



اللوائح القائمة على الأشكال

دليل للمخططين والمصممين العمرانيين، ولبلديات والمطورين

تأليف

Paul C. Crawford ،Karen Parolek ،Daniel G. Parolek

توطئتان لكل من: Stefanos Polyzoides و Elizabeth Plater-Zyberk

ترجمة

د. طاهر بن عبد الحميد لدرع

كلية العمارة والتخطيط - جامعة الملك سعود

دار جامعة
الملك سعود للنشر
KING SAUD UNIVERSITY PRESS



ص.ب. ٦٨٩٥٣ - الرياض ١١٥٣٧ المملكة العربية السعودية

ح) جامعة الملك سعود، ١٤٣٦هـ (٢٠١٥م)

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

كراوفورد ، بول

اللوائح القائمة على الاشكال دليل للمخططين والمصممين العمرانيين للبلديات و المطورين/ دانييل باروليك

؛ كارن باروليك؛ بول كراوفورد؛ طارق بن عبد الحميد لدرع - الرياض، ١٤٣٦هـ

٥٤٦ ص؛ ٢١×٢٨ سم

ردمك: ١-٣٨٥-٥٠٧-٦٠٣-٩٧٨

١- العمارة ٢- الرسم المعماري ٣- التصميم المعماري أ. لدرع، طارق بن عبد الحميد (مترجم)

ب. العنوان

١٤٣٦/٤٩٤٠

ديوي ٧٢١

رقم الإيداع: ١٤٣٦/٤٩٤٠

ردمك: ١-٣٨٥-٥٠٧-٦٠٣-٩٧٨

هذه ترجمة عربية محكمة صادرة عن مركز الترجمة بالجامعة لكتاب:

Key Methods in Geography

By: Nicholas Clifford, Shaun French and Gill Valentine (Editors)

© SAGE, 2010

وقد وافق المجلس العلمي على نشرها في اجتماعه الرابع للعام الدراسي ١٤٣٤/١٤٣٥هـ المعقود بتاريخ

٢٤/٤/١٤٣٥هـ الموافق ٢٤/٢/٢٠١٤م.

جميع حقوق النشر محفوظة. لا يسمح بإعادة نشر أي جزء من الكتاب بأي شكل وبأي وسيلة سواء كانت إلكترونية أو آلية بها في ذلك التصوير والتسجيل أو الإدخال في أي نظام حفظ معلومات أو استعادتها بدون الحصول على موافقة كتابية من دار جامعة الملك سعود للنشر.

مقدمة المترجم

هناك اتجاهان للتعاطي مع أحكام التنظيم والضوابط العمرانية. الاتجاه الأول وهو الغالب والطاغي على الساحة، ويعتمد في صياغة لوائح التنظيمية بالتركيز أساساً على تقنين الاستعمالات وضبط استخدامات الأراضي، أما وضع معايير الأشكال العمرانية فتأتي في درجة ثانوية. وهذا الاتجاه هو السائد أيضاً وبلا منازع في تنظيم تشريعات العمران في المدينة العربية الحديثة. ينصب الاهتمام فيه على التباعد ما بين الاستعمالات المتنافرة (فالاستعمال السكني على سبيل المثال، لا يُسمح له عادة بأن يكون مجاوراً للاستعمال الصناعي المزعج أو الملوث). وهذا ما يؤدي إلى تقسيم المدينة إلى مناطق Zones بحسب استخداماتها لتتم بعدها عملية الربط ما بين هذه المناطق بالشوارع والطرق. وكانت النتيجة التي تمخضت عن هكذا تنظيم أن سادت السيارة وتغولت حتى أصبحت مدناً وكأنها مدن موجهة للسيارة Car-oriented city وليست للإنسان.

أما الاتجاه الثاني، وهو الاتجاه الأحدث، فقد جاء خصيصاً لتقويم الاتجاه السابق، ولهذا نجده يولي جل اهتمامه وتركيزه على صياغة لوائح تنظيمية للعمران، من خلال البدء أولاً وقبل كل شيء بتقنين وضبط الأشكال العمرانية وليس الاستعمالات. ومن هنا جاءت التسمية اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Codes. أي أنه يهتم بصياغة وضبط الأشكال العمرانية التي تُتيح تشكيل بيئة عمرانية صديقة للمشاة وتهتم بالإنسان أولاً وبراحته وعلاقاته الاجتماعية وأنشطته الاقتصادية كراجل يتحرك في الفراغات العمرانية للمدينة وليس كسائق يمتطي مركبة آلية. لهذا السبب نجد هذا الاتجاه يسعى جاهداً ليستلهم ضوابطه ومعايره التصميمية من الأشكال العمرانية التقليدية التي أثبتت مراعاتها للجوانب الإنسانية على مر القرون.

شاءت الأقدار أن أدرس مقرر أحكام التنظيم والضوابط العمرانية لما يربو عن عشرين فصلاً دراسياً. وقد أتاحت لي هذه المدة الطويلة نسبياً في التعامل مع قضايا تنظيم تخطيط المدن وتنسيق تصاميم فراغاتها ومبانيها، أن أستخلص أن مشكل المدينة العربية يكمن أساساً في ضعف ترسانة اللوائح التشريعية التي صيغت لتضبط عملية

إنتاج الفراغ العمراني. ويكمن جزء آخر من المشكلة في ضعف تكوين من أنيطت بهم مهمة السهر على تفسير وتطبيق هذه اللوائح.

فنحن في مدرجات جامعاتنا العربية، وتحديدًا في كليات العمارة والتخطيط، غالباً ما ندرّب طلابنا على طرق إبداع الأشكال التصميمية لكننا لا نعلمهم إلا فيما ندر، كيف يصوغون إطاراً عاماً يجمع شتات هذه الأشكال التي يبدعونها لتشكل ضفيرة واحدة متناسقة ومتناغمة في المدينة. وهذا هو بالضبط ما تهدف له أحكام التنظيم ولوائح العمران. فأنظمة العمران المعمول بها في مدننا العربية تقوم أساساً على اللوائح القائمة على الاستعمالات Use-Based Codes. فهي إن تمكنت إلى حد ما من تنظيم الفصل بين الاستعمالات المتنافرة في المدينة، إلا أنها فشلت فشلاً ذريعاً في إيجاد لُحمة تجمع بين مختلف الأشكال العمرانية المتناثرة في فراغ هذه المدينة. والنتيجة هي أشكال مدن يمجهها الذوق العربي السليم ولا يشعر بأي انتماء لها ولا يسعى للعناية بها والحفاظ عليها. ناهيك عن الاختناقات المرورية التي أصبحت تشكل معاناة كبيرة للسكان دون ذكر تأثيراتها السلبية على البيئة وعلى الصحة العامة. فهناك إذا حاجة ملحة لأن نعيد النظر في لوائح العمران وأحكام تنظيم المدينة لنعيد صياغة أشكالها من جديد بحيث تصبح مدننا بيئة صديقة للمشاة Walkable City مع ما لهذا من تأثيرات إيجابية على العلاقات الاجتماعية وعلى الأنشطة الاقتصادية للمدينة.

جاء هذا الكتاب ليعالج بالضبط هذا الخلل الناجم عن الإفراط في العمل بأسلوب اللوائح القائمة على الاستعمالات Use-Based Codes ويستعيز عنها بأسلوب جديد بديل هو أسلوب اللوائح القائمة على الأشكال العمرانية Form-Based Codes. هذا الكتاب "اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Codes" هو دليل شامل مدعم بمئات الرسومات والأشكال التوضيحية ليستفيد منه المخططون والمصممون العمرانيون كما تستفيد منه الأمانات والبلديات ومعشر المطورين والعقاريين المهتمين بعملية التطوير والبناء في المناطق العمرانية. وختاماً، أود أن أسجل شكري وتقديري لمركز الترجمة بجامعة الملك سعود على الدعم للقيام بهذه الترجمة. كما أشكر كل من قام بمراجعة وتحكيم وإخراج هذا الكتاب. سائلاً الله عز وجل أن ينفع به، والله من وراء القصد وهو الهادي إلى سواء السبيل.

المترجم

توطئة: لحظة نفاؤل

An Optimistic Moment

بقلم إليزابيث بلاتر زيبارك

by Elizabeth Plater-Zyberk

هذا كتاب له وجهة نظر. يهدف لتطوير اللوائح القائمة على الأشكال العمرانية Form-Based Code، باعتبارها أداة جديدة لتشكيل البيئة المبنية وإعادة تشكيلها وصياغتها من جديد. وكلمة "جديدة" هنا هي صفة نسبية، ذلك أن الأهداف والأساليب المتعلقة بأحكام التنظيم العمراني تطورت كثيراً على مر القرون. لكن ما يجعل اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Code مختلفة عن غيرها هو تركيزها على طبيعة الشكل المادي الفيزيقي للفراغات العمرانية وجودة هذه الفراغات بدل الاهتمام بمجرد الاعتبارات الكمية كما هو شأن أحكام التنظيم التي سبقته والمعروفة أيضاً باسم النظام الإكليدي لتوزيع المناطق Euclidean zoning (نسبة لمدينة أوكليد Euclid بأمريكا).

يُعتبر نظام توزيع المناطق zoning من مكونات السياسة العامة public policy. وتُشكل السياسة بمعية التصميم والإدارة ثلاثية الضبط والتحكم في صياغة أشكال تطوير الأراضي المباني. وتتغير ثلاثية التصميم Design، والسياسة policy، والإدارة management بحسب طبيعة البيئة المعنية فيما إذا كانت محمية طبيعية nature preserve، أو أرض زراعية cultivated farmland، أو شارع رئيس main street في مدينة صغيرة، أو مركز عمراني urban core. ينبغي إعطاء الأولوية لإدارة وتسيير الأماكن العامة سواء تعلق ذلك بالصيانة maintenance أو بالأمن safety أو النظافة cleanliness أو عناصر الأداء الأخرى. ويمكن لأي أحد أن يتصور بسهولة الاختلافات والفوارق ما بين تسيير وإدارة management الأراضي الزراعية ومركز المدينة بسبب تنوع البيئات في الحالتين.

