

جمهورية العراق  
وزارة الأعمار والإسكان  
الهيئة العامة للإسكان  
شعبة الدراسات

كراس

معايير الإسكان الحضري



تشرين الأول ٢٠١٠



## نبذة عن الهيئة العامة للإسكان:

- الهيئة العامة للإسكان هي الجهة القطاعية المسؤولة عن السكن في العراق وإحدى تشكيلات وزارة الأعمار والإسكان. تأسست الهيئة في مطلع عام ٢٠٠١ لوضع وتنفيذ السياسة العامة للإسكان وتأمين السكن اللائق للمواطنين بموجب قرار رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠١ وتتولى الهيئة المهام التالية:
١. اقتراح الخطط السنوية والمرحلية والبعيدة المدى اللازمة للإسكان بالتنسيق مع الجهات المعنية.
  ٢. تقديم الاستشارات في مجال الدراسات الإسكانية لدوائر الدولة والقطاعات الاشتراكي والمختلط والتعاوني والخاص، بما يضمن تنفيذ مشاريع الإسكان.
  ٣. تنفيذ مشاريع الإسكان العامة الواردة ضمن الخطط السنوية للإسكان من خلال:
    - أ- الشركات العامة للوزارة.
    - ب- شركات القطاعات الاشتراكي والمختلط والخاص
  ٤. المراقبة الفنية لمشاريع الإسكان بهدف ضمان تنفيذ البرامج ومشاريعها بالمستوى النوعي المطلوب وفق أسس تحددها الدائرة وتخضع لمصادقة وزير الأعمار والإسكان.
  ٥. تحديد تقنيات البناء الملائمة في تنفيذ الخطط السنوية المتعلقة بمشاريع الإسكان.
  ٦. تصديق تصاميم الوحدات السكنية وشبكات الخدمات لمواقع مشاريع الإسكان المقدمة من المستثمرين لدوائر الدولة والقطاعات الاشتراكي والمختلط والتعاوني والخاص.
  ٧. الإسهام في اقتراحات التشريعات الخاصة بالسكن.

## المحتويات

- المقدمة

- كيفية استخدام الكراس

- المعايير التخطيطية

### أولاً- المؤشرات التخطيطية

مؤشرات تخطيط المحلة السكنية	١-١
مؤشرات كثافة استعمالات الأرض	٢-١
مؤشرات تخطيطية للخدمات الاجتماعية	٣-١
مؤشرات تخطيطية تفصيلية للخدمات الاجتماعية	٤-١
مؤشرات الفضاءات المفتوحة في التجمعات السكنية	٥-١
مؤشرات تخطيطية لمواقف السيارات	٦-١
مؤشرات التوجيه والمعالجات المناخية وشكل الأبنية	٧-١

### ثانياً- معايير المسكن

تصنيف المسكن	١-٢
الحد الأدنى لعدد غرف المسكن ومساحتها	٢-٢
مساحة القطعة الإلزامية	٣-٢
أصناف المسكن ومساحات الغرف / سكن منفرد الأسرة/حضري	٤-٢
أصناف المسكن ومساحات الغرف / سكن متعدد الأسر/حضري	٥-٢

### ثالثاً- معايير المسافة

معايير الحد الأدنى للمسافات في السكن المنفرد الأسر	١-٣
معايير الحد الأدنى للمسافات في السكن المتعدد الأسر ( لغاية ٤ طوابق )	٢-٣
معايير للمسافة بين الوحدة السكنية والخدمات الاجتماعية	٣-٣
معايير الحد الأعلى للمسافات بين الأبنية السكنية ( المتعددة الأسر ) والخدمات الاجتماعية	٤-٣
معايير الحد الأدنى لقطعة الأرض والمسافة	٥-٣



## المقدمة :-

ليس هنالك أدنى شك في ضخامة أزمة السكن في العراق وخاصة في مراكز المدن الكبرى وهذه الأزمة يمكن تلمسها بشكل واضح من الاكتظاظ الواضح في الوحدات السكنية ، التقسيمات الفرعية (غير القانونية) للوحدات السكنية القائمة أصلاً أو لقطع الأراضي حيث يلاحظ إن عدد الأسر التي تشغل وحدة سكنية واحدة (مفرزة رسمياً) في ازدياد مستمر . ناهيك عن تقادم الرصيد السكني الموجود حالياً وما ينتج عنه من تدهور مستوى الوحدة السكنية الإنشائي والخدمي . ويقدر العجز الإسكاني في العراق بحدود (٢) مليون وحدة سكنية حتى نهاية عام ٢٠٠٨ ، تم احتساب هذا الرقم على أساس الإسقاطات الإحصائية عن التعداد العام للسكان الذي اجري في العراق ( عام ١٩٩٧ ) حيث لم يجر إحصاء سكاني احدث منه لغاية الآن .

ويسر الهيئة العامة للإسكان إن تتقدم بهذا الكراس المختصر والبسيط لكي يتم تداوله بين الدوائر ذات العلاقة بموضوع الإسكان في وزارات الدولة كافة والهيئة الوطنية للاستثمار وأمانة بغداد واللجان المختصة في مجالس المحافظات وهيئات الاستثمار في المحافظات . ويتناول الكراس أهم المعايير التخطيطية والتصميمية المعتمدة لدى الهيئة العامة للإسكان في إعداد البرامج التفصيلية لتخطيط وتصميم المجمعات السكنية . والهيئة إذ تتقدم بهذا الكراس المختصر عملاً بالمادة (٢) من أهداف الهيئة بموجب قانون تشكيلها المرقم (٣٩) لسنة ٢٠٠١ ، تأمل في التعاون والتنسيق مع الجهات الأخرى ذات العلاقة (المذكورة أنفاً) في إعداد المقترحات والدراسات والتصاميم الأولية للمجمعات السكنية التي تنفذ من قبل القطاع العام و الخاص والتعاوني .

والله ولي التوفيق.

الهيئة العامة للإسكان

## كيفية استخدام الكراس

لذلك فإن المعايير الفنية و التوصيات الواردة في هذا الكراس تمثل خط الشروع في التخطيط و التصميم.  
من ناحية أخرى ، لا يمكن الإشارة إلى هذه المعايير بشكل مجرد و اعتبارها حاسمة بل ينبغي تحليلها بما يناسب كل حالة، و استخدامها بأفضل شكل ممكن للتوصل إلى الحلول النهائية.  
إن إصدار الكراس بالاعتماد على هذه المعايير لن يكون المرة الوحيدة ستنم مراجعتها باستمرار و تحديثها، كي تواكب التقدم الفني و النمو الاجتماعي - الاقتصادي العام.

يتضمن هذا الكراس المعايير التخطيطية الرئيسية التي يتطلب اعتمادها عند إعداد المقترحات و الدراسات و تصاميم المجمعات السكنية بشكل جداول تفصيلية و مخططات توضيحية استرشادية، وقد تم انتقاؤها من مجلد الوثائق الأصلي الذي أعدته شركة بول سيرفس من الضروري إن يلاحظ المخططون و المصممون إن هذه المعايير هي مجرد أداة أو احد مفاتيح الحلول التصميمية - لذا يتطلب وجود مختصين يجيدون استخدامها و يمتلكون الخبرة الكافية للتوصل إلى التصاميم الكفوءة حيث إن هذه المعايير و التوصيات ليست بديلاً عن الحلول الفنية و لا دليلاً هندسياً مختصراً ، بل أنها تخص بعض العناصر اللازمة لإيجاد الحلول التصميمية و التخطيطية، و ينبغي للمصمم إن يختار الفقرات الأساسية فقط و الأكثر صلة و ملائمة من الناحية الفنية للمشروع و ذلك لتطوير الحلول و البدائل التي يتوصل إليها.

يرافق هذا الكراس قرص مدمج يضم المجلد الأصلي الذي أعدته شركة بول سيرفس  
\*(باللغة الإنكليزية) و يتضمن معلومات و برامج تفصيلية للتخطيط و لتصميم الأبنية و الفضاءات المفتوحة و الخدمات، يمكن للمصممين المختصين الاستفادة منه.  
\*المجلد الأصلي الذي أعدته شركة بول سيرفس و الذي تم انتقاء المعايير التخطيطية الرئيسية منه هو:

Housing Technical Standards And Codes of Practice\Report two\ Revised Edition 1983

## المعايير التخطيطية:

كانت التوجهات السائدة لتخطيط المدن والى فترة قريبة ، تعتمد وحدة الجيرة ذات المركز الخدمي الوسطي نواة لها ، ثم ظهرت توجهات أخرى تعتمد التوزيع الشريطي للخدمات بحيث تتداخل مع نظام التجميع للوحدات السكنية وبشكل يسمح لأن تبقى النشاطات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لوحدة الجيرة مستمرة وحيوية.

