

3-18-2024

المعايير والتنظيمات المعمارية والعمرانية العالمية للإسكان التشاركي

Saeed Ali Alburgawi

King Saud university, 441106788@student.ksu.edu.sa

Ali Salem Bahammam Prof

bahammam@KSU.EDU.SA

Follow this and additional works at: <https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer>

 Part of the [Other Architecture Commons](#)

Recommended Citation

Alburgawi, Saeed Ali and Bahammam, Ali Salem Prof (2024) "المعايير والتنظيمات المعمارية والعمرانية العالمية للإسكان التشاركي," *Emirates Journal for Engineering Research*: Vol. 29: Iss. 2, Article 1.

Available at: <https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer/vol29/iss2/1>

This Article is brought to you for free and open access by Scholarworks@UAEU. It has been accepted for inclusion in Emirates Journal for Engineering Research by an authorized editor of Scholarworks@UAEU. For more information, please contact EJER@uaeu.ac.ae.

المعايير والتنظيمات المعمارية والعمرانية العالمية للإسكان التشاركي

Cover Page Footnote

سعيد بن علي بن حسين البرقاوي مرشح لدرجة الدكتوراه - تخصص الإسكان كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك
علي بن سالم بن عمر باهّام أستاذ العمارة 441106788@student.ksu.edu.sa – saburgawi@uqu.edu.sa
bahammam@ksu.edu.sa -alibahammam@yahoo.com

المعايير والتنظيمات المعمارية والعمرانية العالمية للإسكان التشاركي

علي بن سالم بن عمر باهمّام

أستاذ العمارة والإسكان

كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود

bahammam@ksu.edu.sa - alibahammam@yahoo.com

سعيد بن علي بن حسين البرقاوي

مرشح لدرجة الدكتوراه - تخصص الإسكان

كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود

441106788@student.ksu.edu.sa - saburgawi@uqu.edu.sa

ملخص البحث: انتشر الإسكان التشاركي حول العالم، بسبب مرونة المنصات الإلكترونية للحجوزات وما يتيح من تنوع في الخيارات. وقد أدى انتشاره إلى ظهور أنماط متعددة، تتسم ببعض الصفات المشتركة، وتختلف في بعض التفاصيل وآليات التطبيق وطريقة التنظيم. إلا أن سرعة الانتشار أدت في المقابل إلى تهميش الرقابة والتنظيم الرسميين للإسكان التشاركي، مما يستدعي الحاجة إلى تطوير تنظيمات ومعايير معمارية وعمرانية تتلاءم مع تزايد الطلب على الإسكان التشاركي.

لقد كان الإسكان التشاركي، إلى ما قبل ثلاثة عقود تقريباً، أحد أنماط إسكان ضيوف الرحمن في مكة المكرمة. ويُعد إعادة تفعيله بأسلوبه المعاصر، بديلاً مناسباً لإسكان المعتمرين، كونه يساهم في تحقق بعض الركائز الاستراتيجية لبرنامج خدمة ضيوف الرحمن، أحد البرامج الدافعة لتحقيق رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠.

استعرضت الورقة المعايير والتنظيمات المعمارية والعمرانية العالمية للإسكان التشاركي، وحللت لوائحها التنظيمية في خمس دول مختارة، لتحديد المستوى الأساسي المشترك بينها، الذي يحقق الحد الأدنى من الجودة، من خلال تصنيفها وفرزها، بما يحقق المصالح المشتركة للضيوف والمضيفين.

يمثل تحديد المستوى الأساسي للمعايير والتنظيمات العالمية للإسكان التشاركي الخطوة الأولى نحو تطوير معايير معمارية وعمرانية محلية تضمن إعادة تفعيل الإسكان التشاركي لإسكان المعتمرين في مكة المكرمة بأسلوبه المعاصر، وبما يلائم المتغيرات المتعلقة بخصائص المعتمرين وتفضيلاتهم ومتطلباتهم السكنية، وخصائص المشاريع الكبرى في مكة المكرمة، وتتناسب مع لائحة إدارة مرافق الضيافة السياحية، وكود البناء السعودي، والضوابط والاشتراطات البلدية، ومتطلبات السلامة المطبقة، وغيرها من الضوابط المتعلقة بإسكان الحجاج والمعتمرين في مكة المكرمة.

