وكذا بالنسبة لمد خطوط المرافق العامة وزراعة النباتات من أشجار وشجيرات وحشائش، كما يجب أن تكون طبقات الأرض التى تقع تحت طبقة التربة السطحية قادرة على تحمل الأحمال الخاصة بالمبانى بطريقة اقتصادية، وبالطبع تتوقف قدرة هذه الطبقات على تحمل هذه الأحمال على نوعيتها، لهذا تعمل الجسات الخاصة بالتربة لمعرفة خواصها وقدرتها على تحمل الأحمال.

منسوب المياه الجوفية

يشمل اختبار الموقع عوامل أساسية أخرى منها أن يكون مستوى منسوب المياه الجوفية منخفضاً لدرجة تسمح بحماية البدرومات من الفياضانات وحماية خطوط المجارى من تداخل المياه الجوفية معها. وإذا كان هناك اتجاه لإنشاء بدرومات فى مساكن المجاورة يجب أن يكون مستوى المياه الجوفية منخفض عن أرضية هذه البدرومات.

الفيضان السطحى

يجب أن تكون المساحة المطلوب اختيارها لإقامة مشروعات سكنية عليها خالية من الفيضانات السطحية الناتجة من فيضان الأنهار أو البحيرات أو نتيجة ظاهرة المد، وتجعل مثل هذه الفيضانات الظاهرة من المبانى المقامة على مثل هذه المرافق مبانى لا يصلح استعمالها حيث تغرق كل المرافق العامة فى هذه الفيضانات وتتوقف حركة المواصلات داخل المنطقة ومن وإلى المنطقة.

التضاريس ( مظاهر السطح)

يجب ألا تكون الأرض منحدرة انحداراً شديداً حتى تسهل عمليات التسوية بالنسبة لإنشاء المساكن دون تكاليف باهظة- كما يجب أن تقام المساكن فى مواقع تسمح مناسيبها بوصول المياه الموجودة فى شبكات مواسير مياه الشرب والحريق إليها، وبمعنى آخر يجب أن يكون منسوب ضغط المياه الموجود فى الشبكات أعلى من منسوب المساكن.

كما يجب أن تسمح التضاريس (مظاهر السطح) بسهولة الوصول إليه بالسيارة أو سيراً على الأقدام وكذا سهولة السير بداخله ، كما يجب أن تسمح التضاريس بعمليات التسوية الاقتصادية حتى يمكن أن تطابق ميول وانحدارات الشوارع والمماشى المعدلات المسموح بها.

**ثالثاً: إمكانيات الحصول على الخدمات الصحية والحماية**

مياه الشرب والصرف الصحى

يمكن تنمية مجاورة سكنية على موقع عندما تتوفر فيه المياه النقية الكافية والصرف الصحى، أو عندما يمكن التخلص من فضلات الإنسان بدون أخطار صحية.

وبالطبع يفضل توريد مياه الشرب بمعرفة السلطات المحلية عن توريدها بمعرفة المجتمعات المحلية اقتصاديا ومن ناحية الأمان.

كما يجب أن يتوفر الماء النقى فى كل مسكن بالمجاورة تحت ضغط كافى ، وأن تكون كميات المورد العام كافية لتوفير مياه لمقاومة الحرائق أو ما شابه ذلك.

أما التخلص من فضلات الإنسان من المساكن عن طريق الحمل بالماء فهو نظام معترف به عالمياً فى الحضر وشبه الحضر. وفى غيبة شبكة المجارى العامة يمكن أن تقام شبكة مجارى محلية على الموقع.

القمامة

من المهم التأكد أن الموقع المختار لإقامة مجاورة سكنية عليه به وسائل فعالة للتخلص من الفضلات المنزلية وبالذات القمامة وكذا المواد القابلة للاشتعال، وقد يمكن التخلص من القمامة على موقع المجاورة المختارة نفسها إذا تم ذلك بدون أخطار صحية، وتجمع القمامة من المساكن على فترات زمنية.

وحيثما وجدت خدمات البلدية الخاصة بجمع القمامة، فسوف لا توجد مشكلة خاصة بها تتحكم فى اختيار موقع المجاورة.

الطاقة والاتصالات

القوى الكهربائية أصبحت ضرورية فى كل مسكن، ويمكن أن تصل هذه القوى إلى موقع أى مجاورة عن طريق خطوط الضغط العالى، أو بتوفيرها على أرض الموقع إذا اقتضت الضرورة ذلك، لهذا لا يمثل عامل توفير القوى الكهربائية عاملاً رئيسيا فى اختيار موقع المجاورة.