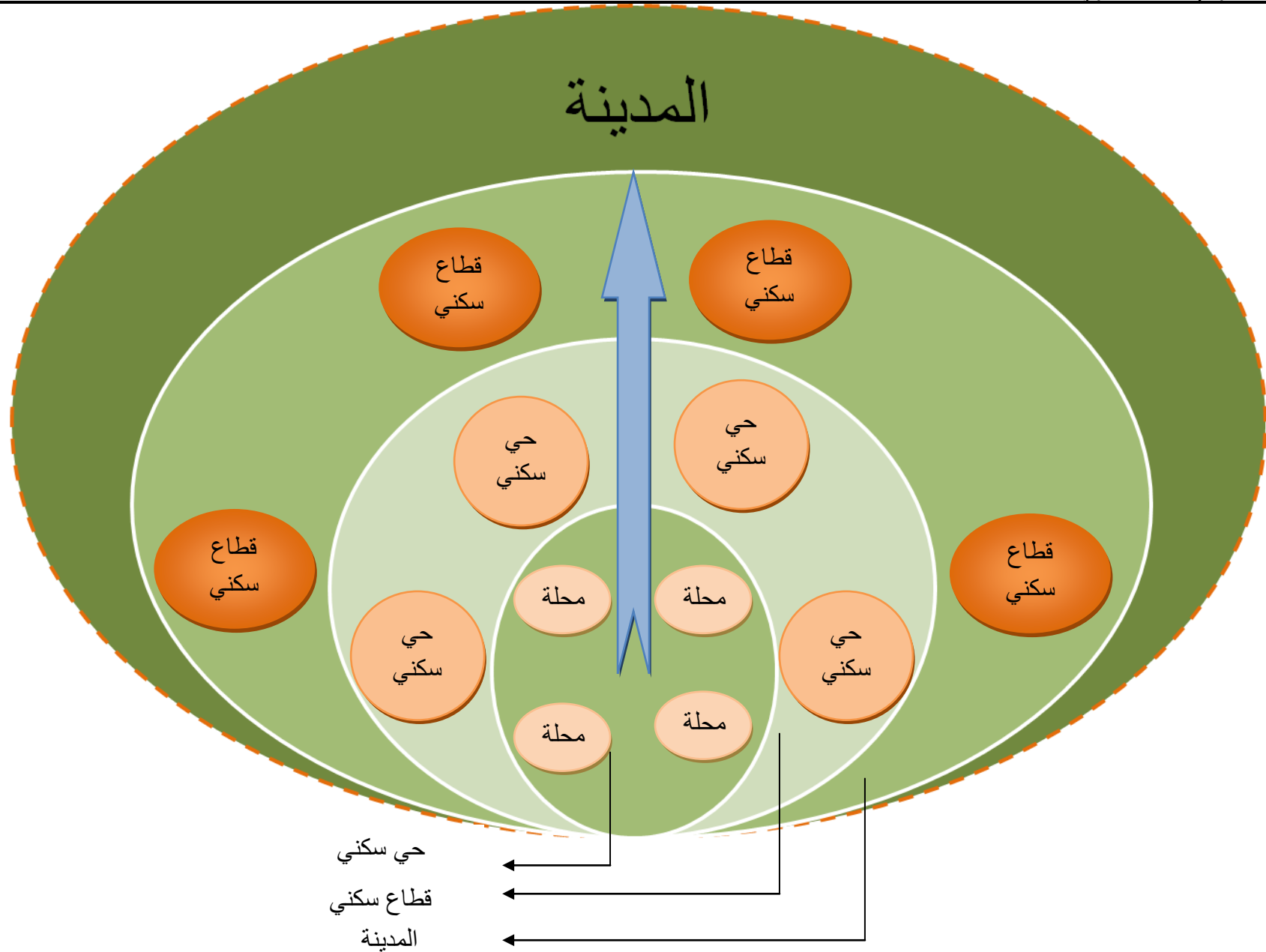
تسمى وحدة الجيرة ( Neighbourhood ) المحلة السكنية وتعتمد على ٣ عناصر هي عدد أفراد الأسرة، عدد السكان ، عدد الوحدات السكنية. ويتجمع أربع محلات سكنية ( وحدات جيرة ) يتشكل الحي السكني ، ويتجمع أربعة إحياء سكنية يتشكل مايسمى بالقطاع السكني . إما المدينة فأنها تتشكل من أربعة قطاعات سكنية أو أكثر .

تعتمد الدراسات السكانية على معدل عدد أفراد الأسرة والذي بموجبه يتم احتساب عدد السكان وعدد الأسر (الذي يعني عدد الوحدات السكنية ولاشك إن تقدير الحاجة السكنية بناء على نسب العجز

السكني ( في الرصيد السكني القائم والوحدات السكنية الجديدة) يعتمد على إحصائيات تفصيلية ودقيقة.

تعتبر الدراسة التي قامت بها شركة بول سيرفس في السبعينات لإعداد مخطط الإسكان العام في العراق للفترة ١٩٨٠ - ٢٠٠٠ أهم وأشمل الدراسات في هذا المجال . ويلاحظ أنها اعتمدت عناصر وتوصلت إلى مؤشرات ومحددات بقيم تختلف عن تلك التي تم التوصل إليها في التعداد العام للسكان العام ١٩٩٧ والإسقاطات الإحصائية التي تم احتسابها لغاية ٢٠٠٨ .

ومع ذلك فإن المعايير و المؤشرات الواردة في تلك الدراسة والمعتمدة من قبل الهيئة العامة للإسكان قابلة للتعديل والزيادة بنسبة تصل إلى ٢٠% وذلك لتلائم التطورات والمتطلبات الحالية.



## تهدف المعايير التخطيطية إلى تنظيم المحددات الخاصة بما يلي :-

- ١ - التجمعات السكانية : متمثلة ( بالمحلة السكنية ، الحي السكني ، القطاع السكني ، المدينة ) . اعتمادا على ثلاثة عناصر :  
- معدل حجم الأسرة - معدل حجم التجمع السكاني- عدد الوحدات السكنية
- ٢ - الخدمات الاجتماعية العامة : ( حسب تدرج حجم التجمعات السكانية ) .
- ٣ - المناطق المفتوحة ( الخضراء ، المتنزهات ، مواقف السيارات ، الملاعب ) : حسب تدرج التجمعات السكانية والفئات العمرية .
- ٤ - نمط الإسكان ( أفقي أو عمودي ) : ( عدد الطوابق ، الكثافة الإسكانية ) ، اعتمادا على القرارات التنظيمية المستندة إلى التصميم الأساس للمدينة ( Master plan ) و التصميم القطاعي .
- ٥ - المساحات التفصيلية لفضاءات الأبنية السكنية و أبنية الخدمات الاجتماعية العامة والمناطق المفتوحة بجميع مكوناتها .



## المحددات :

التجمعات السكنية : تحدد المعايير الواردة في دراسة (بول سيرفس) لمخطط الإسكان العام في العراق العناصر الثلاثة للتجمعات السكنية حسب تدرجاتها كالآتي:-

### ١-المحلة السكنية :

- أ- معدل حجم الأسرة ٦ أشخاص.
  - ب- معدل حجم المحلة السكنية ٢٤٠٠-٣٦٠٠ نسمة.
  - ت- عدد الوحدات السكنية في المحلة السكنية ٤٠٠-٦٠٠ وحدة سكنية.
- \* الخدمات الاجتماعية العامة للمحلة السكنية :-
- أ- مدرسة ابتدائية (١٨ صف) / عدد ١
  - ب- مدرسة متوسطة / ثانوية (٩-١٢ صف) / عدد ٢
  - ت- سوق محلي Local Market
  - ث- جامع (أو محل عبادة)
  - ج- مركز صحي (رعاية صحية أولية)
  - ح- بناية إدارة (مجلس بلدي)
  - خ- روضة و حضانة ( خصوصاً للتجمعات التي توفر فرص عمل للنساء).

### ٢- الحي السكني :

- \* يتشكل الحي السكني بتنظيم أربع محلات سكنية وكالاتي:
- أ- معدل حجم الأسرة ٦ أشخاص
  - ب- معدل حجم الحي السكني ٩٦٠٠-١٤٤٠٠ نسمة.
  - ج- عدد الوحدات السكنية في الحي السكني ١٦٠٠-٢٤٠٠ وحدة سكنية .
- \* الخدمات الاجتماعية العامة للحي السكني : تضاف الخدمات الاجتماعية الآتية :-
- أ- مكتب بريد
  - ب- مركز إطفاء +مطعم
  - ت- مركز شرطة
  - ث- سوق
  - ج- مدرسة إعدادية مهنية
- يمكن إن ترحل بعض هذه الخدمات إلى (القطاع السكني) وتعتمد المساحات المبينة في المعايير الخاصة بالقطاع السكني .

### ٣- القطاع السكني :

\* يتشكل القطاع السكني بتنظيم أربعة إحياء سكنية وكالاتي :-

أ- معدل حجم الأسرة ٦ أشخاص .

ب- معدل حجم القطاع السكني ٣٨٤٠٠ - ٥٧٦٠٠ نسمة .

ت- عدد الوحدات السكنية في القطاع السكني ٦٤٠٠ - ٩٦٠٠ وحدة سكنية

\* الخدمات الاجتماعية العامة للقطاع السكني : تضاف الخدمات الاجتماعية الآتية :-

أ- سوق مركزي

ب- محطة تزويد الوقود

ت- ورش تصليح وخدمات ( سيارات - أجهزة منزلية )

ث- مكتبة عامة

ج- مركز ثقافي / مركز شباب

\* يتم تأمين ساحات عامة ومنتزهات وملاعب أطفال حسب الفئات العمرية وفي كل المستويات التخطيطية (ابتداء من المحلة السكنية).

ملاحظة:- يتم اختيار نمط الإسكان (أفقي أو عمودي ) وعدد الطوابق والكثافة الإسكانية اعتمادا على القرارات التنظيمية المستندة إلى التصميم الأساسي (Master Plan) للمدينة والتصميم القطاعي.