الكلمات المفتاحية: معايير وتنظيمات الإسكان التشاركي، أنماط الإسكان التشاركي المعاصر، منصات حجوزات سكن الضيافة الإلكترونية، إسكان المعتمرين، برنامج خدمة ضيوف الرحمن.

1. المقدمة

أُطلق في العام ٢٠١٩م برنامج خدمة ضيوف الرحمن، ضمن مجموعة من البرامج الدافعة لتحقيق رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، وتحويلها إلى واقع ملموس. ومن ضمنها برنامج خدمة ضيوف الرحمن، الذي يهدف إلى إحداث نقلة نوعية في تجربة الحج والعمرة والزيارة، وإتاحتها لأكبر عدد ممكن من المسلمين، من خلال زيادة الطاقة الاستيعابية لمنظومة الخدمات المقدمة لضيوف الرحمن، والارتقاء بها، وإثراء الرحلة الدينية، والتجربة الثقافية، وعكس الصورة المشرفة والحضارية للمملكة في خدمة الحرمين الشريفين (برنامج خدمة ضيوف الرحمن، ٢٠١٩). ومما لا شك فيه أن توفير بدائل أخرى من إسكان الضيافة، الملائمة لجميع فئات ضيوف الرحمن، مثل الإسكان التشاركي، يعد من الجوانب المحققة لمستهدفات البرنامج.

لقد كان الإسكان التشاركي، إلى ما قبل ثلاثة عقود تقريباً، أحد أنماط إسكان ضيوف الرحمن من الحجاج والمعتمرين في مكة المكرمة. وقد خلصت دراسة سابقة للبرقاوي وباهمام (٢٠٢٣)، بحثت في جدوى إعادة تفعيل الإسكان التشاركي بأسلوبه المعاصر لإيواء المعتمرين، إلى أن الإسكان التشاركي يعد بديلاً مناسباً للتطبيق ضمن نسبة الإسكان الدائم في مشاريع الإسكان الكبرى، التي يجري تنفيذها بالقرب من المسجد الحرام¹، لأنه يحقق الركائز الاستراتيجية التالية لبرنامج خدمة ضيوف الرحمن:

- يقدم بديلاً مرناً لإسكان المعتمرين.
- يثري التجربة الثقافية للضيوف والمضيفين.
- يعمل على تفعيل برامج ريادة الأعمال المحلية لزيادة دخل المضيفين.
- يعزز النمو الاقتصادي المحلي في مكة المكرمة.

يتضح مما سبق أن تفعيل الإسكان التشاركي المعاصر وتطبيقه، بوصفه أحد بدائل إسكان الضيافة في مكة المكرمة، سوف يقدم قيمة مضافة لإسكان المعتمرين، وسيعمل على تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠. إلا أن الدراسة السابقة نبهت إلى وجود سلبيات تعيق تفعيل الإسكان التشاركي للمعتمرين، وتتمثل في: الافتقار إلى المعايير المعمارية والعمرانية المحلية لهذا النوع من الإسكان، مما يؤدي إلى صعوبة السيطرة على جودته، وعدم وجود لاشتراطات الضابطة لتشكيل الفراغات المعمارية وجودتها في المساكن التشاركية (مثل: المساحات اللازمة لكل نزيل، ومتطلبات الإضاءة والتهوية الطبيعية للفراغات، وغيرها) (البرقاوي

¹ يُتوقع افتتاح العديد من المشاريع العمرانية الكبرى، التي يجري تنفيذها بالقرب من المسجد الحرام، والتي تتميز بوقوعها ضمن المواقع ذات النفاذية العالية للوصول إلى المسجد الحرام وإلى وسائل المواصلات العامة الفعالة، خلال السنوات القليلة القادمة. وستمثل هذه المشاريع فرصة ممتازة لتفعيل الإسكان التشاركي لإسكان المعتمرين، خصوصاً وأنه يشترط ألا تقل نسبة الإسكان الدائم بها عن (١٥%) من الطاقة الاستيعابية لكل مشروع.

وباهتمام، (٢٠٢٣). وهذا يستدعي العمل على تطوير مجموعة من المعايير المعمارية والعمرانية المحلية الخاصة بتصميم وتنفيذ الإسكان التشاركي، ولكن العمل على تطويرها يستلزم في البداية التعرف على جميع المعايير العالمية للإسكان التشاركي، وتحديد المستوى الأساسي المشترك بينها، بصفتها الخطوة الأولى نحو تطوير المعايير المحلية.