إلا أنه يجب أن يؤخذ فى الاعتبار ضرورة توفير هذه القوى الكهربائية بسعر مناسب لسكان المجاورة عندما تستخدم هذه الطاقة فى الطهى وتسخين المياه والتدفئة.

ولا يعتبر الغاز مرفقا عاما هاما، وحينما كانت الحاجة ماسة لتوفير غاز خارج حدود شبكة الغاز الرئيسية فقد تخدم خزانات الضغط العالى المحمولة (المتحركة) مثل هذه الاحتياجات.

الحماية من الحرائق وحماية البوليس

يجب التأكد عند اختيار موقع المجاورة من إمكانية توفير المياه اللازمة لإطفاء الحرائق كما ذكرنا سابقاً وتمثل هذه الكميات فى أغلب الأحوال أقصى حمل من المياه المطلوب توفيرها لسكان المجاورة. وتتوقف إمكانية الحصول على خدمة فرق إطفاء الحريق وأجهزتها من المدينة إلى موقع المجاورة الجديدة على العلاقة الإدارية بين المجاورة والمدينة وهل تتدخل المجاورة مثلا فى كردون المدينة؟

ولا تؤثر حماية البوليس كثيرا فى اختيار موقع المجاورة، ولكنها مثل الحريق تتطلب المجاورات المعزولة تكاليف أكثر لتوفير مثل هذه الخدمة.

رابعاً : الأخطار المحلية والمضايقات الأخرى

يجب أن يكون الموقع المختار خالياً من الأخطار التى تتعلق بصحة وحياة سكان المجاورة، وأن يكون خالياً بقدر الإمكان من الأخطار البسيطة والمضايقات الأخرى، ولا توجد معايير تقيس مدى خطورة بعض هذه المضايقات كما لا توجد معايير لاختيار الأرض بالنسبة لهذه الأخطار. ويجب أن تستعمل الأساليب الفنية الحديثة لقياس درجات الخطر والمضايقات.

الحــــــوادث

ترتبط أخطار الحوادث مع حركة مرور السيارات والحريق والانفجارات والسقوط والغرق، وتنتج معظم هذه الحوادث من حركة مرور السيارات بالشوارع وحوادث القطارات واصطدام الطائرات بالأرض عند هبوطها. وتحدث حوادث السقوط والغرق فى حالة عدم أخذ الاحتياطيات الكافية بالنسبة للمياه والمحاجر والحفر العميقة والتلال الحادة وما تشابه ذلك.

لهذا يجب ألا توضع المساكن فى مناطق تقع فى دائرة تأثير مصادر أخطار الحريق والانفجارات والسيول كما يجب أن تكون هناك مسافة كافية بين المساكن ومواقع المطارات.

ومن المرغوب فيه من وجهة نظر الأمن وتجنب الضوضاء، تجنب إنشاء مساكن على مواقع قريبة من شوارع ذات كثافة مرور عالية أو قريبة من سكك حديدية، وحيث يتعذر ذلك يجب تنفيذ مثل هذه الاحتياطيات:-

1. لا يجب أن يكون هناك عبور سطحى (مزلقان) للسكك الحديدية بدون حراسة لمدة 24 ساعة فى المناطق المطلوب إقامة مجاورة بها أو قريباً منها، كما يجب أن يقام سور مواز لخطوط السكك الحديدية.
2. إشراف كامل وكاف على أخطار المرور فى الشوارع كما هو موضح فى الباب الرابع.

الضوضاء والاهتزازات

غالبا ما يكون ما يكون مصدر الأصوات العالية والضوضاء حركة قطارات السكك الحديدية أو المطارات أو مرور السيارات بالشوارع الرئيسية أو الصناعات الثقيلة أو صفارات البواخر، لهذا يجب فحص الموقع بعناية وكذا الأرض المحيطة به للبحث عن مثل هذه المصادر، وحيثما وجدت فإنه يجب تحديد المسافة بينها وبين الموقع المختار مع تحديد نوعية حواجز الصوت.

وعند عمل المباحث الخاصة بالسكك الحديدية يجب تحديد خواص هذه السكك وتحديد عرض الطريق الكلى للسكك الحديدية. ويجب عدم اختيار أماكن لإقامة مساكن فى المناطق التى يحدث فيها ضوضاء شديدة وبصفة مستمرة وبالذات فى وقت الليل.