# المدينة

## القطاع السكني

### الحي السكني

سوق مركزي

مضافا اليه

محطة تزويد الوقود

ورشة تصليح  
وخدمات (السيارات)

مكتبة عامة

مركز ثقافي/مركز  
شباب

مكتب بريد

مركز اطفاء

مركز شرطة

مركز تسوق

مدرسة اعدادية مهنية

مضافا اليها

### المحلة السكنية

مركز  
صحي

بناية  
ادارة

روضة  
و/ او  
حضانة

جامع

سوق  
محلي

مدرسة  
متوسطة

مدرسة  
ابتدائية

## أولاً: المؤشرات التخطيطية

### • (١-١) مؤشرات تخطيط المحلة السكنية :-

- تعتمد المؤشرات لتخطيط المحلة السكنية على نوع المسكن ، هل هو مسكن منفرد أو متعدد الأسرة ، ونوع هذه المساكن تعتمد على:
- مساحة القطعة
  - عرض الواجهة
  - الحد الأدنى المطلوب للارتداد عن خط الشارع
  - نسبة التغطية للحد الأعلى للمساحة المبنية نسبة إلى إجمالي المساحة الكلية للقطعة
  - نسبة المساحة البنائية الكلية إلى صافي المساحة السكنية
  - الكثافة الإسكانية
  - الكثافة السكانية
- جدول (١)

### • (٢-١) مؤشرات كثافة استعمال الأرض :-

- يعتمد هذا المؤشر إضافة لنوع المساكن (منفردة أو متعددة الأسر) ، على
- موازنة استعمالات الأرض
  - الكثافة السكانية والإسكانية الإجمالية
- جدول (٢)

### • (٣-١) مؤشرات تخطيطية للخدمات الاجتماعية :-

- يعتمد هذا المؤشر (بالنسبة لنوع أبنية الخدمات العامة \ حضانات ، روضة ، مدرسة ابتدائية ..... الخ) على :-
- عدد الأشخاص المخدومين
  - العدد الكلي للسكان و عدد الأطفال المخدومين
  - المعدل الكلي لمساحة الأراضي
  - الحد الأعلى لمسافة الوصول من منطقة السكن إلى أبنية الخدمات العامة
- جدول (٣)

جدول (١) مؤشرات تخطيط (المحلة) السكنية (المطلوبة)

الكثافة السكنية (الصادفة) (شخص / هكتار)	الكثافة الإسكانية (وحدة سكنية / هكتار)	**نسبة المساحة البنائية الكلية إلى صافي المساحة السكنية	نسبة التغطية للحد الأعلى للمساحة المبنية نسب إلى إجمالي المساحة الكلية للقطعة	الحد الأدنى المطلوب للارتداد عن خط الشارع (متر)	عرض الواجهة (للقطعة) (متر)	مساحة القطعة (إلزامي) * (متر مربع)	نوع المسكن
-	-	-	-	-	٠	/١	مسكن منفردة الأسر:-
١٣٠-٨٠	٢١-١٣	٠,٣٣-٠,٢٢	٠,٣٠	٤,٠٠	٢٤-١٦	٦٠٠-٤٠٠	- منفصلة
١٦٠-١١٠	٢٧-١٨	٠,٣٩-٠,٢٥	٠,٤٥	٤,٠٠	٢٠-١٠	٤٠٠-٣٠٠	- شبة منفصلة
٢٥٠-١٤٠	٤٢-٢٤	٠,٤٨-٠,٤٣	٠,٦٠	٢,٥	١٠-٥	٣٥٠-٢٠٠	- مساكن متصلة
٢٩٠-١٧٠	٤٨-٢٨	٠,٥٢-٠,٤٤	٠,٧٥	٢/ ٢,٥	١٥-١٠	٣٠٠-١٥٠	- مساكن ذات الفناء
٤٠٠-٢٠٠	٨٠-٤٠	١,٠٠-٠,٦٠	-	-	-	-	مسكن متعدد الأسر
٥٠٠-٢٥٠	١٢٠-٦٠	١,٥٠-٠,٩٠	-	-	-	-	- عمارات منخفضة الارتفاع - عمارات عالية الارتفاع

ملاحظة: ١/ مساحة قطعة الأرض للمساكن المنفردة الأسرة والمرتبطة بنوع المساكن مبينة في فصل (الوحدات السكنية، المساكن والأبنية السكنية) (جدول ١١)  
٢/ عند وجود شبايبك في جدار الواجهة

\* هناك توجه قيد الدراسة لاعتماد مساحات قطع اصغر نظرا لشحه الأراضي الملائمة للسكن

$$\text{Floor area ratio} = \frac{\text{Total floor area}}{\text{Net residential area}}$$

$$** \text{ المساحة الكلية} = \frac{\text{نسبة المساحة البنائية}}{\text{صافي المساحة السكنية}}$$

## جدول (٢) مؤشرات كثافة استعمالات الأرض

نوع المسكن	* موازنة استعمالات الأرض	** الكثافة الإسكانية الإجمالية (وحدة سكنية / هكتار)	*** الكثافة السكانية الإجمالية (شخص / هكتار)
مسكن متعدد الأسر:- - عمارات عالية الارتفاع - عمارات منخفضة الارتفاع	٠,٤٥-٠,٦٥ ٠,٥٠-٠,٧٠	٣٥-٧٠ ٢٠-٦٠	١٥٠-٣٠٠ ١٠٠-٢٥٠
مساكن منفردة الأسر:- - منفصلة و شبه منفصلة - مساكن متصلة وذات الفناء	٠,٦٣-٠,٨٠ ٠,٥٥-٠,٧٠	٩-٢١ ١٢-٣٢	٥٠-١٣٠ ٨٠-٢٠٠

$$\begin{aligned} \text{Land use balance} &= \frac{\text{Net residential area}}{\text{Gross residential area}} \quad , \quad \text{موازنة استعمالات الأرض}^* = \frac{\text{المساحة السكنية الصافية}}{\text{المساحة السكنية الكلية}} \\ \text{Accommodation density} &= \frac{\text{Number of dwelling}}{\text{Residential area}} \quad , \quad \text{الكثافة الإسكانية}^{**} = \frac{\text{عدد الوحدات السكنية}}{\text{المساحة السكنية}} \\ \text{Population density} &= \frac{\text{Number of inhabitants}}{\text{Residential area}} \quad , \quad \text{الكثافة السكانية}^{***} = \frac{\text{عدد السكان}}{\text{المساحة السكنية}} \end{aligned}$$

جدول (٣) مؤشرات تخطيطية للخدمات الاجتماعية

الحد الأعلى لمسافة الوصول من المسكن إلى أبنية الخدمات العامة (متر)	أجمالي مساحة الأرض المبنية (متر مربع / ساكن)			مساحة قطعة الأرض (متر مربع) نسبة الى:-						عدد الأشخاص المخدمين (نسبة مئوية من عدد السكان الكلي)			نوع أبنية الخدمات العامة
				الأطفال المخدمين			العدد الكلي للسكان						
٣٠٠	ج	ب	أ	ج	ب	أ	ج	ب	أ	ج	ب	أ	حضانة
		٠,٣٣	٠,١٦٠	٠,٠٠٨	٥٠	٥٠	٥٠	١٠٠	٠,٥	٠,٢٥	٢٠٠	١٠٠	
٣٠٠	ج	ب	أ	ج	ب	أ	ج	ب	أ	ج	ب	أ	روضة
		٠,٦٢	٠,٣١٠	٠,١٥٥	٥٠	٥٠	٥٠	٢٠٠	١٠٠	٠,٥	٤	٢	
٥٠٠	٠,١-٠,٠٨			٢٣-١٨			٣,٥-٣,٠			١٧,٥			مدرسة ابتدائية
٥٠٠	٠,٥٦-٠,٤٥			٢٦-٢١			٢,٠-١,٦			٧,٥			مدرسة متوسطة
٨٠٠	٠,٥-٠,٤٢			٢٦-٢١			١,٧-١,٤			٦,٦			مدرسة ثانوية
٨٠٠	٠,٠٦٦			٠,٣٥			٠,٣٥			١٠٠			مركز صحي
٨٠٠	٠,٠٥٧			٠,١٢٥			٠,١٢٥			لجميع أفراد الفئة المستخدمة للمبنى			جامع أو كنيسة
٨٠٠	٠,١٢			٢,٠٥			٠,٦٧			٣٣			مركز ثقافي
٨٠٠	٠,٢٠			٤,٠			١,٠٠			٢٥			مركز شباب

ملاحظة:- أ- مجتمعات بدون فرص عمل للمرأة

ب- مجتمعات بفرص عمل محدودة للمرأة

ج- مجتمعات بفرص عمل كبيرة للمرأة

جدول (٣) مؤشرات تخطيطية للخدمات الاجتماعية

الحد الأعلى لمسافة الوصول من المسكن إلى أبنية الخدمات العامة (متر)	أجمالي مساحة الأرض المبينة (متر مربع / ساكن)	مساحة قطعة الأرض (متر مربع)		عدد الأشخاص المخدومين (نسبة مئوية من عدد السكان الكلية)	نوع أبنية الخدمات العامة
		الأطفال المخدومين	العدد الكلي للسكان		
٢٠٠	٠,١٥	٠,٢٤-٠,٢	٠,١٨-٠,١٥	٧٥	أسواق ركنيه
٥٠٠	٠,٤٨	١,١٠	٠,٨٣	٧٥	سوق محلي
٢٠٠	٠,٤٢	١,٠	٠,٧٥		
٨٠٠	٠,٥٠-٠,٤٨	١,٣٣	١,٠	٧٥	مركز تجاري
٥٠٠	٠,١٨	٠,٤	٠,٣	٣٣	مقهى ومرطبات
٨٠٠	٠,٢-٠,١٩٨	٠,٦	٠,٣	٥٠	مطعم وكازينو
٨٠٠	٠,٠٤٢-٠,٠١٢	٠,٠٦	٠,٠٦	١٠٠	أدارة محلية
٨٠٠	٠,٠٤٢	٠,٠٧	٠,٠٧	كذا	مكتب بريد
٨٠٠	٠,٠٨٤	٠,١	٠,١	كذا	مركز شرطة
	٠,٠١٢	٠,٠٤٨	٠,٠٤٨	كذا	مركز إطفاء ١/
١٦٠٠ (٤)	٠,٠١٢	٠,٠٠٨	٠,٠٠٨	كذا	محطة تعبئة وقود/٢
١٦٠٠ (٤)	٠,١	٠,٣	٠,٣	كذا	ورشة ومحطة سيارات ساعة (٤-٦) منصات/٣

١-مركز واحد للمجمع السكني أو التجمعات السكنية إذا كان زمن الوصول من المحطة في المنطقة المجاورة أكثر من ١٠ دقائق.

٢-محطة واحدة لكل ٢٠٠٠ سيارة، وبما لا يقل عن (محطة) واحدة لكل مجمع سكني.

٣-محطة واحدة لكل ٥٠٠ سيارة وبما لا يقل عن (محطة) واحدة لكل مجمع سكني.

٤-مسافة الوصول المطلوبة.