2. إشكالية البحث

يُعد نموذج الإسكان التشاركي المعاصر أحد بدائل إسكان الضيافة المناسبة لتوفير الإسكان للمعتمدين، بقيمة مضافة لهم ولمستضيفيهم من سكان مكة المكرمة، بالإضافة إلى مساهمته في تحقيق عدد من الركائز الاستراتيجية لبرنامج خدمة ضيوف الرحمن، المحققة لمستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠. ولكن يواجه تفعيل هذا النموذج بالمستوى المطلوب من الجودة والفعالية بعض التحديات، أبرزها الحاجة إلى وضع معايير معمارية وعمرانية محلية خاصة بالإسكان التشاركي تتوافق مع الخصائص الفريدة لمكة المكرمة وتلبي توقعات واحتياجات المعتمدين. تتطلب هذه العملية بدايةً إجراء مراجعة شاملة ودقيقة للمعايير والتنظيمات العالمية المتعلقة بالإسكان التشاركي، بهدف حصرها وتحديد المستويات الأساسية المشتركة بينها، لتكون أساساً لتطوير معايير محلية تتسم بالخصوصية وتراعي الأبعاد الثقافية والاجتماعية والدينية المرتبطة بالمعتمدين.

إن استقراء المعايير والتنظيمات العالمية للإسكان التشاركي يُعد خطوة أولية ضرورية لبناء إطار عمل متكامل يضمن توفير سكن مناسب وآمن ومريح للمعتمدين، كما يفتح المجال لاستلهام أفضل الممارسات وتعديلها بما يتناسب مع السياق المحلي. يجب أن تتضمن هذه العملية التحليلية التفاعل مع المعتمدين والسكان المحليين لفهم احتياجاتهم وتوقعاتهم بشكل دقيق، وكذلك التعاون مع الخبراء في مجالات العمارة والتخطيط العمراني والدراسات الاجتماعية والثقافية.

3. هدف البحث

تختلف أنماط الإسكان التشاركي المعاصر، كونها محكومة بمجموعة متنوعة من اللوائح التنظيمية، في مناطق مختلفة من العالم. وتهدف هذه الدراسة البحثية إلى تحديد المعايير والتنظيمات المعمارية والعمرانية العالمية للإسكان التشاركي، من خلال التعرف على مختلف أنماط الإسكان التشاركي في العالم، واستعراض جميع المعايير والتنظيمات المعمارية والعمرانية في اللوائح التنظيمية العالمية، وتحديد المستوى الأساسي فيها، واستخلاص المشترك منه.

4. منهجية البحث

لتحقيق أهداف البحث تستعرض الورقة الأنماط العالمية للإسكان التشاركي، وتناقش خصائصها، مع العناية بشكل أكبر بالإسكان التشاركي المحكوم بمعايير وتنظيمات رسمية. بالإضافة إلى استعراض دور المنصات الإلكترونية، المعنية بعرض وحدات الإسكان التشاركي وتأجيرها، في الترويج للإسكان التشاركي وانتشاره. تم جمع المعلومات والمصادر المتعلقة بالإسكان التشاركي، وتحليلها بشكل منهجي ومنظم. وتم استخدام أساليب بحثية؛ تشمل الاستعراض النظري والتحليل الموضوعي، لتحليل وتفسير البيانات والنتائج المستخلصة من الدراسات السابقة. وقد استخدم مسمى المضيف والمضيفون للإشارة إلى الساكن الدائم في المسكن، والذي يقوم بتأجير جزء من مسكنه بوصفه إسكاناً تشاركياً، بالإضافة إلى استخدام مسمى المضيف والضيوف بغرض الإشارة إلى من يقوم باستئجار مسكن تشاركي.