هدف التصميم هو في الغالب تسهيل الإدارة وتسيير التسيير. إذ يوفر التصميم العلاقة المرغوبة ما بين المكونات المادية والفيزيكية لمكان معين. ففي الأراضي الزراعية مثلاً، يتم تهيئة الحقول بحيث تجري عملية الحرث بشكل متعامد مع اتجاه الانحدار حتى يتسنى التحكم في عملية التعرية وانجراف التربة erosion. أما في مركز المدينة downtown، فيتم توقيع المباني لتحديد هندسة الفراغ العام وتظل عليه حتى يتسنى تشجيع الأنشطة التجارية

وضمن الرصد البصري visual monitoring لما يجري في الفراغ العام. وتعاذل مواصفات التصميم وتفاسيله الطابع المرغوب في المكان.

تمثل السياسة الإطار القانوني legal framework الذي يحدد هدف العلاقات والأداء المنشود من الأماكن. ويمكن تفعيل السياسة إما على المستوى الفيدرالي الاتحادي، أو على مستوى المقاطعة، أو على المستوى المحلي. فعلى سبيل المثال، تسعى السياسات البيئية على المستوى الاتحادي وعلى مستوى المقاطعة لتعزيز المحافظة على صحة المنظومات الطبيعية natural systems واستمراريتها كمناطق الأراضي الرطبة wetlands وطرق صرف السيول drainage ways. وتؤثر السياسة أيضاً على شكل المباني: فقانون الأمريكيين أصحاب الإعاقة The Americans with Disabilities Act (ADA) هو سياسة اتحادية federal policy تحدد معايير تصميمية للوصولية accessibility في غاية الدقة ومنتهى التفصيل. وهناك أيضاً اللائحة الوطنية للنيران national fire code. تهدف قوانين البناء ولوائحه Building codes لضمان المتانة والصلابة الهيكلية structural stability، وهي غالباً ما يتم تفعيلها على مستوى المقاطعة state level. عادة ما يكون تنظيم التحكم في ضوابط استعمال الأراضي وأحجام المباني building bulk من مهام البلدية، بسبب أن أهداف تصميم وإدارة مثل هذه السياسة تتغير بتغير الاهتمامات والقضايا المحلية. ينتج عن مثل هذا الانتقال إلى المستوى المحلي لضوابط التحكم في البيئة المبنية built environment تغييرات في أنظمة تقسيم وتوزيع المناطق zoning regulation. وهنا يكمن أحد الأسباب في أن ظهور سياسة للتنمية العمرانية الوطنية national urban growth policy ما يزال أمراً بعيد المنال في الولايات المتحدة الأمريكية.

إن تاريخ صياغة الأحكام التنظيمية للبيئة المبنية built environment تاريخ طويل ومثير. فتاريخ ما هو مسجل من ضوابط البناء يعود لقرون قبل الميلاد. إلا أن لوائح النظام الأمريكي الحديث في توزيع المناطق modern American zoning code، والتي كانت وراء تحديد معالم مدن القرن العشرين وضواحيها، لها تاريخ قصير. فقد وُضعت الأسس القانونية لها بناء على قضايا رُفعت أمام المحاكم في بداية القرن العشرين، ثم تطورت كأداة أساسية للسياسات لمنع التأثيرات السلبية الأشد فضاة لتوقيع المباني وأحجامها واستخداماتها. كان نظام تقسيم وتوزيع المناطق zoning في بداية أمره يقتصر فقط على مجرد فرض بعض الضوابط والقيود على الاستعمالات والأبعاد، تماماً كما كان الحال مع القواعد التي فرضتها مستوطنات الحقبة الاستعمارية على نفسها. أما وثائق الأنظمة الأكثر تعقيداً فقد برزت بعد الحرب العالمية الثانية، بسبب تأثيرات التغييرات التي شهدتها الحراك العمراني. فكان على الفراغات المخصصة ضمن البيئة العمرانية للناس ولأعمالهم ولتسوقهم ومدارسهم ولساكنهم أن تتشارك وتتزاحم أكثر فأكثر مع فراغات مواقف السيارات وتخزينها. فقد كان لاستحواذ مواقف السيارات على أماكن المباني في مراكز المدن أن يغير من قيم أسعار الأراضي وأحجام المباني، ذلك أن هناك حاجة ماسة للمباني الكبيرة حتى تستوعب الناس والسيارات معاً. فقد استُبدلت في منتصف القرن العشرين، اتفاقية ضوابط ارتفاعات مباني مركز المدينة بمصطلح تجريدي يسمى معدل مساحات الأدوار Floor-Area Ratio (FAR) التي تلغي من حساباتها مساحات المواقف وغيرها

من مساحات المباني غير القابلة للبيع. بهذا أخذ نظام تقسيم وتوزيع المناطق zoning يتحول تدريجياً إلى مجرد عملية حسابية ويفقد بذلك صلته بأهدافه الأصلية التي تركز على النوعية بدل الكمية.

بعد أن وُضع جانباً التنبؤ الفيزيقي المادي physical predictability لبصمة وكتلة ثابتتين، تبع ذلك أمور نسبية أخرى. فقد تمت الاستعاضة عن ارتفاع المبنى الذي كان في الأصل مرتبطاً بأبعاد الفراغ العام الذي يطل عليه (كانت نسبة ١:١ لارتفاع المبنى إلى عرض الشارع تتحكم في بعض مراكز مدن القرن العشرين) بمساحة المبنى المرتبطة بحجم قطعة أرض الملكية. ومع إدخال الحد الأدنى للارتداد، أصبح معه من الممكن أيضاً أن يتغير موقع الجدار الأمامي للمبنى تبعاً لتغير حجم قطعة أرض الملكية، بدلاً من وضع خط ثابت في مقابل الفراغ العام المواجه له. لقد شجعت مساحات المباني المتنامية بشكل غير متناسق مع أحجام الملكيات على التجميع وعلى المضاربة، وكانت النتيجة أن تباطأت عمليات تحسين وتجديد المناطق العمرانية القديمة. لقد ولت تلك الرؤية التي تتضمن رغبة المدينة ومقاصدها، وذهبت معها قدرتها على التنبؤ المادي الفيزيقي التي تدعو إلى مشاركة أوسع في تطوير المدينة. وقد أصبحت المضاربة وسيلة استثمار أفضل من البناء نتيجة غياب مبدأ تكافؤ الفرص بين المستثمرين.

ويمكن رؤية الدليل على أهمية القدرة على التنبؤ المادي الفيزيقي physical predictability في المناطق السكنية القديمة، والتي حافظت على حالها سليمة من أي تهالك على النقيض تماماً مما جرى للعقارات التجارية المجاورة التي هُجرت ودبَّ إليها التدهور والخراب. كما حافظت أحياء الأسر المفردة Single-family neighborhoods على الشكل الخارجي المتناسق للمبنى consistent building envelope من حيث الارتدادات الموحدة ومتطلبات الارتفاعات وهو ما جعلها أيضاً تحافظ على قيمتها. إلا أن تلك الأحياء التي أعيد توزيع مناطقها لوضع أرقى upzoned اعتمدت على المناطق التجارية التي هي محل شك فانتكست ودبَّ إليها الخراب.

أما الآن، وفي بداية القرن الجديد، ومع التوسع المفرط للمدن المتروبولية metropolitan extension وعودة تنامي مشاعر القلق على البيئة، جاء النمو الذكي Smart Growth كحتمية تدعو لإيجاد بدائل للتمدد العمراني للضواحي، بما في ذلك إعادة بناء المركز العمراني وإعادة تهيئة الأراضي التجارية والصناعية غير المستغلة.

أنتجت الحركة التي دعت للحد من التمدد العمراني sprawl ورفع كثافة المدينة، بعض السياسات على مستوى المقاطعات للدفع نحو هذا التغيير وتشجيعه. إلا أنه وبعد عقدين من تكرار شعار الأهداف التخطيطية للنمو الذكي Smart Growth، لا بد من الاعتراف بأن السياسات القطاعية المنفصلة لكل من البيئة والنقل والإسكان كان تأثيرها محدوداً ولا يكاد يُذكر. هناك إذاً حاجة ماسة لالتزام أكثر تفصيلاً بصياغة المكان انطلاقاً من مبادرات محلية ويكون التحكم فيها ومتابعتها محلياً أيضاً، من أجل بعث ثقافة المشي التي تكاد تُنسى، واستخدام وسائل النقل العام، والسكن على مقربة من الأماكن التي يتم التردد عليها بشكل يومي.

حتى تلك الأمثلة التي تم الترويج لها بقوة على غرار الحدود العمرانية urban boundary الشهيرة لبورتلاند Portland وتشريعات وبيروقراطية إدارة النمو growth-management لفلوريدا Florida، كان تأثيرها محدوداً جداً فيما

يخص الحد من الحركة المعتادة للتمدد والزحف العمراني للضواحي suburban sprawl. لقد أصبح واضحاً بما فيه الكفاية من النتائج الهامشية لأدوات سياسات المقاطعات والمحافظات في مختلف أرجاء البلاد، أن سياسات المقاصد policy intent لا تكفي. يجب توضيح التفاصيل الدقيقة للبيئات المتضامة للنقل العام compact transit-oriented environments وصياغتها في شكل ضوابط وأحكام تنظيمية لتحديد بدقة كيف يتم توزيع تنوع الاستعمالات والمساكن وتنظيمها بشكل تكون فيه على مقربة شديدة بعضها من بعض، ثم كيف يتم إضفاء طابع المشي المرغوب فيه على الفراغات العامة من خلال أبعادها، وموادها، ونوعية المباني المطلة عليها. باختصار، هناك حاجة للوائح الأشكال العمرانية Form-Based Codes المصاغة والمفصلة وفق الطابع المحلي للمنطقة لتنفيذ مقاصد سياسة policy intent النمو الذكي Smart Growth.