جدول (٤) مساحات القطع للخدمات العامة بالهكتار

نوع أبنية الخدمات العامة	٢٤٠٠/شخص	٤٨٠٠/شخص	٧٢٠٠/شخص	٩٦٠٠/شخص	١٢٠٠٠/شخص
حضانة	٠,١٢	٠,٢٤	٠,٣٦	٠,٤٨	٠,٦٠
روضة	٠,٢٤	٠,٤٨	٠,٧٢	٠,٩٦	١,٢
مدرسة ابتدائية	٠,٧٧	١,٥٤	٢,٣١	٣,٠٨	٣,٨٥
مدرسة متوسطة	٠,٤٨	٠,٩٦=٠,٤٨*٢	١,٤٤=٢*٠,٥٨	١,٥٤=٢*٠,٧٧	١,٩٢=٢*٠,٩٦
مدرسة ثانوية	-	١,٠٨=٠,٥٤*٢	١,١٢=٠,٦٢*٢	١,٦٨=٠,٤٨*٢	٢,٠٤=١,٠٢*٢
مركز صحي	-	٠,٢٥	٠,٢٥	٠,٣٤	٠,٤٢
جامع/ كنيسة	-	٠,٠٦	٠,٠٩	٠,١٢	٠,١٥
مركز ثقافي	-	٠,٣٢٥	٠,٤٩	٠,٦٥=٠,٣٢٥*٢	٠,٩٧٥=٠,٣٢٥*٣
مركز شباب	-	-	-	-	١,٢
محل ركني	٠,٠٤٢	-	-	-	-
سوق محلي	٠,٢	٠,٤=٠,٢*٢	٠,٦=٠,٢*٣	٠,٨=٠,٢*٤	١,٠=٠,٢*٥
مركز تسوق	-	-	-	-	١,٢

جدول (٤) مساحات القطع للخدمات العامة بالهكتار

تكملة

نوع أبنية الخدمات العامة	٢٤٠٠/شخص	٤٨٠٠/شخص	٧٢٠٠/شخص	٩٦٠٠/شخص	١٢٠٠٠/شخص
مقهى ومرطبات	٠,٠٧٢	٠,١٤٥	٠,٢١٦	٠,٢٩٠	٠,٣٦
مطعم وكازينو	-	٠,١٤٥	٠,٢١٦	٠,٢٩٠	٠,٣٦
إدارة محلية	-	-	-	-	٠,٠٧٢
مكتب بريد	-	٠,٠٣٥	٠,٠٥	$٠,٠٧ = ٠,٠٣٥ * ٢$	٠,٠٨٥
مركز شرطة	-	-	-	-	٠,١٢
مركز إطفاء	-	-	-	-	٠,٠٥
محطة تعبئة وقود	-	-	-	-	٠,٠٨٤
خدمة سيارات	-	-	-	-	٠,٢٤

• (١-٤) مؤشرات تخطيطية تفصيلية للخدمات الاجتماعية:-

جدول (٥) مؤشرات تخطيطية تفصيلية للخدمات الاجتماعية

نوعية الفئة المخدومة مع نسبتها	نوع الخدمة
<p>من (٣٠ يوم - ٣ سنة)</p> <p>١٢٪ ساكن (١٠٠٠) ١ طفل (١٠٠٠) ساكن (٤٪ من الفئة العمرية)</p> <p>(٥) طفل (١٠٠٠) ساكن (٤٪ من الفئة العمرية)</p> <p>(١٠-١٢) طفل (١٠٠٠) ساكن (٨-١٠٪ من الفئة العمرية)</p> <p>(١٦-٢٠) طفل (١٠٠٠) ساكن (١٣-١٦٪ من الفئة العمرية)</p>	<p><u>١ - حضانة</u></p> <p>- عمر الأطفال المخدومين</p> <p>- الخصائص المفترضة للسكان</p> <p>- عدد الأطفال المخدومين</p> <p>أ- في حالة عدم توفر فرص عمل للنساء.</p> <p>ب- في حالة توفر فرص عمل محدودة للنساء.</p> <p>ج- في حالة توفر فرص عمل للنساء.</p> <p>يمكن إن يكون عدد الأطفال المخدومين في حالات معينة وفقا للحاجة المحلية وعدد النساء الموظفات</p>
<p>(٤-٥) سنوات</p> <p>(٧٠) طفل (١٠٠٠) ساكن ٧٪ من العدد الكلي للسكان</p> <p>(١٠-١٥) طفل (١٠٠٠) ساكن (١٤-٢١٪) من الفئة العمرية</p> <p>(١٥-٢٠) طفل (١٠٠٠) ساكن (٢١-٢٨٪) من الفئة العمرية</p> <p>(٢٥-٤٠) طفل (١٠٠٠) ساكن (٣٥-٥٧٪) من الفئة العمرية</p>	<p><u>٢ - روضة</u></p> <p>عمر الأطفال المخدومين</p> <p>الخصائص المفترضة للسكان</p> <p>- عدد الأطفال المخدومين</p> <p>أ- في حالة عدم توفر فرص عمل للنساء</p> <p>ب- في حالة توفر فرص عمل محدودة للنساء</p> <p>ج- في حالة توفر فرص عمل للنساء</p> <p>يمكن إن يتباين عدد الأطفال المخدومين وفقا للعوامل الديموغرافية المحلية والتنظيم المحلي للخدمات التعليمية</p>

تكملة جدول (٥) مؤشرات تخطيطية تفصيلية للخدمات الاجتماعية

نوع الخدمة	نوعية الفئة المخدومة مع نسبتها
<p>٣- مدرسة ابتدائية</p> <p>- عمر الأطفال المخدومين</p> <p>- الخصائص المفترضة للسكان</p> <p>- عدد الطلاب المخدومين</p>	<p>(٦-١١) سنة</p> <p>١٧٥ طفل ا (١٠٠٠) ساكن (١٧,٥%) من العدد الكلي السكان</p> <p>(١٧٥) طفل ا (١٠٠٠) ساكن (١٠٠% من الفئة العمرية)</p>
<p>٤- مدرسة متوسطة</p> <p>- عمر الأشخاص المخدومين</p> <p>- الخصائص المفترضة للسكان</p> <p>- عدد الطلاب المخدومين</p>	<p>(١٢-١٤) سنة</p> <p>٧٨ شخص ا (١٠٠٠) ساكن (٨,٥% من العدد الكلي للسكان)</p> <p>٧٥ طالب ا (١٠٠٠) ساكن (٩٦% من الفئة العمرية)</p>
<p>٥- مدرسة ثانوية</p> <p>- عدد طلاب المدرسة الثانوية يتضمن طلاب مدارس عامة بأشراف وزارة التربية وطلاب مدارس مهنية بأشراف وزارات أخرى</p> <p>- عمر الأشخاص المخدومين</p> <p>- الخصائص المفترضة للسكان</p> <p>- عدد الطلاب المخدومين</p> <p>ملاحظة: (إشارة إلى الفقرات ١،٢،٣،٤،٥):</p> <p>أعدت المعايير السكنية للسنوات ١٩٨١-٢٠٠٠، وبهذا فأنها تأخذ بنظر الاعتبار التغييرات المتوقعة ضمن التركيبة العمرية للسكان، اعتمدت نسبة (المعدل) من البيانات المستقاة من التعداد العام للسكان لعام ١٩٧٧ وتم الأخذ بنظر الاعتبار الزيادة المتوقعة للأطفال والشباب للالتحاق بالخدمات العامه التي تم تحليلها.</p>	<p>(١٥-١٧) سنة</p> <p>(٨٠) طالب ا (١٠٠٠) ساكن (٨% من العدد الكلي للسكان)</p> <p>(٦٦) طالب ا (١٠٠٠) ساكن (٨٢% من الفئة العمرية)</p>

جدول (٥) مؤشرات تخطيطية تفصيلية للخدمات الاجتماعية

تكملة

نوعية الفئة المخدومة مع نسبتها	نوع الخدمة
١٠٠% معدل السكان	٦- مركز صحي - عدد الأشخاص المخدومين
وفقا للمتطلبات المحلية	٧- جامع / كنيسة - عدد الأشخاص المخدومين
٣٣٠ شخص / (١٠٠٠) ساكن (٣٣% العدد الكلي للسكان)	٨- مركز ثقافي - عدد الأشخاص المخدومين
٢٥٠ شخص / (١٠٠٠) ساكن (للشباب من ١٢ ولغاية ٢٥ سنة ، عدد الساكنين المخدومين يعادل ٢٥% العدد الكلي للسكان )	٩- مركز شباب - عدد الأشخاص المخدومين
٧٥٠ شخص / (١٠٠٠) ساكن ( ٧٥% العدد الكلي للسكان ، عدا الأطفال الصغار و المسنين )	١٠- محل ركني - عدد الأشخاص المخدومين
٧٥٠ شخص / (١٠٠٠) ساكن ( ٧٥% العدد الكلي للسكان ، عدا الأطفال الصغار و المسنين )	١١- سوق محلي - عدد الأشخاص المخدومين

جدول (٥) مؤشرات تخطيطية تفصيلية للخدمات الاجتماعية

تكملة

نوعية الفئة المخدومة مع نسبتها	نوع الخدمة
٧٥٠ شخص / (١٠٠٠) ساكن ( ٧٥% العدد الكلي للسكان ، عدا الأطفال الصغار و المسنين )	١٢- مركز تسوق - عدد الأشخاص المخدومين
٣٣٠ شخص / (١٠٠٠) ساكن (٣٣% العدد الكلي للسكان)	١٣- مقهى أو مرطبات - عدد الأشخاص المخدومين
٣٠٠ شخص / (١٠٠٠) ساكن (٣٠% العدد الكلي للسكان)	١٤- مطعم ، كازينو - عدد الأشخاص المخدومين
١٠٠% العدد الكلي للسكان	١٥- إدارة محلية - عدد الأشخاص المخدومين
١٠٠% العدد الكلي للسكان ( مجهز على الأقل بحجرة تلفون لكل ٢٢٠٠-٢٤٠٠ ساكن )	١٦- مكتب بريد - عدد الأشخاص المخدومين
١٠٠% العدد الكلي للسكان	١٧- مركز شرطة - عدد الأشخاص المخدومين
- لغرض الحماية ضد الحريق (توفير مركز إطفاء واحد يجب إن يخدم كحد أعلى ١٢٠٠٠ ساكن ، والزمن المستغرق خلال طريق الطوارئ يجب ألا يزيد عن ١٠ دقائق )	١٨- مركز إطفاء - عدد الأشخاص المخدومين و الغرض