5. الإسكان التشاركي

يعد الإسكان التشاركي أحد البدائل الإسكانية التي عُرفت منذ القدم. ويشير مصطلح الإسكان التشاركي بشكل عام إلى مسكن يقيم فيه سكان دائمين، ويتم تأجير جزء منه لسكان مؤقتين.² ويتسم هذا البديل من الإسكان، باحتواء المسكن على فراغات ذات مساحات مشتركة، تتيح للسكان الدائمين والمؤقتين التواجد معاً في أوقات مختلفة، بغرض التفاعل والتعايش الاجتماعي، مع توفر فراغات أخرى تحقق الخصوصية الكاملة للسكان الدائمين والمؤقتين. ومن خصائص الإسكان التشاركي، أنه يوفر خيارات إقامة مؤقتة بتكلفة منخفضة نسبياً، مقارنة ببدائل إسكان الضيافة الأخرى، كما أنه يتيح فرصة التفاعل المعيشي (الاجتماعي والثقافي) بين الضيوف والمضيفين.

وتتعدد أنماط الإسكان التشاركي وتنظيماته في دول مختلفة من العالم، ونتيجة لتزايد عناية عدد من الحكومات بالإسكان التشاركي، منذ مطلع القرن الميلادي الحادي والعشرين، فقد ظهرت العديد من الأبحاث المعنية بدراسة الإسكان التشاركي،³ (Allen et al., 2014; Fox, 2010; Johnson. & McAdam, 2000;) (Kulshreshtha & Kulshreshtha, 2019; Rabu et al., 2020). يقدم الإسكان التشاركي مفهوماً وسطياً بين استضافة الأصدقاء أو أفراد الأسرة في المسكن، وإسكان الضيافة التقليدية (مثل: الفنادق والشقق المفروشة). وهذا يجعل منه بديلاً تجارياً يمكن المضيفين من زيادة الدخل، ضمن أسلوب حياة تمكنهم من إقامة علاقات اجتماعية وثقافية مع الضيوف (Allen et al., 2014; Marcus, 2017; Rabu et al., 2020).

² يتم تأجيره غالباً على زائرين من خارج المدينة.

³ تبنت بعض الحكومات مفهوم الإسكان التشاركي كونه ينسجم مع تعزيز وحماية الثقافات المحلية للمجتمعات المختلفة ويشجع مشاركة السكان أيضاً في تعزيز الاقتصاد.

كما أنه يمنح الضيوف تجربة فريدة للتلاحق الثقافي والاجتماعي مع المضيفين، والتعرف على المفاهيم المحلية الاجتماعية والثقافة والتراثية (Levyda et al., 2019). ولكن الإسكان التشاركي يواجه في بعض الدول مجموعة من التحديات (مثل: القيود القانونية والتشريعية، والتحديات البنوية والتنظيمية)، والتي يتعين العمل على معالجتها وحلها لضمان تطور هذا البديل من بدائل إسكان الضيافة وانتشاره (Levyda et al., 2019; Stojanovic & Vujovic, 2020).

6. أنماط الإسكان التشاركي المعاصر حول العالم

تختلف الأنماط العالمية للإسكان التشاركي في طبيعتها وفي الخدمات التي توفرها. وتتأثر أنماط الإسكان التشاركي باختلاف: المنطقة الجغرافية، والقوانين والأنظمة المحلية، والتحديات الاجتماعية والاقتصادية. ويمكن حصر الإسكان التشاركي في الأنماط الرئيسية الأربعة التالية:

- أ. نمط مشاركة المسكن (Home-share).
- ب. نمط الإقامة المنزلية (Homestay).
- ج. نمط الإقامة العائلية ضمن برامج السياحة الريفية (Homestay in Rural Area).
- د. نمط الإسكان التشاركي المؤقت (Short-Term Rentals).

وبشكل عام، فإن الإسكان التشاركي يتطور باستمرار ويتم استحداث أنماط جديدة له، ويعتمد نجاح هذا البديل من إسكان الضيافة، على قدرته على تلبية احتياجات الضيوف والمضيفين، وتحقيق الاستفادة البيئية والاجتماعية في الوقت نفسه.

أ. نمط مشاركة المسكن

تتمحور فكرة نمط مشاركة المسكن حول استئجار الضيف مساحة للسكن في أحد مساكن المضيفين، الذين تزيد أعمارهم عن 55 عاماً، وذلك مقابل الالتزام بدفع مبلغ نقدي بسيط، ومساعدة المضيف من خلال تمضية وقت معه، وتأدية المهام المنزلية، ورعاية الحديقة أو الحيوانات الأليفة، وتقديم أي مساعدة ضرورية أخرى للمضيف (Gonzales et al., 2020; Martinez et al., 2020).