لحسن الحظ، هناك أماكن جديدة تمت صياغتها وفق هذه التفاصيل وهي الآن مصدر إلهام وأمثلة يُقتدى بها. ولعل أولى هذه الأمثلة في وقتنا هذا هو ما أنتجته لوائح الأشكال العمرانية Form-Based Codes بسياسيد Seaside في مجتمع ولاية فلوريدا Florida. هناك اعتراف بأن مخطط مدينة سيسايد Seaside وتوجيهاته التصميمية يختلف اختلافاً جذرياً عن أساليب التطوير التي كانت سائدة في فترة الثمانينيات، وهي الآن تعكس الهدف لإقامة مدينة أمريكية تقليدية traditional American town لم تعرف أية محاولة مماثلة منذ العشرينيات. لقد أنتج مخطط سيسايد Seaside ولوائحه أمكنة ذات طابع مستوحى من شكل فراغاتها العامة. ظهر هذا في وقت كانت أولوية العمارة لعقود طويلة تنحصر في الاهتمام بالمبنى - الشيء object building وقد ورد الاعتراض على هذا الاتجاه من معلمين من أمثال كولن رو Colin Rowe، الذي أعطى تحليله للمدن على أساس المبني وغير المبني figure-ground وعياً جديداً بهندسة وجودة نوعية الفراغ العام new awareness of the geometry and quality of public space كالشوارع والساحات. أما ليون كراير Leon Krier فيعود له الفضل في إعادة إحياء فهم واستيعاب أبعاد البيئة الصديقة للمشاة revived the understanding of walkable dimensions والنهايات البصرية للمناظر terminated vistas، والعلاقات المناسبة ما بين الفراغات العامة والمباني والفراغات الخاصة. إن فكرة المبني كنمط building as a type متعدد النماذج يتم تجميعها لتشكيل فراغ عام له خصائص محددة، تمثل ابتعاداً وخروجاً عن توقع الأصالة والإبداع لكل مبنى. إن المبدأ التنظيمي للعمارة كنسيج وكمعلم organizing principle of urbanism as fabric and monument (من المسكن الخاص كخلفية للمعالم ذات التمثيل العام) قد فتح الباب للبحث عن الأثر المطلوب من خلال التعليمات والتوجيهات التصميمية.

في وقت بداية إنشاء سيسايد Seaside بمحافظة والتون Walton County في فلوريدا Florida، لم تكن هناك في أحكام التنظيم ما يحول دون تصميم مستوطنات عمرانية جديدة. فلم يكن هناك ما يمنع من إعداد لائحة بالرسومات الجرافيكية ضمن مصفوفة منتظمة وفق أنماط المباني matrix organized by building type. فقد كان واضحاً وسهلاً المتابعة وأنتج مباني معمارية يمكن توقعها والتنبؤ بها. إلا أنه ومع توالي السنوات، اكتشف الناس أن محافظة والتون

Walton County تمثل حالة نادرة ومكاناً محظوظاً لإبراز مثل هذا الإبداع. فنظام تقسيم وتوزيع المناطق zoning وتقسيمات الأراضي subdivision ومعايير الأشغال العامة public works standards التي تتحكم في أعمال التطوير في جميع أنحاء الولايات المتحدة United States تكاد تكون كلها تحول دون إقامة الأحياء التقليدية traditional neighborhood-rebuilding of existing urbanism القائمة.

لهذا السبب، كانت كل حالة دراسية في هذا الكتاب تمثل انتصاراً جاء بشق الأنفس: نتيجة للالتزام الصارم بالمبادئ، بالرغم من المخاطر السياسية والمالية، من قبل أولئك الذين خالفوا الاتفاقيات على مدى نصف قرن من الزمن. فقد قاموا بتغيير القوانين المحلية في مواجهة دراسة السوق المتعنتة ومنطق القطيع الذي يطبع عقلية المؤسسات المالية. إن مجرد وجود مثل هذه الأمثلة هو أنشودة النصر لأولئك المؤمنين والناشطين الذين يبحثون عن بدائل لهذا النظام في التطوير والذي أصبح الآن معروفاً بتأثيرات مناخه السلبي.

يمكن للوائح الأشكال العمرانية Form-Based Code لهذه الأيام أن تأخذ العديد من الأشكال، التي جاءت صياغتها لتكون معبرة عن مكان محدد بعينه، مسترشدة في ذلك بمبادئ صياغة المكان principles of placemaking التي فصلها تيار التطوير الذكي Smart Growth، والعمران الجديد New Urbanism، ومبدأ المقاطع the transect، وتيار المباني الخضراء green building. قد تركز هذه اللوائح على نمط المبنى building type كما هو الحال مع لائحة سيسايد Seaside code لضمان التنوع والتعدد. كما يمكنها وضع أولويات للتحكم في أنماط الشوارع street type أو أنماط واجهات المباني building frontage type كما هو مبين في اللائحة الذكية المؤسسة على مبدأ المقاطع transect-based SmartCode، وهي تعليمات مُطَوَّرَة لتصميم المجتمع المحلي عبر مجموعة من المستويات المختلفة. وقد تبنت اللوائح الأخيرة طموحات أخرى تعمل على تحقيقها: فتختص لوائح مدن وقرى وأرياف محافظة سانت لوسي St. Lucie County Towns, Villages, and Countryside code بالتحكم في تنظيم المستوى الإقليمي، كما تقوم في ذات الوقت بتوجيه الحفاظ على الفراغات المفتوحة open space preservation والتطوير المتضام للقرى compact village development. أما لائحة ميامي Miami ٢١ فتستخدم إطار مبدأ المقاطع transect ولائحة التطوير الذكي SmartCode لترشيد وعقلنة المجموعة القائمة من الكثافات والأشكال ضمن جملة من المعايير المادية التي تسهل عملية النمو المتعاقب للمدينة المتروبولية الكبيرة metropolis التي تشهد ازدهاراً. وفي كل الحالات، تعتمد لوائح الأشكال العمرانية Form-Based Code على استخدام التصنيف typology، وفهرس للأشكال catalogue of types، لترشيد وجعل الأشكال المبنية يمكن التنبؤ بها وتأثيراتها على الفراغ العام.

يمكن استيعاب التنفيذ بطرائق شتى، بحسب الهيكل القانوني للسياسات المحلية. وباعتبارها توجيهات تصميمية لتطوير المناطق الخضراء greenfield development، قد توفر لوائح الأشكال العمرانية Form-Based Code التفاصيل ضمن دائرة الاختصاص القانوني للبلدية municipal code. كما أنها قد تتيح لأي مدينة أو بلدة إمكانية جديدة ضمن الولاية القانونية للوائح القائمة لتقسيم وتوزيع المناطق zoning كما قد تستعوض عن كامل مراسيم

اللوائح ordinance ، بما فيها الاتفاقيات التي تمثل الثقافة والسياسات المحلية. أما بخصوص مركز المدينة التاريخي historic downtown ، فيمكن أن تكون عبارة عن تراكم لنظام تقسيم وتوزيع المناطق zoning لضمان أن أشكال المباني تتوافق مع الطابع القائم.

لقد أثبتت اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Code خلال تاريخها القصير، أنها قابلة للتكيف مع المحافظة على درجة عالية من التناسق والانتظام. تتأسس هذه القدرة على ترشيد وعقلنة مختلف العناصر التي تدخل في تشكيل المدينة على الرؤية vision التي هي قاسم مشترك لهذه اللوائح: أي مجموعة من المبادئ التي تُعَبِّد الطريق نحو هدف مشترك. إن هذا الهدف، الذي يمكن تعريفه باختصار بأنه تنمية مستدامة sustainable development (النمو الذكي Smart Growth ، العمران الجديد New Urbanism ، والمقطع the transect ، والمباني الخضراء green building)، ينبغي لهذا الهدف أن يُحتفظ به باعتباره سبب تطور هذه اللوائح وبوصلته في نهاية المطاف. يرجع النجاح المستمر للوائح القائمة على الأشكال Form-Based Code إلى تمسكها والتزامها بالأهداف والمبادئ التي عبَّرت عنها التيارات التي أفرزتها، مع مراعاة عدم التخلي عن المثل العليا الأصلية original ideals وعن الرؤية vision ، وكذا عدم إساءة تفسيرها وتأويلها حتى لا تلقى نفس المصير الذي لقيه التيار الذي سبقها: أي التطوير على منوال الضواحي suburban development. يتعين إذاً على اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Code أن تلتزم بهذا المستوى الراقى ، وبهذه الرؤية الشاملة لمشروع المجتمع. وينبغي الحكم على الحالات الدراسية المعروضة في هذا الكتاب بمدى ارتباطها والتزامها بالمثل العليا التي تمثلها وجهة النظر التي يتبناها هذا الكتاب.

إنها حقاً لحظة التفاؤل التي من شأنها أن تقدم ما يكفي من الأمثلة حول مقارنة جديدة لتشكيل المدينة بغرض تقييم فاعليتها وصياغة بوصلة توجيه لتطورها. ولكنها أيضاً تمثل فرصة للاستعجال والاستفادة من المعلومات المعروضة هنا. وبما أن المجتمع العالمي يسعى للحد من انبعاثات الكربون، فإن البيانات تشير بوضوح أكثر من أي وقت مضى إلى الحاجة لتقليص الاعتماد على السيارة كوسيلة للتنقل، وإعادة صياغة المحيط المبني كبيئة صديقة للمشاة وللنقل العام حيث كثافة الأنشطة الاقتصادية والتفاعلات الاجتماعية. اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Code هي فقط وحدها كفيلة بإنتاج هذا النمط من العمران urbanism. ومع تسارع الضغوط للقيام بعمليات الإحلال العمراني في مناطق يرفض سكانها أن تجري هذه العمليات في عقر دارهم وطغيان السياق العام لأصحاب السكنات الفردية، فإن التركيبة المنطقية للوائح القائمة على الأشكال Form-Based Code يمكن أن تجمع الناس حولها ضمن حركية إبداعية على أمل إمكانية التنبؤ بالتغيير وتوجيهه. ويحاول المؤلفون من خلال عرضهم لهذه الأمثلة للوائح القائمة على الأشكال Form-Based Code أن يقدموا مبررات لذلك الأمل.