تكملة جدول (٥) مؤشرات تخطيطية تفصيلية للخدمات الاجتماعية

نوعية الفئة المخدومة مع نسبتها	نوع الخدمة
تزويد الساكنين بالوقود والزيوت للمركبات وقناني الغاز للإغراض المنزلية ( محطة وقود واحدة يجب إن تخدم ١٢٠٠٠ ساكن )	١٩- <u>محطة وقود</u> - عدد الأشخاص المخدومين و الغرض
- لخدمة المركبات ( ورشة خدمة سيارات واحدة يجب أن تخدم ١٢٠٠٠ ساكن).	٢٠- <u>ورشة خدمة سيارات</u> - عدد الأشخاص المخدومين و الغرض
١٥٠ طفل / ( ١٠٠٠ ساكن ) ( ١٥% العدد الكلي للسكان ) .	٢١- <u>ملاعب</u> - عدد الأشخاص المخدومين
٢٠٠ طفل / ( ١٠٠٠ ساكن ) ( ٢٠% العدد الكلي للسكان ) .	٢٢- <u>ساحات لعب</u> - عدد الأشخاص المخدومين
٢٠٠ طفل / ( ١٠٠٠ ساكن ) ( ٢٠% العدد الكلي للسكان ) .	٢٣- <u>ساحة رياضية</u> - عدد الأشخاص المخدومين
ترفيه جميع الساكنين	٢٤- <u>متنزهات ومساحات ( بضمها الملاعب الرياضية )</u> - عدد الأشخاص المخدومين و الغرض يجب تكييف منهاج خدمات الأبنية العامة ( الاجتماعية ) وفقاً لعدد الساكنين وأدلة السكان المخدومين بمختلف الخدمات

\* يجب إن تكون الفضاءات المفتوحة مخططة و مصممة على أساس تصنيفهم حسب أعمارهم وتتضمن:-

- ميادين للعب الأطفال.
- ساحات رياضية للشباب.
- ساحات ومواقف سيارات لجميع الساكنين بضمنها أماكن استراحة وملاعب رياضية.

جدول (٦) مؤشرات تخطيطية للفضاءات المفتوحة العامة

كيفية الوصول	الحد الأعلى للبعد عن الوحدات السكنية (متر)	مساحة القطعة (متر مربع)		المساحة (متر مربع/ شخص)	عمر المستخدمين	نوع أبنية الخدمات العامة
		مساحة الملعب أو الساحة	المساحة الكلية			
التقاطع مع الشوارع الفرعية /مسموح	٣٠٠-٢٠٠	٦٠٠-٤٠٠	٩٠٠-٦٠٠	٠,٧٥	أطفال بعمر (٦ - ١١) سنة	ميدان للعب
التقاطع مع الشوارع الجامعة /مسموح	٨٠٠-٥٠٠	١٠٠٠-٦٠٠	١٥٠٠-٩٠٠	٠,٥٠	شباب بعمر (١٢ - ١٨) سنة	ساحة للرياضة
كذا	٨٠٠	-	-	٥,٠٠	لجميع الساكنين	ساحات وموقف سيارات بضمنها ساحات رياضية

ملاحظة :- استعمال الملاعب الرياضية ضمن الفضاءات المفتوحة تصمم على عدة اعتبارات ، منها رغبة السكان بنوع الرياضة. إما بالنسبة لأغراض الصيانة فهي من واجب الساكنين .



• (٦-١) مؤشرات تخطيطية لمواقف السيارات:-

يعتمد هذا المؤشر لنوع الأبنية المخدومة على :-

- القاعدة المرجعية

- عدد مواقف السيارات

جدول (٧)

عدد مواقف السيارات	القاعدة المرجعية أو (المرجع الأساس)	نوع البناية المخدومة
١ ١٥٠	عدد مواقف السيارات لكل أسرة كل ١٠٠٠ ساكن	بيوت منفردة الأسرة، شريطية وذات الفناء، بنايات متعددة الأسر
٠,٥ ٢+	عدد مواقف السيارات لكل مجموعة أطفال عدد المواقف الإضافية	حضانة روضة
٠,٥ ٢+	عدد مواقف السيارات لكل صف عدد المواقف الإضافية	مدرسة ابتدائية مدرسة متوسطة
١ ٢+	عدد مواقف السيارات لكل صف عدد المواقف الإضافية	مدرسة ثانوية
٦-٣	عدد مواقف السيارات لكل ١٠٠ متر مربع من المساحة الكلية	مركز رعاية صحية
١٠	كذا	جامع / كنيسة
٨-٣	كذا	مركز ثقافي
٨-٣	كذا	مركز شباب
٢-١	كذا	محل ركني الشارع
٣-١ ٢-١	كذا	سوق محلي أو محل صغير

تكملة

جدول (٧) مؤشرات تخطيطية لمواقف السيارات

عدد مواقف السيارات	القاعدة المرجعية أو (المرجع الأساس)	نوع البناية المخدومة
٨-٥	عدد مواقف السيارات لكل ١٠٠ متر مربع من المساحة الكلية	مركز تسوق
٨-٤	عدد مواقف السيارات لكل ١٠٠ مقعد لزبون المستهلك	مقهى، محل مرطبات
٨-٣	عدد مواقف السيارات لكل ١٠٠ مقعد لزبون المستهلك	مطعم كازينو
٤-٢	عدد مواقف السيارات لكل ١٠٠ متر مربع من المساحة الكلية	إدارة محلية
٣-١	كذا	مكتب بريد
٤-٢	كذا	مركز شرطة

- ملاحظة:-
- يجب إن تكون مساحة وقوف السيارة الواحدة ٢٥ متر مربع بضمنها مساحة استدارة السيارة .
  - بالأمكان زيادة هذه الإعداد حسب الحاجة ومساحة الموقع المتيسر .
  - الحد الأعلى للمسافة بين مواقف السيارات والمداخل الآتية يجب أن لايزيد عن :
    - ٨٠ متر عن مداخل الأبنية السكنية
    - ٤٠ متر عن مداخل الأبنية العامة

• (٧-١) مؤشرات التوجيه والمعالجات المناخية:

إن علاقة موقع الشمس مع أية نقطة على سطح تعرف  
بزاوية السمت وزاوية الارتفاع-هاتان الزاويتان يحددها خط العرض،  
التاريخ والساعة تلعبان دورا مهما في تعيين توجيه البناية.  
في العراق يعتبر خط عرض ٣٥ درجة باتجاه الشمال مقبولا بشكل  
عام لإغراض توجيه البناية.

أكبر واصغر زاوية ارتفاع للشمس خلال ألسنه، على التوالي هي:

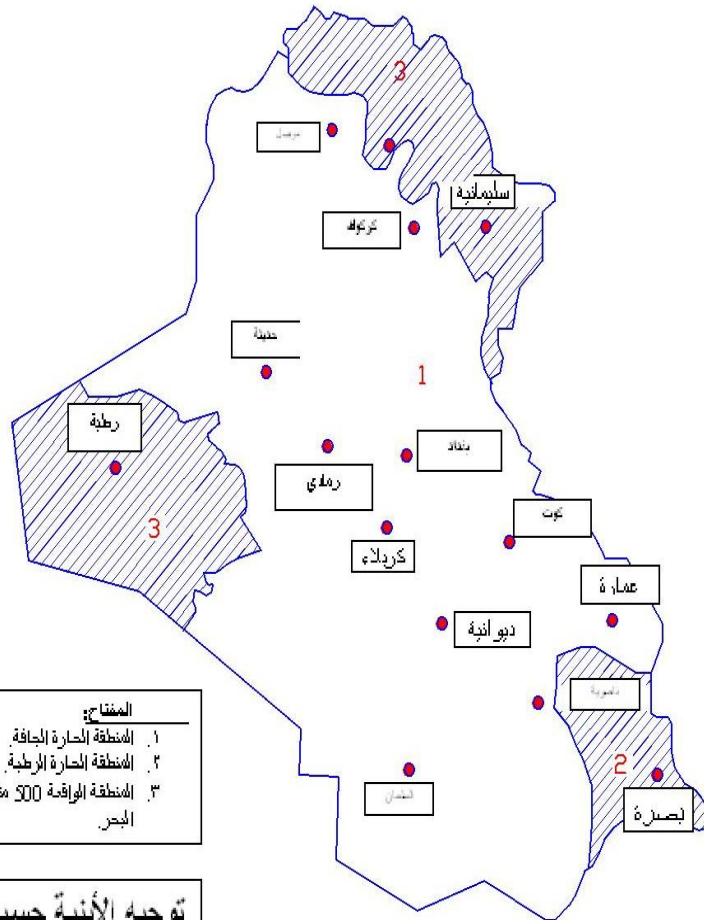
- عند الظهر، في ٢٢ حزيران ٣٠ ° ٧٨ °
  - عند الظهر، في ٢٢ كانون الأول ٣٠ ° ٣١ °
- لذلك فإن أفضل توجيه للأبنية في المنطقة الحارة الجافة هو ٣٥° شرق الجنوب