الروائح الكريهة – الدخان – الأتربة

يمكن تقسيم مصادر الروائح الكريهة حسب مصادرها إلى : -

1. المصانع وبالذات السلخانات ومصانع دبغ الجلود الخاصة بالمنتجات الحيوانية والأسمدة.
2. مقالب القمامة وخاصة إذا كانت عملية التخلص منها تشمل حرقها.
3. المجارى المائية الملوثة بمياه المجارى أو محطات المجارى التى يتم تشغيلها بطريقة غير صحيحة.
4. المزارع الحيوانية ولاسيما مزارع الخنازير والماعز التى تحفظ فيها الحيوانات بشكل مزدحم وغير صحى وكذا أى مزارع حيوانية أخرى يوجد بها سماد عضوى.
5. الأدخنة الصادرة من حركة المرور عالية الكثافة وكذا الناتجة من حريق الفحم لقطارات السكك الحديدية.

أخطار الأمراض

لا يجب أن يتعرض سكان موقع لأخطار الحيوانات والحشرات الناقلة للأمراض، ويجب أن تعمل مباحث عن الموقع وعن الأرض المحيطة به والقريبة منه لمعرفة مدى وجود أماكن تعتبر محاضن لتوالد الفئران والذباب والبعوض والحشرات الأخرى.

وعندما يوجد احتمال بتعرض الأرض أو المياه المجاورة للموقع المختار للتلوث بمياه المجارى أو بالفضلات الصناعية السائلة يجب تقييم درجة التلوث وخطورته وذلك بمعرفة رجال السلطات المحلية المعنيين بالصحة العامة.

وإذا صعب الإشراف على مثل هذه المصادر أو الحد منها فيجب وضع المناطق السكنية بعيداً عن الأرض التى تتوالد فيها الحشرات وعن أرض المقالب التى تلقى فيها الفضلات.

الأخطار المتصلة بالأخلاق

توجد بعض المؤسسات التى تقوم بممارسة أنشطة لها تأثيرات غير مرغوب فيها على سكان المجاورة ولاسيما على الأطفال والأولاد الذين هم فى سن المراهقة، وأخطار هذه المؤسسات له علاقة بالأخلاق والسلام العام، وتشمل مثل هذه المؤسسات بيوت لعب القمار والبارات والأماكن الرخيصة لشرب الخمور والنوادى الليلية وبيوت الدعارة.

لهذا يجب عمل مباحث عن الموقع المقترح وعن المنطقة المحيطة به لمسافة تصل إلى عدة شوارع للتأكد من عدم وجود مثل هذه المؤسسات، كما يجب عمل مباحث خاصة على الشوارع المؤدية للمدارس ومبانى الخدمات العامة التى يستعملها سكان المجاورة يومياً.

خامساً: الخدمات العامة الكبرى الموجودة خارج المجاورة

سوف لا تحتوى المجاورة السكنية المقترحة على بعض الأنشطة المطلوبة لسكانها وتشمل مثل هذه الأنشطة الوظائف المطلوبة لسكان المجاورة. ومن وجهة نظر اختيار موقع المجاورة المقترحة يمكن الحكم على قطعة الأرض بأنها غير مناسبة لأغراض الإسكان إذا استغرقت الرحلة من هذا الموقع إلى هذه الأنشطة وقتاً طويلاً وتكلفة كبيرة.

النقل بالسيارات

فى بعض الأحيان يجب أن يكون عند كل سكان المجاورة طريق يوصلهم إلى شبكة الطرق الرئيسية، فيجب أن يؤخذ فى الاعتبار الراحة والأمان ويعتمد هذا التقييم على هذه الاعتبارات : إمكانية الحصول على طرق سريعة – تجنب حركة المرور الثقيلة – أقل ما يمكن من عدد الإشارات الضوئية الخاصة بالمرور والتقاطعات- أن تكون الطرق مباشرة – سهولة الحصول على مكان (انتظرا) السيارات فى مكان الوصول.

النقل العام

يجب أن يكون لسكان المجاورة طرق مريحة إلى وسائل النقل العام لنقلهم إلى مراكز المدينة وأماكن عملهم، ولا يجب أن تزيد المسافة بين أبعد مسكن وأقرب محطة تابعة لشبكة النقل العام عن حوالى 500 متر.

ومن بين العوامل التى يجب أخذها فى الاعتبار أيضاً عند تقييم وسائل النقل العام: عدم الراحة- عدم إمكانية الحصول على مقعد- الوقت الضائع نتيجة لمحطات الوقوف المتكرر أو نتيجة الانتقال من وسيلة مواصلات إلى أخرى- مخاطر العدوى نتيجة الزحام – جهد الأعصاب نتيجة الضوضاء.