إليزابيث بلاتر زيبارك

Elizabeth Plater-Zyberk

توطئة: الآن حان الوقت

The Time Is Now

بقلم ستيفانوس بوليزويدس

by Stefanos Polyzoides

لتيارات العمران The urbanist traditions جذور عميقة في هذا البلد، وقد كانت سبباً في إقامة العديد من المدن الأكثر حيوية وازدهاراً وعدالة في العالم أجمع. عمّر هذه القارة مهاجرون بوسائل محدودة. ومع ذلك فإن قراها وبلداتها ومدنها ازدهرت وتطورت لتدخل القرن العشرين حاملة خصائصها الأمريكية المميزة لها.

كانت المستوطنات الأولى، سواء منها الفرنسية (بيلوكسي Biloxi ونيو أورليونز New Orleans)، أو الأسبانية (لوس أنجليس Los Angeles، سانت أنتونيو San Antonio، وسانتا في Santa Fe)، أو الإنجليزية (سفانا Savannah، فيلاديلفيا Philadelphia، وتشارلستون Charleston) متنوعة من حيث أشكالها ولكنها متشابهة من حيث مبادئها. فبخلاف ما كانت عليه نظيراتها الأوروبية السابقة، فإن المستوطنات الأمريكية American settlements تأسست ضمن إطار توقعات المضاربة في التنمية وفي العوائد الربحية. وعليه جاءت هذه المستوطنات منتظمة وفق مجموعة من المبادئ المشتركة خلافاً لما كانت عليه مدن العالم القديم Old World.

منذ الوهلة الأولى، شكل الأمل والدعاية عملة رائجة وعناصر إيمانية في حركة بناء المدن الأمريكية American city-building. فقد كانت الأشكال العمرانية التقليدية لمدننا مفتوحة النهاية وليست محددة سلفاً. كان مؤسسو المدن عادة ما يقومون بمد شبكات الشوارع المتعامدة وإدراج البلكات وقطع الأراضي دون أن تكون هناك رؤية محددة fixed vision للمنتج النهائي لعملية البناء.

كانت التنمية المتراكمة incremental development هي الدافع وراء عملية إنجاز المدن الأمريكية American towns، ولم تكن على شكل تنفيذ كلي وشامل holistic implementation للمشروع. وغالباً ما كانت المصالح الفردية متصارعة ومتنافرة مع الصالح العام.

في البداية، كانت العملية السياسية التي نظمت النمو العمراني للمدينة الأمريكية عملية متبادلة. فقد كان هناك حق مطلق لصاحب العقار في أن يبني عليه ما يريد، إلا أن الحق في الحصول على مشروع محدد كان أمراً نسبياً ومتغيراً مع الوقت. يُبدي الناس موافقتهم لتدعيم وتشجيع التغيير العمراني على افتراض أن تحظى أيضاً مطالبهم المستقبلية للقيام بأفعالهم بموافقة مماثلة.

ظهرت جماليات أمريكية American aesthetic تعكس ضرورة الديمومة. وأصبح المعيار لهذه الجماليات يتمثل في تحديد قائمة بأنماط المباني والأماكن المرغوبة والناجحة ومن ثم تكرارها. لم يكن شائعاً في أمريكا الشمالية North America حتى وقت قريب طابع التركيبة الضخمة كالبروز البصري والخصائص الهائلة. فقد كان السوق أكبر محرك لعملية التطوير أكثر من أي مصدر للسلطة شامل وجامع.

يرجع نمو المدن الأمريكية American cities بدرجة كبيرة إلى براغماتية المواطنين Citizen-pragmatists. فقد كان هناك قليل من القوانين ولقاءات عامة أقل. كانت هناك ثقة في الخبرة وفي الحس العام السليم. كانت مواقف "الممكن فعله can-do attitudes" تتخلل كل قرار يخص التحسين الفيزيقي المادي. كانت أنماط المستوطنات الأمريكية الأولى، من أصغر وحدة إلى أكثرها تعقيداً، ومن أكثرها ريفية إلى أكثرها حضرية، كلها كانت تنطوي على وضوح في الهدف clarity of purpose.

أعدت أحكام تنظيمية لضبط العمران الأساس foundation urbanism بشكل خفيف في هذه القارة منذ حوالي ٤٠٠ سنة حتى عام ١٩٢٠ تقريباً. وقد أنتج أماكن ذات طابع استثنائي تمثل في العديد من الحالات أساس هويتنا الأمريكية American identity اليوم: مناهاتن Manhattan، كانبانكبورت Kennebunkport، سانت أوغستين St. Augustine، كانساس سيتي Kansas City، سانتا باربارا Santa Barbara، وغيرها كثير لا يُعد ولا يُحصى.

في أعقاب الحرب الأهلية Civil War بدأت البلاد في حركة تصنيع بوتيرة مذهلة. هذه الأشكال الفتية للتنظيم التي أنتجت بشكل روتيني مستوطنات متناسقة حتى جاء هذا الوقت الذي بدأت فيه تتعثر وتتداعى إلى أن فشلت وتهاوت. فالحدائق والمنتزهات غير المناسبة، وخدمات النقل السيئة، ورداءة تصميم الكثافات المرتفعة، وغياب الإجراءات البيئية الوقائية، وعدم مراعاة التصاميم المعمارية لرغبات المستعملين وتطلعاتهم، كل هذا أنتج، وللمرة الأولى على الإطلاق، مدناً أمريكية ذات كفاءة متدنية، وقييحة يمجها الذوق، وغير صحية، وميئوس منها اجتماعياً واقتصادياً.

وما تبع ذلك كان أزمة سياسية ذات أبعاد لم يسبق لها مثيل. فكان أول رد فعل للمدينة الصناعية industrial city المتداعية هو الاندفاع لتعقيمها من خلال إدراج الخضرة في مركزها وإقامة الضواحي الجديدة في أطرافها. ويُعد عمل أولمستد Olmstead وحركة المدينة الجميلة City Beautiful Movement من بعده هي أفضل الأمثلة على هذه

الأجندة الإصلاحية في العمران reformist urbanist agenda. وقد تسارع مع بزوغ فجر القرن الجديد، وتيرة النمو، وزيادة السكان، وحركة الهجرة، والتغيرات المادية الفيزيائية غير المنتظمة. ومع حلول ١٩٢٠، أصبحت الحاجة إلى أدوات إدارية جديدة للسيطرة والتحكم في حالات الفوضى العمرانية الأكثر ضراوة، أولوية أكثر إلحاحاً. في ذلك الوقت، تم وضع نظام تقسيم وتوزيع المناطق Zoning بالشكل الذي نعرفه اليوم. كانت النظرية التي أسست له وجيهة، وتستند على الظروف العمرانية الصناعية لتلك الفترة: الفصل بين الاستعمالات، والكثافات، وجميع أنواع التناورات بغرض احتواء الأنواع الأكثر سمية منها. وكما هو الحال مع كل الأفكار الجيدة، فسرعان ما تطورت هذه الفكرة لتصبح من الاتجاهات السائدة آنذاك، لكنها ما لبثت أن تحولت في نهاية المطاف إلى ما يشبه الفيروس الذي يدعم النمو العمراني العشوائي وغير المنتظم. فكيف كان لمثل هذا النمو غير المنضبط أن يحدث؟

انطلقت من أوروبا إسهامات المؤتمرات العالمية للعمارة الحديثة International Congresses for Modern Architecture (CIAM) بداية من أواخر العشرينيات. وكان لوكوربوزييه Le Corbusier ملهمها ومنتزعمها، وهو مصمم معماري ومخطط عمراني من أصل سويسري ناطق بالفرنسية، وحدثي عالمي، ضحى بالمدينة التقليدية traditional city لصالح السيارة من خلال توسيع وعزل حرم الطريق right-of-ways بشكل جذري، والفصل عمودياً ما بين الناس والمركبات، ورفض أهمية الفراغ العام، وتضخيم أحجام وحدات المدينة city blocks بشكل لافت، ونبذ الأنماط المعمارية التقليدية traditional architectural typologies، والفصل ما بين الاستخدامات isolating uses. وبرزت في الولايات المتحدة ظاهرة التمدد العمراني sprawl بعد الحرب العالمية World War II. وقد ساهم في تغذية هذا التمدد إنتاج مساحات الإسكان المتجانسة، والأشرطة التجارية القبيحة، والمباني الشاهقة المعزولة، كما مكنت من إقامة الطرق السريعة، وقد أنتج النمو الأمريكي اختناقات مرورية غير مسبوقه، والبشاعة، وعدم الثبات والاستمرار، والاعتماد على البترول.

لقد طغت المدينة المتربولية الحديثة وغير المتحكم فيها out-of-control modernist metropolis على مستوطنات كل تاريخ الإنسانية بسبب حجمها الضخم وبنيتها وطابعها الحدائثي. فلا توجد قارة أو منطقة أو ثقافة نجت من هذا النمو السرطاني المتسارع سواء كان بسبب الهجران abandonment أو التمدد العمراني والتركز المفرط للاستعمال الواحد single-use sprawl and hyper-concentration.