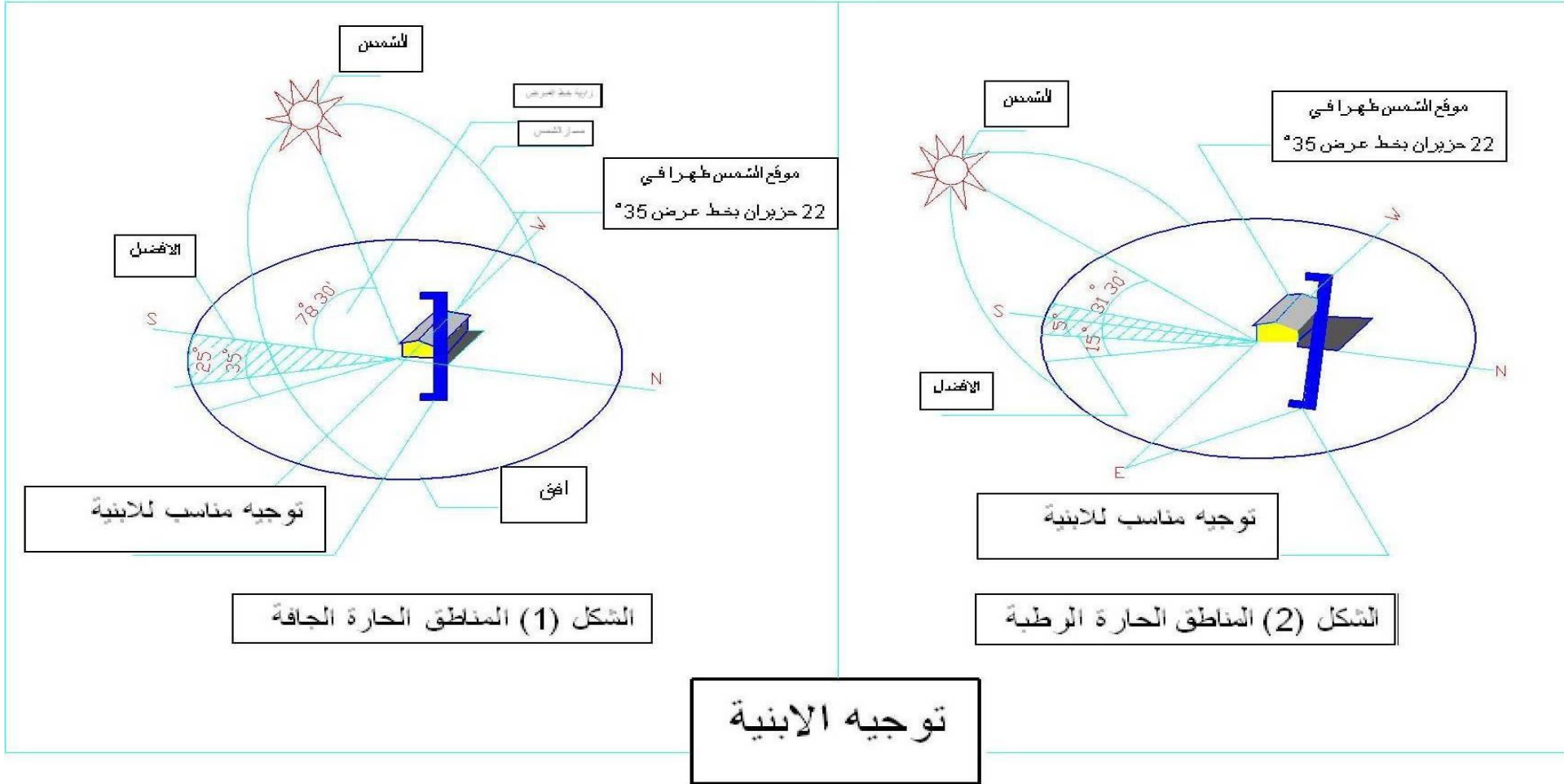
(الشكل ١)

وأفضل توجيه للأبنية في المنطقة الحارة الرطبة (المنطقة الجنوبية) هو ١٥ °

شرق الجنوب

(الشكل ٢)





## ثانياً: أنماط السكن

### • (٢-١) تصنيف السكن

- مساحة الفضاءات الداخلية المشغولة:

وفقاً لفئة الوحدة السكنية ونوع البناية السكنية فإن مساحة الفضاءات الداخلية المشغولة للوحدة السكنية والتي تشكل مجمل فضاءات المعيشة والفضاءات المساعدة والإضافية، هي مساحة إلزامية

### جدول (٨) مساحة الفضاءات الداخلية المشغولة

المساحة الداخلية المشغولة للوحدة السكنية		فئة الوحدة السكنية	
السكن متعدد الأسر	السكن منفرد الأسرة		
متر مربع			
٦٣-٥٧	-	١ ص	صغيرة
٧٥-٦٩	٨١-٧٥	٢ ص	
٩٩-٩٣	١٠٥-٩٩	١ م	متوسطة
١١٤-١٠٨	١٢٠-١١٤	٢ م	
١٤٧-١٣٨	١٥٧-١٤٧	ك	كبيرة
-	١٨٠-١٦٨	ك ج ١	كبيرة جداً
-	١٩٥-١٨٣	ك ج ٢	

• (٢-٢) الحد الأدنى لعدد الغرف المشغولة ومساحتها:

- وفقاً لفئة الوحدة السكنية ونوع البناية السكنية يسمح بالحد الأدنى من عدد الغرف المشغولة في الوحدة السكنية والحد الأدنى للمساحة الكلية المشغولة

جدول (٩) الحد الأدنى لعدد الغرف المشغولة ومساحتها

السكن المتعدد الأسر		السكن منفرد الأسر		فئة الوحدة السكنية	
الحد الأدنى للمساحة المشغولة (متر مربع)	الحد الأدنى لعدد الغرف المشغولة	الحد الأدنى للمساحة المشغولة (متر مربع)	الحد الأدنى لعدد الغرف المشغولة		
٣٣	٢	-	-	ص ١	صغيرة
٤٢	٢	٤٨	٣	ص ٢	
٥٧	٣	٦٣	٤	م ١	متوسطة
٦٩	٤	٧٥	٥	م ٢	
٨٧	٥	٩٣	٦	ك	كبيرة
-	-	١٠٨	٧	ك ج ١	كبيرة جداً
-	-	١٢٠	٨	ك ج ٢	

• (٢-٣) مساحة القطعة

- مساحات قطع الأراضي للسكن منفرد الأسرة إلزامية

جدول (١٠) مساحة القطعة (الإلزامية)

مساحة القطعة (متر مربع)	نوع السكن المنفرد الأسرة
٦٠٠-٤٠٠	سكن منفصل
٤٠٠-٣٠٠	سكن شبه منفصل
٣٥٠-٢٠٠	مساكن شريطية
٣٠٠-١٥٠	مساكن ذات الفناء

- فيما يخص بعض فئات الوحدات السكنية يوصى بتخطيط قطع الأراضي للسكن المنفرد الأسرة ضمن الحدود الدنيا وقطع الأراضي للوحدات السكنية الكبيرة و الكبيرة جدا ضمن الحدود العليا التي تم تحديدها (جدول ١٠) باعتبارها إلزامية للمساكن التي من نمط محدد

جدول (١١) مساحة القطعة وفقاً لنوع السكن

مساحة القطعة لسكن منفرد الأسرة (متر مربع)				فئة الوحدة السكنية
مساكن ذات الفناء	مساكن شريطية	سكن شبه منفصل	سكن منفصل	
٢١٠-١٥٠	٢٦٠-٢٠٠	٣٤٠-٣٠٠	٤٥٠-٤٠٠	ص
٢٤٠-١٧٠	٢٩٠-٢٢٠	٣٦٠-٣٢٠	٥٠٠-٤٢٠	م
٢٧٠-١٩٠	٣٢٠-٢٤٠	٣٨٠-٣٤٠	٥٥٠-٤٤٠	ك
٣٠٠-٢١٠	٣٥٠-٢٦٠	٤٠٠-٣٦٠	٦٠٠-٤٦٠	ك جداً

• (٢-٤) أصناف الوحدات السكنية والمساحات البنائية / للسكن منفرد الأسرة جدول (١٢)

صنف الوحدة السكنية						معدل الأثغال (عدد الأشخاص/الوحدة السكنية)	الحد الأدنى لعدد الغرف	غرف النوم	غرف المعيشة	الغرف المشغولة
ك جداً/٢	ك جداً/١	ك	٢/م	١/م	٢/ص					
١١ فأكثر	١١-٩	٩-٧	٧-٥	٥-٣	٣-١					
٦	٥	٤	٣	٢	٢/١					
٢	٢	٢	٢	٢	٢					
٨	٧	٦	٥	٤	٣					
المساحات (متر مربع)						الفضاء المطلوب:-				
١٥	١٥	١٥	١٥	١٥	١٢/٢١	الحد الأدنى/مطلوب	غرفة النوم الرئيسية	١		
١٢	١٢	١٢	١٢	١٢	٩/-	الحد الأدنى/إلزامي	غرفة النوم الثانية	٢		
١٢	١٢	١٢	١٢	-	-	الحد الأدنى/إلزامي	غرفة النوم الثالثة	٣		
١٢	١٢	١٢	-	-	-	الحد الأدنى/إلزامي	غرفة النوم الرابعة	٤		
١٢	١٢	-	-	-	-	الحد الأدنى/إلزامي	غرفة النوم الخامسة	٥		
١٢	-	-	-	-	-	الحد الأدنى/إلزامي	غرفة النوم السادسة	٦		
٧٥	٦٣	٥١	٣٩	٢٧	٢١	الحد الأدنى/مطلوب	إجمالي فضاءات النوم والفعاليات الشخصية ٦+٥+٤+٣+٢+١	٧		
٢٤	٢٤	٢١	١٨	١٨	-	الحد الأدنى/مطلوب	غرفة معيشة العائلة	٨		
١٥	١٥	١٥	١٢	١٢	-	الحد الأدنى/مطلوب	غرفة استقبال الضيوف	٩		