تم استحداث نمط مشاركة المسكن كأحد أنماط الإسكان التشاركي في أمريكا الشمالية خلال أوائل السبعينيات الميلادية من القرن العشرين، وقد تم وصفه على أنه نهج للتقليل من إدخال كبار السن في دور الرعاية السكنية قبل الأوان أو بدون داعٍ، كذلك من أجل توفير خيارات سكنية للشباب بأسعار منخفضة (Allen et al., 2014; Johnson. & McAdam, 2000). وهو نموذج تبنته بعض الدول مثل الولايات

المتحدة الأمريكية، والمملكة المتحدة، والنمسا، وكندا، وجمهورية التشيك، وألمانيا، وإسبانيا، وأستراليا، ونيوزيلندا (Yavari, 2019).

يسمح هذا النمط بتوفير مساحات سكنية للشباب، الذين يواجهون صعوبات في العثور على سكن بأسعار معقولة، بالإضافة إلى تقديم المساعدة، لشريحة من المجتمع الأكبر سناً، في تلبية متطلبات الحياة اليومية، وتحسين جودتها. ويتمتع الضيوف بالخصوصية والحرية في اختيار المضيف، والمكان الذي يرغبون في العيش فيه، ويتم اختيار المضيفين بعناية لضمان توافقهم مع الضيوف، وتوفير بيئة مريحة وآمنة للجميع. يساعد هذا النمط في أن يتمتع المضيفون بصحة نفسية واجتماعية أفضل من خلال المساعدة والاهتمام، نتيجة وجود شخص آخر في المسكن، كما يتم تقييم العلاقة بين المضيف والمضيف بانتظام، لضمان استمرار النجاح والتوافق. وتعد مشاركة المسكن أحد أشكال الإسكان التشاركي الناجحة في العالم، وتشكل خياراً جيداً للأفراد الذين يبحثون عن بديل للسكن التقليدي أو الرعاية السكنية (Gonzales et al., 2020).

ويتم تنظيم العلاقة بين الطرفين من خلال عقد، يلتزم بموجبه المضيف بتخصيص ما يصل إلى ١٠ ساعات أسبوعياً لمساعدة المضيف، وتأدية المهام المطلوبة منه، لضمان تحقيق الهدف الرئيس من البرنامج، المتمثل في زيادة خيارات السكن الميسر للضيوف، ومساعدة كبار السن بتوفير الدعم وخدمات المرافقة لهم (Tonnet, 2021). وتعمل في هذه البرامج مجموعة من الأخصائيين الاجتماعيين، كحلقة وصل بين الضيوف والمضيفين، لضمان تحقيق التوافق بين الطرفين، بدأ من اختيارهم، بحسب عدد من السمات والخصائص والتفضيلات، الملبية لمعايير البرنامج، وحتى التأكد من تنفيذها بالشكل المطلوب.

أما في ألمانيا فقد تم في العام ٢٠١٦ تبني نموذج للسكن التشاركي مع اللاجئيين، بهدف كسر الحاجز النفسي بين الألمان واللاجئيين، وإتاحة الفرصة لهم من أجل التعرف عن قرب إلى الأنظمة والقوانين من ناحية، وإلى العادات والثقافات المختلفة من ناحية أخرى (Stojanovic & Vujovic, 2020). تقوم الفكرة على إتاحة الفرصة من خلال السكن المشترك بين الألمان واللاجئيين للتعرف على بعضهم البعض اجتماعياً وثقافياً، بالإضافة إلى تشجيع النشاطات المشتركة بينهم، من خلال إقامة أمسيات تعرف بثقافة الآخر، عن طريق الطعام أو الرقص أو الغناء. كما يهدف النموذج إلى تقليل تكاليف السكن على الضيوف والمضيفين عن طريق تقاسم الإيجار والمصاريف الأخرى. وقد حقق هذا النموذج نجاحاً كبيراً في تعزيز التفاعل بين الألمان واللاجئيين، وتحسين العلاقات بينهم. وقد أشارت الدراسات إلى أن السكن التشاركي يساعد على تحسين صحة السكان ورفاهيتهم النفسية، حيث يشعرون بالانتماء إلى المجتمع، ويستفيدون من الدعم الاجتماعي المتاح لهم.