ما من شك، أن طبيعة أحكام التنظيم التي ساعدت على إدارة هذا النوع من التنمية العمرانية التي اكتسحت العالم بالرغم من عدم وجاهة أسلوبها هو نظام تقسيم وتوزيع المناطق Zoning. بالرغم من التحول والتغير الذي اعترى هذا النظام على مدى ثلاثة أجيال، إلا أن هناك شيئاً واحداً يميزه بوضوح، وهو أن أداء نظام

تقسيم وتوزيع المناطق وتقسيمها Zoning خلال الأرباع الثلاثة الأخيرة من القرن كانت عاملاً حاسماً في فقدان المبادئ الأساسية للعمارة التقليدية الأمريكي American traditional urbanism نتيجة لحركة العولمة التي تتميز بفتورها ومناهضتها للعمارة وتركيزها على المشروع tepid, project-centered, anti-urban internationalism. فلا يمكن لمثل هذا التنظيم أن يكون أداة مناسبة لإنتاج تنمية عمرانية متناسقة ومتناغمة. بدأ يحصل هناك إجماع بأن سلاح الاختيار هو الذي أدى لطغيان فوضى الشكل العمراني في جميع أنحاء العالم بكل تفاصيله المرصية. وقد شكل هذا الفشل ضربة موجعة لمعنى النفعية الأمريكية American pragmatism والتعامل العادل fair dealing.

وُضع هذا الكتاب ليصف اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Codes (FBCs)، وهي أسلوب في التنظيم وصياغة الضوابط العمرانية لدعم وتعزيز نمط آخر في العمران another kind of urbanism يشجع عملية التخطيط والتطوير القائمة على تشكيل الأمكنة place-based planning and development بدل التمدد العمراني أو الضواحي suburban or urban sprawl.

منذ عام ١٩٩٠، انضوى المخططون الممثلون لكل المهن الرئيسة التي لها علاقة بالمستوطنات البشرية في مؤتمر العمران الجديد Congress of the New Urbanism (CNU). يتمثل الهدف الواضح لهؤلاء المخططين في إصلاح ممارسات أعمال التخطيط والتطوير في الولايات المتحدة United States وفي العالم. وبحلول منتصف عام ٢٠٠٧، بلغ عدد المنضمين لهذا التنظيم (CNU) رقماً هائلاً وهو ٣٢٥٠ شخصاً. يبحث هذا المؤتمر ومعه أعضاؤه في ضرورة جعل المدن تشع بالحياة مرة أخرى، وتصير مزدهرة واجتماعية وجميلة. وتعكس أجندة هذا التنظيم (CNU) كلاً من الأهداف الأساسية والجرأة الواضحة لهذا العمران الآخذ في التسامي urbanism on the ascendant.

يقدم ميثاق العمران الجديد Charter of the New Urbanism المبادئ الضرورية لوضع التصورات الخاصة بالأشكال العمرانية التقليدية. نجد في صلب هذه النظرية توجيهات لمعالجة التحديين الأساسيين الذين يحددان العمران urbanism بكل جوانبه: كيف تتأسس المستوطنات وكيف تُدار شؤونها مع مرور الوقت حتى تتطور وتزدهر وتستفيد إلى أقصى حد من ذلك؟ يهدف هذا النوع من العمران المستدام الذي يُمارس من خلال ميثاق العمران الجديد إلى إيجاد تنمية عمرانية منضبطة ومتنوعة ومستمرة على الدوام: أي أنها تعمل على إيجاد أشكال لمبانٍ وأماكن عمرانية صديقة للمشاة، متنوعة الأنماط ومرنة في استخداماتها، كما تقلل من استهلاك الموارد، وتقلل الضرر اللاحق بالبيئة إلى أدنى حد، وتأمين الحفاظ على المناطق الريفية الزراعية والطبيعية.

برزت اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Codes (FBCs) باعتبارها أفضل أداة لتنفيذ الأفكار التي جاء بها تيار العمران الجديد على جميع المستويات وفي كافة الحالات: سواء كان ذلك مواقع خضراء طبيعية greenfield أو مناطق متهالكة مهجورة brownfield، أو عمليات إحلال عمراني infill، أو كلا من المشاريع العامة

والخاصة. لقد تمت صياغة العديد من اللوائح لضمان شكل وأداء البلديات municipalities والمحافظات counties في كامل أرجاء الولايات المتحدة United States.

تتمحور ممارسة مثل هذه اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Codes (FBCs) استناداً على نظرية theory وعملية process وتنسيق شكلي format. وأما جانبا النظرية والعملية فيشترك فيهما جميع الممارسين. في حين أن جانب التنسيق الشكلي خاص بكل واحد منهما.

يوجد ثلاث أدوات في العمران الجديد من ضمن العديد من الأدوات الأخرى أصبحت من المقومات الضرورية لممارسة عملية إعداد اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Codes (FBCs) وهي: المقطع the transect ، التنظيم المكاني بالأحياء السكنية spatial organization by neighborhood ، القطاع district ، والمحاور corridor ، والاستحقاق بحسب النمط entitlement by type.

يصف المقطع The transect قوة العمران وقدرتها على إنتاج بيئات محيطة تكون فيها المباني، والفراغات المفتوحة، والمناظر الطبيعية، والبنية التحتية كلها مجتمعة لإنتاج أماكن دائمة لا تُنسى. فهو يصف طيفاً من خيارات لكثافات التنمية انطلاقاً من المناطق العمرانية إلى المناطق الريفية. وباعتبارها وسيلة لصياغة اللوائح، فإنها تُتيح فك رموز الوضع القائم والتحقق منه، ودعم تصميم أوضاع جديدة كأماكن فيزيقية مادية متكاملة ومتراطة وليست مفككة.

تستعيز جغرافية الأحياء والقطاعات والمحاور عن لانهائية التمدد العمراني لتحل محلها فكرة صياغة أحكام تنظيمية ضمن حدود فراغية محددة وواضحة. تدعم هذه الأداة التنوع الفيزيقي المادي ووجود مجموعة غنية من الاستعمالات والأنشطة والخدمات مناطق تستوعب المشاة والنقل العام pedestrian and transit sheds. كما تشجع السوق على استيعاب أنواع متعددة من المساكن، مع تقليص الاعتماد على السيارة كخيار واحد ووحيد للتنقلات. وحيث إنها مجتمعات محلية معروفة ومحددة ولها مصالح مشتركة، فإنه يمكن لسكان هذه الأحياء أن يشاركوا بفعالية في إدارة وتسيير محيطهم المباشر immediate surroundings.

إن تنظيم الاستحقاقات بواسطة أنماط المباني يعيد العمارة لمكانتها المشرفة وهي المركزية في صناعة المدينة. يتم تأطير العمارة من خلال أنماط مولدة generative patterns لأشكال الوحدة السكنية dwelling form ، وليست قياسات مجردة abstract metrics. إن تكرار هذه الأنماط على شاكلة، مساكن الأسر المفردة، وصفوف المساكن المتراسة، والمساحات الداخلية، والبلكات التجارية... إلخ. فكل هذه الأنماط ستولد نسيجاً مختلفاً من المباني تُضفي على كل وضع عمراني ما يجعله متميزاً و متفرداً. يمكن لبعض الأنسجة أن تكون متجانسة. كما يمكن للبعض الآخر أن يكون متنوعاً أو شديد التمازج والاختلاط. فمن خلال الربط ما بين الحق القانوني في البناء مع التصميم في

الأشكال المعروفة التي هي أصلاً متوافقة بطبيعتها، يمكن للمدن حينئذ أن تنمو مع امتلاك طابع خاص بها يميز ثقافتها وتاريخها.

تتمحور العملية المساندة لإعداد اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Coding على رؤية وعلى ندوة عامة vision and charrette-centered. ذلك أن اللوائح القائمة على الأشكال FBCs هي مقصودة في الأساس، وموجهة لتحديد وجهة المستقبل التي يرغبها كل مجتمع محلي وتخصه هو فقط. لهذه الغاية، جاء عقد الندوات للمهنيين من مختلف التخصصات وجمعهم في مكان واحد. هؤلاء المهنيون المختصون هم من سيتولى تصميم المشاريع المعمارية والعمرانية ذات العمق الملحوظ في إطار زمني مضغوط، وعادة ما يستغرق أسبوعاً واحداً. تهدف الندوة العامة لإشراك المجتمع المحلي، وموظفي المدينة، والمسؤولين المنتخبين للإجابة على الاحتياجات الحقيقية والمتنوعة، وهو ما من شأنه أن يوحي بالثقة العامة، ويساعد في عملية تنفيذ المشروع. كما يساعد في خلق إجماع وتوافق في الرأي وإقرار السياسة من خلال توعية المشاركين حول كيفية التوصل إلى الموازنة ما بين مصالحهم الخاصة والصالح العام. فالالتزام بالمشاركة في الشأن العام، والعدالة والإنصاف، وسرعة المواءمة ما بين تضارب المصالح الخاصة والمصالح العامة وهي غالباً ما تمثل الحصيلة المشتركة لندوات تمت إدارتها بحذق ومهارة، كما تشكل أيضاً أساساً للوائح متغيرة قائمة على الأشكال transforming Form-Based Code.

قد يختلف شكل تنسيق اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Codes (FBCs) من دائرة اختصاص قضائي إلى دائرة أخرى، ومن مشروع إلى آخر، ومن مكتب استشاري لآخر، إلا أن الأهداف والمقاصد الكامنة وراء بناء وصياغة هذه اللوائح FBCs متشابهة بشكل ملحوظ. فهي كلها مدعومة بالرسومات التوضيحية على نطاق واسع، وموجزة ومختصرة. كما أنها عادة ما تكون سهلة الاستيعاب من لدن جميع أولئك الذين لهم حاجة ومصصلحة في التطوير العمراني: سواء كانوا من ملاك الأراضي، أو المطورين، أو المجالس، أو اللجان، وجميع المهنيين من المختصين الذين يتولون تقديم المشورة والنصيحة لكل هذه الفئات. وتتم طباعة اللوائح وفق الحجم الكبير حتى تكون أحكامها مفهومة بوضوح تام، وأن يجري تعيينها وإسنادها لخصائص محددة.