أصناف الوحدات السكنية والمساحات البنائية / للسكن منفرد الأسرة جدول (١٢) تكملة

المساحات (متر مربع)						الفضاء المطلوب	
٣٩	٣٩	٣٦	٣٠	٣٠	٢٧	الحد الأدنى/مطلوب	١٠ إجمالي فضاء المعيشة ٩+٨
١٢٠	١٠٨	٩٣	٧٥	٦٣	٤٨	الحد الأدنى/الزامي	١١ إجمالي الفضاء المشغول ١٠+٧
١٨	١٨	١٥	١٢	١٢	٩	الحد الأدنى/الزامي	١٢ فضاء إعداد الطعام
٤٠,٥	٤٠,٥	٤٠,٥	٣٠,٥	٣٠,٥	٤٠,٥	الحد الأدنى/الزامي	١٣ الحمام (الرئيسي)
٣	٣	٣	-	-	-	الحد الأدنى/الزامي	١٤ الحمام الثاني
١,٥	١,٥	١,٥	١,٥	١,٥	-	الحد الأدنى/الزامي	١٥ المرافق الصحية
٩	٩	٧,٥	٦	٦	٤,٥	الحد الأدنى/الزامي	١٦ المخزن
٣٦	٣٦	٣٢	٢٣	٢٣	١٨	الحد الأدنى/مطلوب	١٧ إجمالي فضاء الخدمة ١٦+١٥+١٤+١٣+١٢
٢٧*	٢٤*	٢١*	١٥	١٢	٩	الحد الأعلى/مطلوب	١٨ فضاء الحركة
١٩٥-١٨٣	١٨٠-١٦٨	١٥٧-١٤٧	١٢٠-١١٤	١٠٥-٩٩	٨١-٧٥	الزامي	١٩ الفضاء المستخدم الداخلي ١٨+١٧+١١
٣٩	٣٣	٢٧	٢١	١٥	٩	الحد الأدنى/مطلوب	٢٠ الفضاء الخارجي للاستراحة المسائية
٢٣٤-٢٢١	٢١٣-٢٠١	١٨٤-١٧٤	١٤١-١٣٥	١٢٠-١١٤	٩٠-٨٤	مطلوب	٢١ إجمالي الفضاءات الداخلية والخارجية المستخدمة ٢٠+١٩

ملاحظة: بضمها فضاء الدرج الداخلي

(٢-٥) أصناف الوحدات السكنية والمساحات البنائية/ للسكن متعدد الأسر جدول (١٣)

ك	م/٢	م/١	ص/٢	ص/١	صنف الوحدة السكنية	
٩-٧	٧-٥	٥-٣	٣-١	١	معدل الأشغال (عدد الأشخاص ١ الوحدة السكنية)	
٤	٣	٢	١	١	غرف النوم	الحد الأدنى لعدد الغرف
١	١	١	١	١	غرف المعيشة	
٥	٤	٣	٢	٢	الغرف المشغولة	
المساحة (بالمتر المربع )					الفضاء المطلوب	
١٥	١٥	١٥	٢١	١٢	الحد الأدنى/مطلوب	غرفة النوم الرئيسية
١٢	١٢	١٢	-	-	الحد الأدنى/الزامي	غرفة النوم الثانية
١٢	١٢	-	-	-	الحد الأدنى/الزامي	غرفة النوم الثالثة
١٢	-	-	-	-	الحد الأدنى/الزامي	غرفة النوم الرابعة
-	-	-	-	-	-	غرفة النوم الخامسة
-	-	-	-	-	-	غرفة النوم السادسة
٥١	٣٩	٢٧	٢١	١٢	الحد الأدنى/مطلوب	إجمالي فضاءات النوم والفعاليات الشخصية ٦+٥+٤+٣+٢+١
٣٠	٢٤	٢٤	٢١	٢١	الحد الأدنى/مطلوب	غرفة معيشة متعددة الأغراض
-	-	-	-	-	-	غرفة المعيشة الثانية

أصناف الوحدات السكنية والمساحات البنائية/ للسكن متعدد الأسر جدول (١٣)

المساحة (متر مربع)					الفضاء المطلوب	
٣٠	٢٤	٢٤	٢١	٢١	الحد الأدنى/مطلوب	١٠ إجمالي فضاء المعيشة ٩+٨
٨٧	٦٩	٥٧	٤٢	٣٣	الحد الأدنى/الزامي	١١ إجمالي الفضاء المشغول ١٠+٧
١٥	١٢	١٢	٩	٩	الحد الأدنى/الزامي	١٢ فضاء إعداد الطعام
٤٤٥	٣٤٥	٣٤٥	٤٤٥	٤٤٥	الحد الأدنى/الزامي	١٣ الحمام(الرئيسي)
٣	-	-	-	-	الحد الأدنى/الزامي	١٤ الحمام الثاني
١٤٥	١٤٥	١٤٥	-	-	الحد الأدنى/الزامي	١٥ المرافق الصحية
٧٤٥	٦	٦	٤٤٥	٣	الحد الأدنى/الزامي	١٦ المخزن
٣١٤٥	٢٣	٢٣	١٨	١٦٤٥	الحد الأدنى/مطلوب	١٧ إجمالي فضاء الخدمة ١٦+١٥+١٤+١٣+١٢
*١٨	١٥	١٢	٩	٦	الحد الأعلى/المطلوب	١٨ فضاء الحركة
١٤٧-١٣٨	١١٤-١٠٨	٩٩-٩٣	٧٥-٦٩	٦٣-٥٧	الزامي	١٩ الفضاءات الداخلية المستخدمة ١٨+١٧+١١
*٢٤-١٥	*١٨-١٢	*١٢-٩	٦	٣	الحد الأدنى/مطلوب	٢٠ الفضاءات الخارجية للراحة المسائية صيفا
١٧١-١٥٣	١٣٢-١٢٠	١١١-١٠٢	٨١-٧٥	٦٦-٦٠	مطلوب	٢١ إجمالي الفضاءات الداخلية و الخارجية المستخدمة ٢٠+١٩

ملاحظات :- \* - المؤشر الأول يعتمد على البناءات العالية الارتفاع والبناءات المنخفضة الارتفاع.

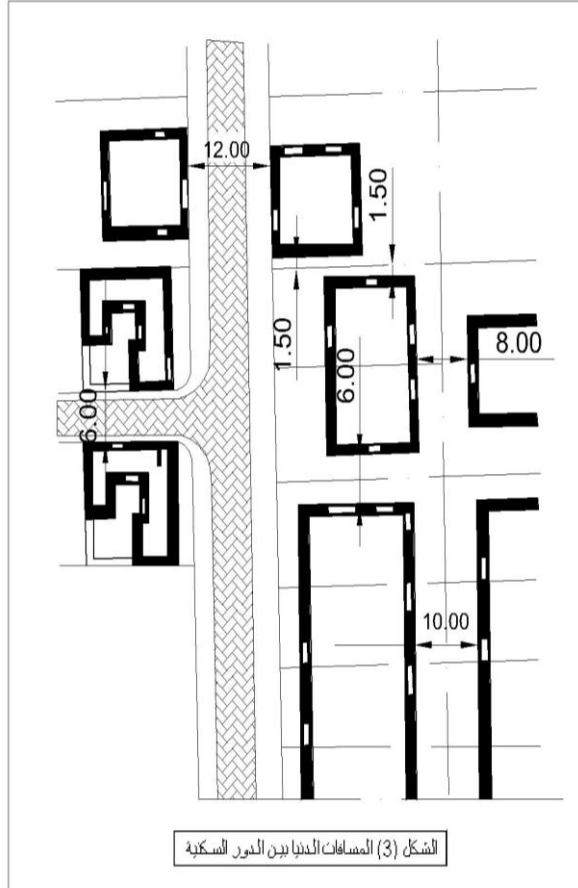
\*\* - المؤشر الثاني يعتمد في الوحدات السكنية ذات الطابقين أو تضاف مساحة (٢م<sup>٣</sup>) لوضع السلم

### ثالثاً - أنماط الحركة:-

#### • (١-٣) معايير الحد الأدنى للمسافات في السكن المنفرد الأسر :

- ١- الحد الأدنى للمسافة بين دارين سكنيين متقابلين يفصل بينهما شارع = ١٢ م .
- ٢- الحد الأدنى للمسافة بين دارين سكنيين يفصل بينهما شارع خدمي للدور ذات الفناء = ٦م
- ٣- الحد الأدنى للمسافة بين الواجهات الخلفية للدور السكنية المنفصلة وشبه المنفصلة = ٦م
- ٤- الحد الأدنى بين واجهتي الدور الشريطية = ٨م
- ٥- الحد الأدنى للمسافة بين الدار السكنية وحدود (السياج الخارجي) للقطعة المنفصلة المجاورة للدور المنفصلة وشبه المنفصلة = ١,٥ م .

لاحظ الشكل (٣)

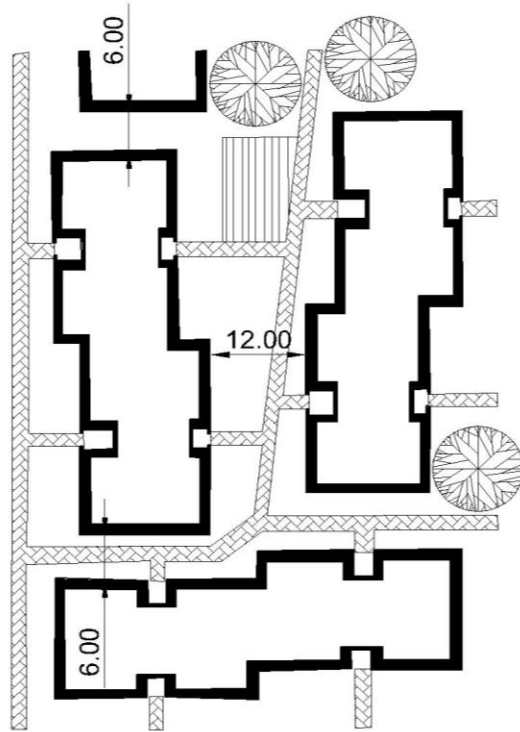


• (٢-٣) معايير الحد الأدنى للمسافات في السكن المتعدد الأسر (لغاية ٤ طوابق) :

١- الحد الأدنى للمسافة بين الواجهات الطولية (الأمامية) أو (المدخل) = ١٢ م .

٢- الحد الأدنى للمسافة بين الواجهات الجانبية = ٦ م

لاحظ الشكل (٤)



شكل (٤) الحد الأدنى للمسافات بين  
العمارات السكنية لغاية (٤) طوابق

• (٣-٣) معايير المسافة ما بين الوحدة السكنية والخدمات الاجتماعية :

١- الحد الأدنى للمسافة بين قطعة الأرض المخصصة للخدمات التعليمية(الرياضة،الروضة،المدارس الابتدائية و الثانوية) و المركز الصحي والعمارة السكنية=١٥م

٢- الحد الأدنى للمسافة بين ساحة اللعب والعمارة السكنية = ١٥ م .