طرق المشاة

يجب توفير المسارات الآمنة بين المجاورة المقترحة والخدمات التى تقع خارجها والتى يمكن الوصول إليها سيراً على الأقدام، ويحتاج المشاة إلى أرصفة أو ممرات تصلح للسير عليها فى كل فصول السنة.

سادساً: الخدمات العامة على مستوى الحى السكنى والمدينة

يجب أن تكون الخدمات فى متناول يد سكان المجاورة وفيما يلى نبذة عن هذه الخدمات:-

المدرسة الثانوية

يجب استشارة السلطات المحلية للتعليم لمعرفة عما إذا كانت المدارس الثانوية الموجودة فى الوقت الحاضر يمكنها أن تستوعب الأعداد المنتظرة من تلاميذ المجاورة المقترح إنشائها بدون تكدس الفصول أم لا.

مركز الحى السكنى (على مستوى مجموعة من المجاورات السكنية)

تشمل الخدمات الموجودة على مستوى الحى السكنى (مجموعة مجاورات) المركز التجارى والخدمات الترفيهية داخل الأبواب والخدمات الاجتماعية والثقافية والدينية، ويجب أن تقع مثل هذه الخدمات فى منتصف المسافة بين المركز الرئيسى للمدينة وبين مركز المجاورة المقترحة.

مراكز عمل المواطنين

قد تتطابق مراكز عمل سكان المجاورة مع مركز حضر المدينة، أو تكون هذه المراكز منتشرة فى أماكن أخرى مثل المناطق الصناعية ومناطق محلات تجارة الجملة ، ويجب الأخذ فى الاعتبار عند اختيار موقع المجاورة مدى كفاية فرص العمالة المختلفة فى مراكز العمل ومدى دوام هذه الفرص ومناسبتها بالنسبة لتكاليف المسكن والمواصلات.

مركز المدينة

تشمل الخدمات التى على مستوى المدينة الصغيرة أ المدينة المتوسطة أو المدينة الكبيرة مراكز تجارية بها محلات كبرى متنوعة للملابس والأثاث وغيرها، ويختلف حجم هذه الخدمات التى تتجمع فى وسط المدينة حسب حجمها، ويجب إن تكون هذه الخدمات فى متناول جميع سكان المدينة ومن بينها سكان المجاورة المقترحة.

الترفيه خارج المسكن

بالإضافة إلى الحدائق وملاعب المجاورة السكنية المفروض إنشائها بها يجب أن يكون لسكان المجاورة وسيلة للوصول إلى الخدمات الترفيهية خارج الأبواب التى على مستوى المدينة ككل مثل الحدائق العامة الكبرى أو الملاعب الكبرى.

وتشمل الحديقة العامة الكبرى على مستوى المدينة :

1. مساحة لإقامة أصحاب الرحلات ومساحة لإقامة معسكرات.
2. ممرات أو مكان لركوب الخيل
3. أمكنة للسياحة والقوارب.
4. حدائق نباتية للزينة ومساحة لزرع الأشجار للأغراض العلمية (صوبة نباتات).
5. مساحات من صنع الطبيعة لم تمس.
6. حديقة حيوان ومرصد.

الخدمات الطبية

يجب أن يكون لسكان المجاورة وسيلة نقل للوصول إلى الخدمات الطبية العامة التى على مستوى المدينة ككل، سواء كانت هذه الخدمات خدمات رسمية أو تطوعية أو الاثنين معاً مثل الأطباء العموميين أو أطباء الأسنان أو المستشفيات العامة أو الخاصة أو التخصصية.

وغالباً ما تشمل الخدمات الطبية سواء توفرت بمعرفة السلطات الرسمية أو عن طريق التطوع الآتى :-

1. مركز رعاية الأطفال وعيادة طبية ورعاية أمومة.
2. خدمات الصحة المدرسية.
3. خدمات زيارة الممرضات.
4. معامل تحليل لتشخيص الأمراض الصدرية والتناسلية والمعدية.
5. برامج تعليمية للصحة العامة.
6. معامل تفتيش على الأغذية واللبن والمياه النقية.

وبالنسبة للمستشفيات فإن شرط 4.5 سرير لكل 1000 نسمة من السكان معدل تلتزم به كثير من الدول الصناعية، وفى حالة ما تكون المستشفى التى تخدم المدينة غير كافية فإنه يجب توفير بعض الخدمات الصحية فى المجاورات الجديدة، وفى بعض مشروعات الإسكان الضخمة يمكن توفير عيادة داخلية صغيرة مؤهلة بالتمريض الجيد تدار بمعرفة المشروع.