

٨ - المعايير التخطيطية المطورة للخدمات التجارية ١-٨ المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بالمدن للوحدات التخطيطية، حيث تبدأ من الخدمات التجارية على مستوى المجاورة السكنية، ثم الحي السكني، حتى تصل لمستوى المدينة وإقليمها. أولاً : الخدمات التجارية بالمجاورة السكنية يقصد بالخدمات التجارية بالمجاورة السكنية الأنشطة التجارية التي يغلب عليها الاحتياج اليومي من قبل السكان، وتشمل المحلات والخدمات التي تستعملها العائلات بصفة دائمة، والتي يجب أن يكون الوصول إليها من المسكن دون مشقة. ويعمل المركز التجاري للمجاورة في تجارة المفرق للسلع الاستهلاكية اليومية كما يوجد به بعض الأنشطة الحرفية. المركز التجاري للمجاورة السكنية هو المستوى التخطيطي الأقل بالنسبة لمستويات الخدمات التجارية بالمدن، ويقوم بتوفير الاحتياجات الأساسية اليومية لسكان المجاورة. - الحجم السكاني المخدوم بالمركز التجاري للمجاورة: هو عدد سكان المجاورة السكنية الذي يتراوح بين (٣٠٠٠) نسمة كحد أدنى، ويصل إلى (٦٠٠٠) نسمة كحد أقصى، وغالباً ما يزيد حجم سكان المجاورة في المدن الكبيرة ويقل في المدن الصغيرة، وتبعاً لذلك يقترح تحديد ٣ مستويات من الحجم السكاني المخدوم بالمركز التجاري بالمجاورة: يقترح توفير مركز تجاري ل المجاورة سكنية بحجم سكان يتراوح بين (٤٠٠٠-٣٠٠٠) نسمة. يقترح توفير مركز تجاري ل المجاورة سكنية يتراوح سكانها بين (٥٠٠٠-٤٠٠٥) نسمة. باالنسبة للمدن الكبيرة التي يزيد تعدادها عن ٢٠٠ ألف نسمة، (٥٠٠٠-٦٠٠٠) - عدد المحلات المقترن لكل ألف نسمة من سكان المجاورة: يقترح توفير من (٥ - ١٠) محلات بالمركز التجاري بالمجاورة لكل ألف نسمة من سكان المجاورة بالمدن الصغيرة، بينما يقترح توفير (١٠ - ١٥) محلات لكل ألف نسمة بالمركز التجاري للمجاورة بالمدن المتوسطة والكبيرة. ويتم الأخذ برقم الحد الأدنى كلما قرب موقع المجاورة من مركز المدينة، أو كلما انخفضت الكثافة السكانية للمجاورة، وكذلك كلما انخفض دخل الأسرة بالمجاورة. المعيار التخطيطي: - نصيب الفرد من مساحة موقع الخدمات التجارية: يزيد نصيب الفرد من مساحة موقع الخدمات التجارية بالمجاورة كلما زاد حجم المدينة، حيث يتراوح المعدل المقترن لنصيب الفرد من مساحة الخدمات التجارية (٥٠ - ٢٥) بين السكنية بالمجاورة ٢ /فرد في المدن الصغيرة ٢) أقل من ١٠٠ ألف نسمة، ويتراوح بين (٥٠، ٠ - ١) م مشروع إعداد المعايير التخطيطية للخدمات العامة الإقليمية والمحلية ومستوياتها المختلفة ٨ - ٨٣ - ملخص المعايير التخطيطية المطورة للخدمات التجارية المتوسطة من (١٠٠ - ٢٠٠) ألف نسمة، بينما يتراوح بين (١، ١ - ٥٠) الاشتراطات المكانية: - يتم اختيار الموقع بحيث يتوسط المناطق السكنية بقدر الإمكان، ويقترح نطاق خدمة المركز التجاري للمجاورة السكنية بحد أقصى مسافة سير ٥٠٠ متر، وذلك في حالة التوزيع المركزي للخدمات التجارية، ويمكن أن تقل مسافة السير في حالة التوزيع غير المركزي أو التوزيع الشريطي. - يمكن توزيع الخدمات التجارية داخل المجاورة بعدة طرق منها المركزي وغير المركزي والشريطي والمركزي