يتمثل الفارق الرئيس ما بين اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Codes (FBCs) واللائحة التقليدية القائمة على توزيع المناطق conventional zoning في جعل الأحكام التنظيمية القائمة على الاستعمال regulation by use في مرتبة موائية وثانوية للأحكام القائمة على الشكل form. وهذا هو ما ينبغي أن يكون. ذلك أن الأدلة المتوفرة لدينا على مر القرون تبين في أغلبيتها الساحقة أنه مع تطور الاقتصاديات، فإن شكل المدن الأكثر جاذبية ورغبة فيها على مستوى العالم يبقى ثابتاً نسبياً وكذلك الأمر أيضاً مع مبانيها. فما يتغير باستمرار هو الاستعمالات التي تحويها

وتتضمنها. فمفهوم المشروع القابل لرميه والتخلص منه هو من الحماقات العابرة للقرن العشرين. فثروة جميع الأمم تتجسد في الاستثمارات المستمرة، وفي الإغداق في تخصيص الموارد لإقامة المباني والمدن الدائمة. على الرغم من الاختلافات الكبيرة في ممارسة اللوائح القائمة على الأشكال (Form-Based Codes (FBCs، فإن هناك توافقاً في الآراء وإجماعاً متنامياً حول مقاربة مشتركة. وفيما يلي بعض المصطلحات الوصفية لتوضيح المبادئ الأساسية لوضع توجيهات إرشادية لكتابة لوائح تخدم التنمية العمرانية المستدامة sustainable urban development :

١. تركز على الرؤية Vision-Centered

دائماً ما تتم كتابة اللوائح القائمة على الأشكال (Form-Based Codes (FBCs باعتبارها جزءاً من مخطط رئيس Master Plan. فهي نتيجة لعملية تخطيطية تقوم بربط المصالح الخاصة والعامّة ضمن رؤية مشتركة في مستقبل مرغوب فيه. وبناء عليه، يكون اعتماد هذه اللوائح وإقرارها بثقة كاملة من لدن المنتخبين والرسميين المعينين والموظفين والمجتمع المحلي.

٢. تكون هادفة Purposeful

تتميز اللوائح التقليدية Conventional codes بكونها غير مركزة unfocused. أما اللوائح القائمة على الأشكال FBCs فتحركها الأولويات priority-driven، وتضع في حسابها أثناء عملية التنظيم التركيز على تلك الأماكن التي هي عرضة للتغيير. كما تبين بوضوح لاف تلك التعديلات المادية والفيزيائية التي من شأنها أن تجعل من هذه الأماكن أكثر فائدة وأكثر جمالاً.

٣. تقوم على المكان Place-Based

تتم معايرة كل وصفات اللوائح بعناية فائقة حتى تحتص بوضع محدد وتنطبق عليه تماماً. وتمثل عمليات تحليل الوضع القائم بأبعاده الطبيعية، والفيزيائية المادية، والظروف الاجتماعية ضمن منطقة المشروع، هي نقطة الانطلاق لإعداد اللوائح القائمة على الأشكال FBCs. وتُعطى الأفضلية للتنوع الفيزيقي المادي ويكون توفير تنوع كبير لإمكانات التطوير وشدة المحافظة ضمانة لذلك.

٤. متنوعة إقليمياً Regionally Diverse

تتم الاستعاضة عن مبدأ نظام تقسيم وتوزيع المناطق zoning الذي يقضي بأن "شكلاً واحداً يناسب الجميع one-size-fits-all" بالتركيز على الفوارق والاختلافات والالتزام بالعناية بها. وتعكس اللوائح القائمة على الأشكال FBCs الظروف البيئية والثقافية السائدة في المناطق المختلفة من البلاد وهي تهدف لتشجيع صياغة المكان

place-making المناسب لها. لهذه الخصوصية التي تميز السياق الإقليمي عواقب هامة على البيئة، ذلك أنه يتعين على شكل وأداء المباني والمدن أن يتلاءم ويتوافق مع مناخها ومواردها وثقافتها.

٥. لها مآل ونتيجة Consequential

إن العمران ليس مجرد عملية تجميل وتحسين للمظهر. إنه محرك التطوير الاقتصادي. فعادة ما تقدم اللوائح القائمة على الأشكال FBCs إستراتيجية للتحسين تتم معاييرها وفق الفرص الاقتصادية المحلية التي يمكن للسوق أن يحققها. إذ يتم تشغيلها وتسخيرها لمصلحة تعزيز ودعم صحة العوائد الجبائية للمجتمع المحلي.

٦. دقيق Precise

تتميز اللوائح القائمة على الأشكال FBCs بطبيعتها النموذجية التوصيفية typological. فقد عوضت المقاييس المستمدة من التجربة الملموسة Concrete, experience-derived metrics أدوات القياس المجردة abstract gauges للتنمية المستقبلية، على شاكلة معدل مساحة الأرضيات Floor-Area Ratios (FARs). فأصبح توصيف نطاقات الأنماط المفضلة لتصميم الفراغات المفتوحة، والمناظر الطبيعية، والمباني، والطرق يتم من خلال نطاقات أبعاد مألوفة وملموسة. تضمن التنمية بالأنماط التوافق بين المباني وكل مكونات صناعة المدن باعتبارها تشغل ضمن نطاق قابل للفهم لنماذج متكررة. ضمن هذا الإطار، كلما بنيت أكثر يزداد جمال المدينة.

٧. متكامل Integrated

إن الاستقلالية المهنية professional autonomy المنغرسه إلى حد كبير في الممارسة الحالية للتخطيط والتطوير، قد تمخضت عن عملية يكون فيها الأفراد يشتغلون خلافاً لما تتطلبه مصلحة المجتمع المحلي. فمشاريع البناء هي السائدة، وهي غالباً ما تكون ضخمة وكبيرة قدر الإمكان، كما أنها تتكرر للفراغ العام، ولا تعير في الأغلب أي اهتمام للاستعمال متعدد الوسائل لحرم الطريق multimodal use of right of ways، كما لا تهتم أيضاً بظلال الأشجار tree canopy في المناطق العمرانية. وُضعت اللوائح القائمة على الأشكال FBCs للتنسيق ما بين البنى التحتية والطرق والشوارع والمباني والفراغات وتصميم المناظر الطبيعية كما يجري تطبيقها على المشروع الفردي. يستكمل كل مشروع كافة الأبعاد الخمسة لإقامة المدينة، بشكل متدرج، وبالتوافق مع مستواه.

٨. مُلزم Binding

يتم اختيار اللوائح القائمة على الأشكال FBCs على اعتبار أنها معايير إلزامية، وليست توجيهات إرشادية اختيارية. تقوم المعايير بتحديد وجهة التنمية بشكل استباقي كما تكافئ التمسك برؤية المجتمع المحلي التي تمثلها. يؤدي اتباع المعايير المناسبة للمشروع إلى تسريع عملية الحصول على الاستحقاقات الخاصة به. فبمجرد تحقق السكان

من أن اللوائح التي تبناها بدأت تنتج بشكل روتيني نسيجاً متناغماً ومتناسقاً، تشرع الطبيعة المعقدة والخلافية لعملية التخطيط الراهنة بالتلاشي والتناقض. كما تتضاءل حالة عدم اليقين والحيرة من نوايا ومقاصد الجيران.

٩. مفهوم Comprehensible

تطورت وثائق نظام تقسيم وتوزيع المناطق zoning في معظمها إلى مجلدات مكتوبة، ضخمة ومعقدة وغالباً ما تكون صعبة القراءة، ومتناقضة داخلياً، يستحيل فهمها واستيعابها. تهدف اللوائح القائمة على الأشكال FBCs لأن تُعرض ببساطة بشكل متوازن من حيث الكلمات والرسومات التوضيحية والجداول التي ينبغي أن تكون واضحة لعامة الناس ولأصحاب الأراضي وللمهنيين المحترفين، دونما حاجة للتفسيرات اللاهوتية من المحامين والمراسلين.

١٠. قابل للتعديل Adjustable

ينبغي مراجعة اللوائح القائمة على الأشكال FBCs بانتظام ومعايرتها على ضوء تنامي الاقتصاد وتغير أهداف المجتمع المحلي وما يتم تقديمه من أدلة ملموسة بناء على ما تم إنجازه من عمل تحت بنود هذه اللوائح. فهي عادة ما تكون واضحة ومفصلة تماماً بحيث يمكن معها إدراج أي تغيير مهما كبر أو صغر من دون إثارة أية ضجة. يمكن للمجتمع المحلي أن يتحكم في مصيره بثقة تامة. يجري حالياً إدماج اللوائح القائمة على الأشكال FBCs ضمن مشاريع المخططات الرئيسية Master Plans وفي المخططات المخصصة Specific Plans لتشمل منطقة بأكملها. وشيئاً فشيئاً بدأ وضع اللوائح لمدن بأكملها وحتى محافظات يقود باتجاه اختيار المخططات العامة General Plans (المخططات الشاملة Comprehensive Plans في مقاطعات مختلفة) في إطار العمران الجديد new urbanist frame. ينبغي على الدوائر القانونية Jurisdictions التي شرعت في عملية إعداد تصور للرؤية visioning process لوضع مخطط عام General Plan يضم اللوائح القائمة على الأشكال FBCs والتحليلات البيئية المناسبة أن يأخذ في الحسبان أمر إعفاء المشاريع الفردية من المراجعة البيئية الإضافية. يمكن لمثل هذه اللائحة أن تدرج مستوى من الأنظمة أشد صرامة وأكثر فعالية. سيتم تأهيل المشاريع بطبيعة الحال، بشكل أسرع وبأقل تدقيق مما هو عليه الحال في نظام التطوير التقليدي conventional development المعتمد على تقسيم وتوزيع المناطق zoning.

يعتمد أي عالم مستدام sustainable world على تعاريف الأشكال المعمارية والطبيعية التي تعزز وتدعم في عمرانهم تجارب الحياة الغنية ذات التصميم الدائمة والكفاءة في استخدام الموارد، وذات الصيانة المحدودة التي تقلل من الاعتماد على السيارة في الحركة والتنقلات. هذا هو الحل الأنجع في وجه الحقيقة المزعجة لارتفاع حرارة العالم global warming.