٣- الحد الأدنى للمسافة بين العمارة السكنية ومنطقة تجميع القمامة = ١٠ م

٤- الحد الأدنى للمسافة بين العمارة السكنية وخزان التعفين = ١٠ م .

٥- الحد الأدنى للمسافة بين العمارة السكنية وخزان الماء=٢٠م

٦- الحد الأدنى للمسافة بين العمارة السكنية ومحطة تعبئة الوقود للسيارات=٣٠م

٧- الحد الأدنى للمسافة بين العمارة السكنية ومحطة خدمة السيارات

لغاية ١٠ مواقف=٢٥م

أكثر من ١٠ مواقف=٣٠م

٨- الحد الأدنى للمسافة بين العمارة السكنية وحدود السكك الحديدية=٣٠م

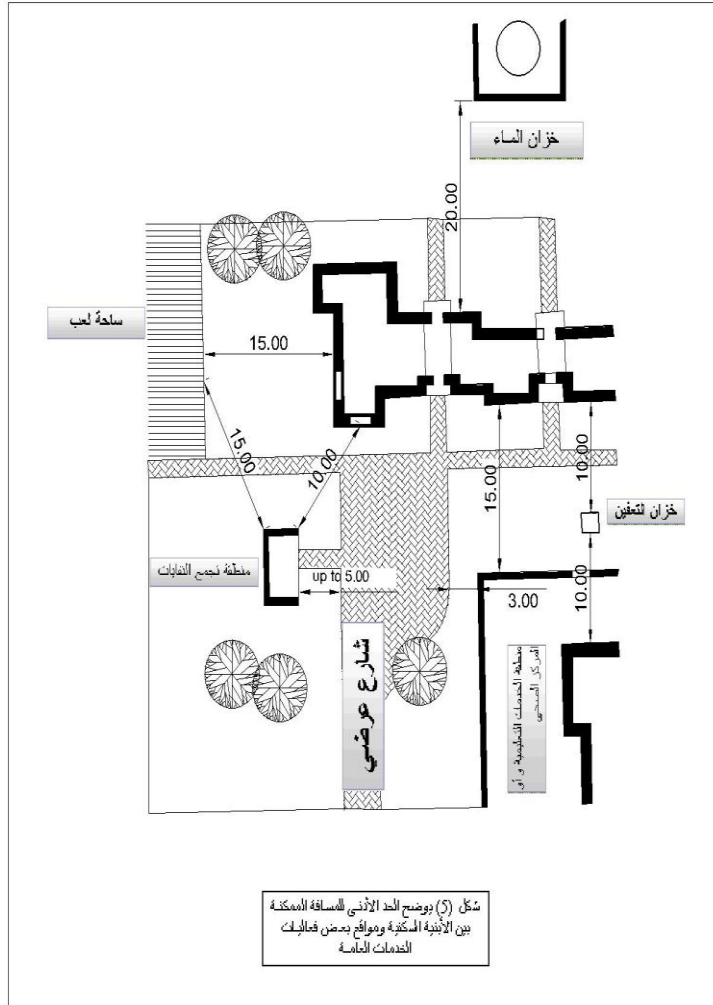
٩- الحد الأدنى للمسافة بين العمارة السكنية والمقابر=٥٠م

١٠- الحد الأدنى للمسافة بين العمارة السكنية ومناطق الخدمات الاجتماعية=٢٠م

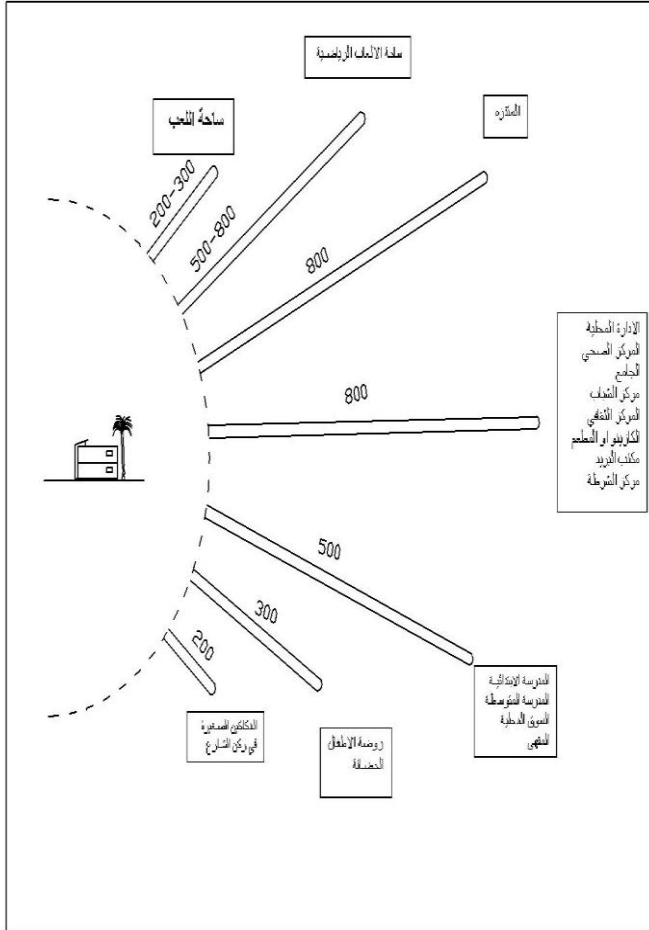
١١- الحد الأدنى للمسافة بين منطقة تجميع القمامة وساحة اللعب=١٥م

١٢- الحد الأدنى للمسافة بين منطقة تجميع القمامة وبين الشارع العرضي

لغاية=٥م



- ١٣- الحد الأدنى للمسافة بين الأبنية الخدمية والشارع العرضي = ٣م
- ١٤- الحد الأدنى للمسافة بين العمارة السكنية والأبنية الخدمية وبين خزان التعفين = ١٠م
- ١٥- الحد الأدنى للمسافة بين العمارة السكنية وبين السياج الخارجي للأبنية الخدمية = ١٥
- لاحظ الشكل (٥)



(٣-٤) معايير الحد الأدنى للمسافات ما بين الأبنية السكنية (المتعدد الأسر) و الخدمات الاجتماعية :

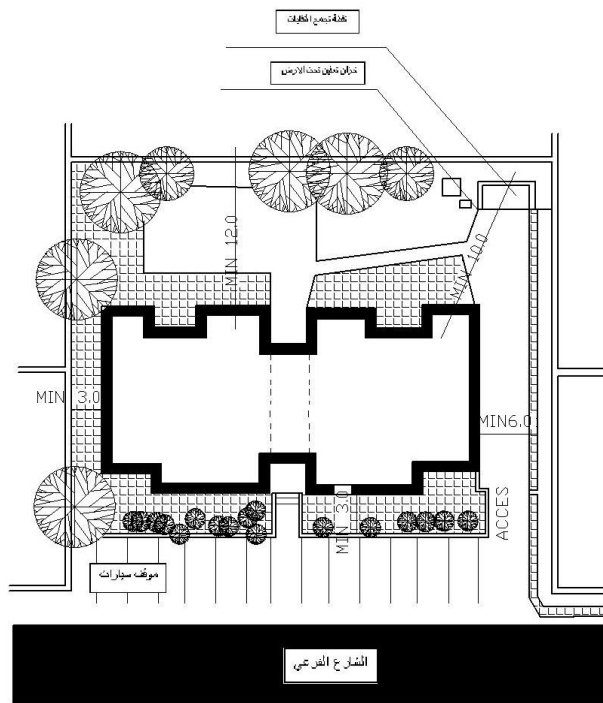
- ١- المسافة التي يقطعها الساكن (مشياً) من سكنه إلى ساحة اللعب (Play Field) تتراوح بين (٢٠٠-٣٠٠م) .
  - ٢- المسافة التي يقطعها الساكن (مشياً) من سكنه إلى ساحة الألعاب الرياضية (Sport Field) تتراوح بين (٥٠٠-٨٠٠م) .
  - ٣- المسافة التي يقطعها الساكن (مشياً) من مسكنه إلى المتنزه (Community Park) = ٨٠٠ م
  - ٤- المسافة التي يقطعها الساكن (مشياً) من سكنه إلى ( الإدارة ، المحلية ، المركز الصحي ، الجامع مركز الشباب ، المركز الثقافي ، الكازينو أو المطعم ، مكتب البريد ، مركز الشرطة ) = ٨٠٠ م
  - ٥- المسافة التي يقطعها الساكن ( مشياً ) من سكنه إلى ( المدرسة الابتدائية ، المدرسة المتوسطة السوق المحلية ، المقهى ) = ٥٠٠ م
  - ٦- المسافة التي يقطعها الساكن (مشياً) من مسكنه إلى ( روضة الأطفال ، الحضانة ) = ٣٠٠ م
  - ٧- المسافة التي يقطعها الساكن (مشياً) من سكنه إلى الدكاكين الصغيرة في ركن الشارع = ٢٠٠ م
- لاحظ الشكل (٦)

شكل (٦) يوضح الحد الأدنى للمسافة ما بين الأبنية السكنية والخدمات



• (٣-٥) معايير الحد الأدنى للمسافات ما بين الأبنية السكنية (المتعدد الأسر) و المجاورات:

١. المسافة ما بين العمارة السكنية ومنطقة تجميع النفايات (١٠ متر)
  ٢. المسافة ما بين العمارة السكنية واقرب سياج للمجمع السكني (٢ متر)
  ٣. المسافة ما بين العمارة السكنية واقرب سياج في حالة وجود ممرات حركية بينهما (٦ متر)
  ٤. المسافة ما بين العمارة السكنية وبين طريق المشاة (٣ متر)
  ٥. المسافة ما بين العمارة السكنية وموقف السيارات (٣ متر)
- لاحظ الشكل (٧)



شكل (٧) يوضح الحد الأدنى للمسافة ما بين الأبنية السكنية والمجاورات