الشريطي. - يعتبر التوزيع المركزي الشريطي هو الأكثر ملاءمة للخدمات التجارية حيث يضم مركز المجاورة المحلات التجارية التي ترتبط بشكل مباشر بحياة سكان محلي ، وأمنة إلى الموقع، وبدون عبور طرق شريانية أو تجميعية . - توفير أماكن ملائمة لتحميل وتنزيل البضائع الضوابط التخطيطية: - تراوح إجمالي مساحة الموقع للخدمات التجارية بالمجاورة السكنية في ٢ المدن الصغيرة بين (٧٥٠ - ٢٠٠) م و تتراوح المساحة في المدن ٢ المتوسطة بين (٢٠٠ - ٥٠٠) م بينما تتراوح مساحة المركز التجاري للمجاورة في المدن الكبيرة بين (٩٠٠ - ٥٠٠) م . - تشغيل الفراغات والممرات والمناطق المفتوحة ومواقف الانتظار بين ٤ - ٦% (من المساحة الإجمالية للخدمات التجارية بالمجاورة، ويراعي أن يؤخذ الحد الأدنى لنسبة الفراغات مع الحد الأدنى للمساحة التجارية الإجمالية. يقترح توفير عدد (٦-٤) (مواقف انتظار للجمهور لكل (١٠٠) م من ٢ المساحة التجارية عموماً، أو توفير مكان وقوف لكل (١٥) م من مكان وقوف لكل (٢٠) م من مساحة مثل مجموع مساحة المحلات التجارية بالمركز، أخرى لتحميل وتنزيل، والمناطق المفتوحة، مع ملاحظة أن المساحة القياسية للموقف الواحد ٢ تبلغ ٢٥ م . ثانياً : الخدمات التجارية بالحي السكني يجب تأمين مركز تجاري على مستوى الحي، بحيث تتوافر به الأنشطة التجارية الموجدة بمركز المجاورة، إضافة لأنشطة التجارية المتعلقة بمحلات بيع المفرق ونصف الجملة والملابس والأحذية والأجهزة والسلع الاستهلاكية والمعمرة، كما يضم أنشطة تجارية حرفية. ويوفر المركز التجاري للحي السكني الاحتياجات الأسبوعية وبعض الاحتياجات الشهرية للسكان. المستوى التخطيطي: يتم توفيرها على مستوى الحي السكني. المعيار الحجمي: - يتراوح عدد السكان الذين يخدمهم المركز التجاري للحي السكني بين (١٠ - ١٥) ألف نسمة بالمدن الصغيرة، الكبيرة. ويقترح توفير (٥ - ١٠) محلات بالمركز التجاري للحي لكل ألف نسمة من سكان الحي بالمدن الصغيرة والمتوسطة، بينما يقترح توفير (١٠ - ١٥) محلات لكل ألف نسمة بالمركز التجاري للحي بالمدن الكبيرة. المعيار التخطيطي: - يتراوح المعدل المقترن لنصيب الفرد من مساحة الخدمات

التجارية م) .٥٠ - .٧٥ (م) بين ويتراوح ٢ /فرد في المدن المتوسطة، بينما ٧٥ (م) بين يتراوح ٢ الاشتراطات المكانية: – يتم اختيار الموقع بحيث يتوسط المناطق السكنية بقدر الإمكان، نطاق الخدمة للمركز التجاري للحي السكني (١٢٠٠) م. – يمكن توزيع الخدمات التجارية داخل الحي بعدة طرق منها المركزي وغير المركزي والشرطي والمركزي الشرطي. – يتم اختيار موقع المركز التجاري للحي على طريق تجميعي يخدم الحي ويرتبط بباقي خدمات الحي. – توفير أماكن لتحميل وتنزيل البضائع. ويوضح الشكل رقم (٤-٨) (نطاق الخدمة للمركز التجاري لكل من – تتراوح المساحة الإجمالية للخدمات التجارية بالحي السكني في المدن ٢ الصغيرة بين (٢٥٠٠ - ٥٠٠٥) م و تتراوح المساحة في المدن ٢ المتوسطة بين (٥٠٠٠ - ١٠٠٠٠) م بينما تتراوح مساحة المركز ٢ التجاري للحي في المدن الكبيرة بين (١٠٠٠٠ - ٢٠٠٠٠) م – يقترح توفير من (٦-٨) (مواقف انتظار لكل (١٠٠) م