يصف هذا المجلد بالحجة الواضحة والتفصيل المهم القضايا والتقنيات المتعلقة بتصميم وإدارة اللوائح القائمة على الأشكال FBCs باعتبارها فكرة مناقضة لنظام تقسيم وتوزيع المناطق zoning وأسلوب التمدد العمراني sprawl. ومن ثم فإن قراءته وجعله محل تطبيق وممارسة تُعد نقطة انطلاق ممتازة للأفراد وللبلديات لحماية مجتمعاتهم وتنميتها.

ستيفانوس بوليزويدس

Stefanos Polyzoides

معماري ومخطط

Architect and Urbanist

شكر وتقدير

نود بدايةً أن نشكر كتابنا المساهمين الكرماء: جيف فيريل Geoff Ferrell، بيتر كاتس Peter Katz، كيفن كلينكنبرغ، توني بيريز، سكوت بوليكوف، بيل سيكوفسكي، رومان ترياس، وجيف توملين. ونحن مدينون لإليزابيت بلاتر- زيبارك وستيفانوس بوليزويدس لتشجيعهما ولتوطئتهما اللتين عبّدتا الطريق لما ستقرأه بعد حين. الشكر الخاص موصول أيضاً لإميلي تالين لمراجعتها الناقدة والمعمقة للمسودة الأولية.

نود أيضاً أن نتوجه بالشكر لبيتر كاتس والآخرين من الشركاء المؤسسين لأعضاء مجلس الإدارة بمعهد اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Codes Institute: كارول ويانت، فيكتور دوفر، أندريس دويني، جيفري فيريل، جو كوهل، ميري مايدن، ستيف موزون، ستيفانوس بوليزويدس، سام بول، ستيف برايس، بوب سيكوفسكي، لتفانيهم وجهودهم من أجل المضي قدماً في عملية إعداد اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Coding.

بطبيعة الحال، ما كان بالإمكان أن يكون للوائح القائمة على الأشكال FBCs موطئ قدم في هذا العالم لولا الجهود الرائدة والمهمة للمؤسسي مؤتمر العمران الجديد Congress of the New Urbanism. نود أن نشكر بالخصوص أندريس دويني، إليزابيت بلاتر- زيبارك، ستيفانوس بوليزويدس، روبرت ديفيس وداريل ديفيس حيث أدت بنا جهودهم الخاصة لإيجاد ذلك الشغف العاطفي الذي نحيا من أجله.

الشكر الخاص موصول أيضاً لستيفان بيلغريني لمساهمته في تطوير تصميم وعمل اللوائح بمكتب أوبتيكوس ورسوماته التوضيحية الجميلة الموجودة في ثنايا هذا الكتاب.

شكراً لهيزل بوريس، ريك كوهل، كيفن كولين، تشاد إمرسون، مارغريت فليبن، أنا جيلبير سانشيز، لوتشيانا غونزاليز، كين غروفز، ريك هال، جو هيكال، سوزان هندرسون، نيكول هورن، مارينا خوري، جايسون كينغ، تشارلي نوكس، ليزا بوراس، كيزر رانغوالا، ساندي سورليان، رامون ترياس، وأندرو زيتزفسكي لإسهاماتهم المختلفة.

شكراً لجون كزارنيكي محررنا بدار وايلي على هذه الفرصة الرائعة وتوجيهاته في مختلف المراحل، وأيضاً مايك أوليفو، راحيلي ميلمان وبقية الفريق في وايلي لمساعدتهم في جعل هذا الكتاب يرى النور.

كما يود دان وكارن أن يتقدما بالشكر:

في قلب البلد: مرشدانا وموجهانا بوب أميكو ودينيس دوردان في جامعة نوتردام لتشجيعهما لنا على المضي قدماً في تأليف هذا الكتاب لما يصيبنا الشك والوهن.

في المكتب: زملاؤنا ستيفان بيليغريني، كريس جونسون، جون ميكلي، برنדה فيستي، ناتاشا سمال، جينيفر بلوك، وليزا مونتانا في مكتب تصميم أوبتيكوس، وليو كلاس، آج ريمان، براد دوفندورف، وتارا كاساس في مكتب عمارة أوبتيكوس لما قاموا به من ترتيب فوضى مكاتبنا حين كنا نحتفي لأيام متواصلة لإنهاء هذا الكتاب. شكر خاص لناتاشا لما بذلته من وقت وجهد على الكتاب في نفسه.

في البيت: إبتنا، أبي، لتحملها جدولنا الفضيع. وحينما تكبرين وتصبحي قادرة على الفهم، اعلمي أنك كنت ملهمة لنا عند نهاية هذا الجهد بالكتب التي بدأت بإنشائها معنا.

في البداية: والدينا كاتي وكان هونكينز، وماري وروبرت باروليك لأنه ما كنا لنصير ما نحن عليه لولا حبههم ودعمهم وتضحياتهم.

في الحي: الجيران الممتازون، والأصدقاء، والعائلة، وبخاصة لآني وجيسون جانترى، الذين كانوا دائماً على استعداد لتقديم يد المساعدة بالإطعام والألعاب والدعم المعنوي. وحيث إن هذا الكتاب يركز جزئياً على المجاورة السكنية كأساس للمجتمع لنذكر أن هذا الكتاب ماكان ممكناً إتمامه لولا هؤلاء جميعهم. وأخيراً بول كروفورد لشراكته في هذا المشروع ومجهوداته الملهمة لرؤية هذا الكتاب مكتملاً. ويود بول أن يشكر أيضاً:

زوجتي وأعز صديقة ليندة لحبها ودعمها المستمرين.

زملائي المؤلفين الكرماء كارن ودان، لدعوتهما لي لمشاركتهما في هذا المشروع المهم.

كريس كلارك، صديقي وشريكي في العمل لدعمه لي أن أجوب البلد لتعلم وتدرّس اللوائح القائمة على الأشكال FBCs.

بروس جاكوبسون، بول واك، ورون بفلوغرات على استكشافاتنا المتعاونة حول الطرق الكفيلة بتحسين تقسيم وتوزيع المناطق zoning.

الأصدقاء في الندوات العامة، توني بيريز، دايفيد سارجنت، آلن لوميس، بيل دينيس، أسيم إينام، فينبايك بارن، خوان غوميز نوفي، وأورلاندو غونزاليز، وكلهم من محاربي اللوائح.

الأصدقاء الذين اشتغلت معهم على مر السنين في مكتب كافورد مولتاري وكلارك الذين ساعداني في عملي على اللوائح بالتعاون على كتابة المسودة والبحث والرسومات الجرافيكية وحضور اللقاءات العامة المطولة جداً ووثائق المراجعة البيئية، وعلى تصحيح كتاباتي المليئة بالأخطاء المطبعية الكارثية، وتوفير الدعم والتشجيع العام: نادية برينر، نيكول كارتر، سوزان ديكارلي، ويثني فيشر، ريان غوليتش، تشارلي نوكس، سارة كوتشر، كريستن كراسنوف، جيف لوغاتو، جينيفر ماتز، كارل موهر، ديف موران، مايك مولتاري، وليزا وايز.

وأخيراً، زبائننا الصبورين والمتحمسين، الذين من دونهم ماكانت اللوائح القائمة على الأشكال FBCs لتوجد أصلاً.

المحتويات

ز	توطئة: لحظة تفاؤل بقلم إيزابيت بلاتر زيبارك
م	توطئة: الآن حان الوقت بقلم ستيفانوس بوليزويدس
ث	شكر وتقدير
	١ / مقدمة
٣	لماذا اللوائح القائمة على الأشكال Form-Based Code
٥	مفترق حاسم
٦	لماذا هذا الكتاب؟
٩	نبذة مختصرة عن تاريخ تقسيم وتوزيع المناطق Zoning
١١	إطلاق العنان للتقسيم والتوزيع التقليدي للمناطق Conventional Zoning
١٧	مقاربة جديدة
٢٠	حدود هذا الكتاب
٢٥	٢ / المكونات
٢٩	مخطط التنظيم
٣١	المبادئ التنظيمية
٤٢	التنفيذ
٤٧	معايير الفراغات العامة
٤٨	الطرق والشوارع
٦١	الفراغات المدنية العامة
٦٩	معايير أشكال المباني
٧٠	نظرة عامة عن المنطقة

٧١	توقيع المبنى
٧٨	شكل المبنى
٨٨	المواقف
٩٩	استعمالات الأراضي المسموح بها
١٠٥	أنماط الواجهات المرخص لها
١٠٥	التجاوزات والتداخلات المسموح بها
١٠٦	أنماط المباني المسموح بها
١٠٧	معايير أنماط الواجهات
١١٣	معايير البلكات
١١٧	معايير أنماط المباني
١٢١	إدراج أنماط المباني ضمن اللوائح
١٢٣	معايير أنماط المباني
١٢٦	التوصيف العام
١٢٦	الحجم المطلوب للقطعة الأرضية
١٢٧	مدخل الراجلين
١٢٩	الواجهات
١٣٣	مداخل السيارات ومواقفها
١٣٥	الخدمة
١٣٦	الفراغات المفتوحة
١٣٨	التنسيق الطبيعي
١٣٩	حجم المبنى وصياغة كتلته
١٤٣	المعايير المعمارية
١٤٧	التشكيل الكتلي
١٤٨	تركيبة الواجهة
١٥٠	النوافذ والأبواب
١٥٢	عناصر وتفاصيل

١٥٧.....	مواد البناء
١٥٩.....	إدارة اللوائح
١٥٩.....	مراجعة المشروع وإقراره
١٦٦.....	عدم التوافق مع أحكام اللوائح
١٦٩.....	٣/ عملية الإجراءات
١٧٣.....	ما قبل المرحلة ١: تحديد نطاق اللوائح
١٧٣.....	تجميع الفريق
١٧٤.....	اختيار الأسلوب الإجرائي
١٧٧.....	تحديد منطقة التطبيق
١٨٠.....	تحديد طريقة التنفيذ
١٨٤.....	اختيار مقارنة لإعداد اللوائح
١٩١.....	المرحلة ١: التوثيق
١٩٢.....	نظرة عامة على العملية
١٩٧.....	المستوى الأكبر
١٩٧.....	نظرة عامة على العملية
١٩٨.....	العناصر الكبرى
٢٠٢.....	١ - ١ - ١ جمع الوثائق المرجعية
٢٠٥.....	١ - ١ - ٢ إنشاء الرسومات الأساس
٢٠٧.....	١ - ١ - ٣ تحليل المواد المجمعة
٢١٠.....	١ - ١ - ٤ زيارة الموقع
٢١٧.....	١ - ١ - ٥ تنظيم البيانات
٢٢٠.....	١ - ١ - ٦ تحليل البيانات
٢٢١.....	١ - ١ - ٧ العرض على المعنيين بالأمر
٢٢٣.....	المستوى الأصغر
٢٢٤.....	نظرة عامة على الطريقة الإجرائية
٢٢٤.....	اختيار منطقة العينة

٢٢٥.....	١ - ٢ - ٢ إعداد مواد زيارة الموقع.....
٢٣١.....	١ - ٢ - ٣ زيارة الموقع.....
٢٣٢.....	١ - ٢ - ٤ تنظيم البيانات.....
٢٣٣.....	١ - ٢ - ٥ تحليل البيانات.....
٢٣٦.....	١ - ٢ - ٦ إعادة العملية لباقي العناصر الصغرى.....
٢٤٣.....	خلاصة.....
٢٤٧.....	المرحلة ٢: عملية إعداد الرؤية.....
٢٤٨.....	نظرة عامة على العملية.....
٢٥١.....	المخطط التوضيحي والتصوير.....
٢٥١.....	نظرة عامة على العملية.....
٢٥٢.....	٢ - ١ - ١ عقد اللقاء الافتتاحي.....
٢٥٣.....	٢ - ١ - ٢ حدد مواقع العناصر الكبرى.....
٢٥٤.....	٢ - ١ - ٣ حدد مواقع العناصر الصغرى.....
٢٥٥.....	٢ - ١ - ٤ توضيح مناطق المقاطع.....
٢٥٧.....	٢ - ١ - ٥ توضيح مواقع العناصر الصغرى.....
٢٥٩.....	المخطط التنظيمي وأحكام التنظيم.....
٢٦٢.....	نظرة عامة على العملية.....
٢٦٣.....	استخدام هذا الجزء.....
٢٦٣.....	٢ - ٢ - ١ إنشاء مصفوفة تنظيم المقاطع.....
٢٧٠.....	٢ - ٢ - ٢ اختيار الحي السكني.....
٢٧٠.....	٢ - ٢ - ٣ رسم حدود منطقة التنظيم.....
٢٧٢.....	٢ - ٢ - ٤ إضافة منطقة مقطع للمصفوفة.....
٢٧٣.....	٢ - ٢ - ٥ راجع أحكام تنظيم منطقة المقاطع.....
٢٧٤.....	٢ - ٢ - ٦ كرر نسخة منطقة المقاطع على المصفوفة.....
٢٧٥.....	٢ - ٢ - ٧ تغيير الأحكام التنظيمية لمنطقة المقطع.....
٢٧٥.....	٢ - ٢ - ٨ إنهاء منطقة التنظيم.....

٢٧٥.....	٢ - ٢ - ٩	مراجعة المخطط التنظيمي
٢٧٦.....	٢ - ٢ - ١٠	معالجة حدود المنطقة الخارجية
٢٧٦.....	٢ - ٢ - ١١	مراجعة مصفوفة تنظيم المقاطع
٢٧٧.....	٢ - ٢ - ١٢	التكرار مع العناصر الصغرى
٢٧٩.....	٢ - ٢ - ١٣	كتابة إجراءات مراجعة التطوير
٢٧٩.....	٢ - ٢ - ١٤	تجميع مخطط الرؤية
٢٨٣.....		المرحلة 3: التجميع
٢٨٣.....		نظرة عامة على العملية
٢٨٥.....		الربط والإدماج
٢٨٧.....		الإعدادات والتنسيق
٢٨٨.....		اعرف مستخدمك
٢٩١.....		التصميم الجرافيكي
٢٩٢.....		نظرة عامة على العملية
٢٩٢.....	٣ - ٢ - ١	تنظيم المحتويات
٢٩٨.....	٣ - ٢ - ٢	كتابة محتويات إضافية
٢٩٨.....	٣ - ٢ - ٣	إنشاء الرسومات الجرافيكية
٣٠٣.....	٣ - ٢ - ٤	إنشاء قوالب أو نماذج الصفحة
٣٠٩.....	٣ - ٢ - ٥	نقل المحتوى
٣١٢.....		اعتبارات مستقبلية
٣١٥.....		٤/ حالات دراسية
٣١٧.....		صور ملونة
٣٣٣.....		المخطط الخاص لإعادة إحياء مركز سانتا آنا (سانتا آنا، كاليفورنيا)
٣٣٤.....		مكونات اللوائح
٣٣٥.....		إجراءات اللوائح
٣٣٧.....		تطبيقات متقدمة للوائح القائمة على الأشكال
٣٤٠.....		التنفيذ

المخطط الرئيس لمركز المدينة واللوائح القائمة على الأشكال (بينيسيا، كاليفورنيا)	٣٤٩
مكونات اللوائح	٣٥١
إجراءات اللوائح	٣٥١
تطبيقات متقدمة للوائح القائمة على الأشكال	٣٥٣
التنفيذ	٣٥٦
اللوائح الذكية SmartCode ميامي ٢١ (ميامي، فلوريدا)	٣٦٣
مكونات اللوائح	٣٦٥
إجراءات اللوائح	٣٦٦
تطبيقات متقدمة للوائح القائمة على الأشكال	٣٦٨
التنفيذ	٣٧٣
لوائح التطوير المحدثة واللوائح القائمة على الأشكال (وادي قراص، كاليفورنيا)	٣٨١
مكونات اللوائح	٣٨٤
إجراءات اللوائح	٣٨٥
تطبيقات متقدمة للوائح القائمة على الأشكال	٣٨٦
التنفيذ	٣٨٩
اللائحة الذكية SmartCode لتطوير مناطق عبور النقل العام (ليندر، تكساس)	٣٩٥
مكونات اللوائح	٤٠٠
إجراءات اللوائح	٤٠١
تطبيقات متقدمة للوائح القائمة على الأشكال	٤٠٢
التنفيذ	٤٠٣
لوائح تطوير الأراضي لقلب بيوريا (بيوريا، إلينوي)	٤٠٩
مكونات اللوائح	٤١١
إجراءات اللوائح	٤١١
تطبيقات متقدمة للوائح القائمة على الأشكال	٤١٣
التنفيذ	٤١٦
اللوائح القائمة على الأشكال للإحلال العمراني متعدد الاستخدامات (محافظة سرسوتا، فلوريدا)	٤٢٣

٤٢٦.....	مكونات اللوائح
٤٢٧.....	إجراءات اللوائح
٤٢٨.....	تطبيقات متقدمة للوائح القائمة على الأشكال
٤٣١.....	التنفيذ
٤٣٧.....	المدن والقرى والأرياف (محافظة سانت لوسي، فلوريدا)
٤٤٠.....	مكونات اللوائح
٤٤١.....	إجراءات اللوائح
٤٤٢.....	تطبيقات متقدمة للوائح القائمة على الأشكال
٤٤٥.....	التنفيذ
٤٥١.....	فانتيرا، كاليفورنيا
٤٥١.....	مقاربة المدينة للوائح القائمة على الأشكال
٤٥٤.....	اللائحة الأولى: المخطط الخاص لمركز مدينة فانتيرا
٤٥٨.....	توسيع تطبيقات اللوائح القائمة على الأشكال إلى المدينة
٤٥٩.....	إدارة اللائحة
٤٦٠.....	الأهداف المستقبلية لتطبيقات لوائح الأشكال العمرانية
٤٦٩.....	مونتهغمري، ألاباما
٤٧٠.....	مقاربة المدينة للوائح القائمة على الأشكال
٤٧٠.....	اللائحة الأولى: لائحة ذكية اختيارية لكامل المدينة
٤٧١.....	توسيع تطبيقات اللوائح القائمة على الأشكال إلى المدينة
٤٧٤.....	إدارة اللائحة
٤٧٤.....	الأهداف المستقبلية لتطبيق لوائح الأشكال العمرانية
٤٨١.....	ملحق
٤٨٣.....	جدول زمني مختصر لتاريخ إعداد اللوائح القائمة على الأشكال
٤٨٩.....	أخطاء شائعة
٤٨٩.....	جدول استعمالات الأراضي المربكة، والمفرطة في التفاصيل أو المفصلة بقدر غير كافٍ
٤٨٩.....	استعمال الكثافة لتنظيم التنمية والتطوير

٤٩٠.....	عدم معايرة المواقع لمنطقة المقطع
٤٩١.....	عدم معايرة متطلبات الفراغ المفتوح لمنطقة المقطع
٤٩١.....	توقيع المبنى
٤٩١.....	استخدام نسبة تغطية القطعة
٤٩٢.....	استخدام معامل الانتفاع بالأرض
٤٩٢.....	عدم معالجة الواجهات
٤٩٢.....	عدم استخدام المراجعة الإدارية
٤٩٣.....	مراجع
٤٩٧.....	حواشي
٥٠١.....	ثبت المصطلحات
٥٠١.....	أولاً: عربي - إنجليزي
٥٢١.....	ثانياً: إنجليزي - عربي
٥٤٣.....	كشاف الموضوعات