ب. نمط الإقامة المنزلية

يرتبط هذا النمط بشكل كبير بالطلاب الأجانب الذين يرغبون في الدراسة في بلد آخر، حيث يتم توفير إقامة آمنة ومريحة لهم. وعادة ما يركز هذا النمط على إسكان طلاب الجامعات، بشكل اختياري، مع عائلة لفترة من الوقت، من خلالها يتولى المضيف مساعدة الطالب، وتعريفه بالأنظمة المتبعة، وأسلوب الحياة المحلية الاجتماعية والثقافية. كما تتيح المشاركة بين الضيف والمضيف، الفرصة للمضيف للتعرف على ثقافة ضيوفه من الطلاب.

أنتشر نمط الإقامة المنزلية على نطاق واسع، كونه يركز على إسكان طلاب الجامعات، بمفهوم يختلف عما يطلق عليه بالغة الإنجليزية (Dormitory) أي المهجع أو السكن الجامعي. يتيح نمط الإقامة المنزلية المشاركة بين الضيف والمضيف، بما يمكن الضيف من التعرف على ثقافة المجتمع وأسلوب الحياة المحلية (Allen et al., 2014; Zulkeffi et al., 2021). ففي أمريكا الشمالية، على سبيل المثال، يرتبط نمط الإقامة المنزلية بتقديم برنامج اختياري لإقامة للطلاب الأجانب الذين يدرسون في الولايات المتحدة مع عائلة لفترة من الوقت⁴، يتم خلالها مساعدة الطالب وتعريفه بالأنظمة المتبعة، وأسلوب الحياة والثقافة. ولكن أظهرت بعض الدراسات أن التفاعل بين الطالب والأسرة المضييفة غالباً ما يكون محدوداً (Allen et al., 2014; Fox, 2010; Johnson. & McAdam, 2000; Stojanovic & Vujovic, 2020).

أما في كلٍ من المملكة المتحدة وأستراليا ونيوزيلاندا، فيُوفر الإسكان التشاركي، بنمط الإقامة المنزلية، مفهوماً أكثر تفاعلاً، حيث ينظر إليه، على أنه الطريقة المثالية لتعريف الطالب الدولي الجديد على نمط الحياة في تلك البلدان (Alkhalidy, 2009; Galbreath, 2017; Levyda et al., 2019; Stojanovic & Vujovic, 2020). ويسوق نمط للإقامة المنزلية، على المستوى الدولي، ويروج له بصفته بديل جيد يتميز بمنح الضيوف، القادمين حديثاً، راحة البال خلال الأسابيع الأولى لقدومهم.

ويتميز هذا النمط بأنه يتيح فرصة للتواصل الثقافي بين الضيف والمضيف، ويمكن للضيوف الاستفادة من تجربة ممتعة وفريدة من نوعها في العيش مع أسرة محلية، وتعلم اللغة والثقافة والتقاليد المحلية. وعادة ما يكون سعر هذا النموذج أقل من تكلفة الإقامة في الفنادق أو المساكن الجامعية، كما يتميز بمستوى عالٍ من الرعاية والاهتمام الشخصي. وعلى الرغم من أن هذا النموذج يستخدم عادة في إسكان طلاب الجامعات، إلا أنه يمكن استخدامه أيضاً للمسافرين الأفراد الذين يرغبون في تجربة حياة محلية أثناء زيارتهم للمناطق السياحية.

⁴ خلال بدايات القدوم للدراسة في الولايات المتحدة الأمريكية.

بحسب بعض الأبحاث (Stojanovic & Vujovic, 2020; Zulkefli et al., 2021) فإن الأسرة المضيفة في هذا النمط تقدم الوجبات الغذائية للضيف،⁵ مع توفير تنوع في خيارات المواد الغذائية لاستيعاب الاختلافات الثقافية، ويتم إخطار الضيوف بمواعيد الوجبات. كما أن الأسرة المضيفة توفر التوجيه للضيوف حول كيفية التعامل واستخدام المناطق أو المرافق المشتركة مثل: حمامات السباحة والإنترنت والهاتف، والتعامل مع الحيوانات الأليفة. كما تحرص الأسرة المضيفة على التأكد من أن الضيوف على علم بأرقام الطوارئ، ومواقع مراكز الشرطة، والقوانين والقواعد المتعلقة بالزائرين، والأوقات المناسبة للعودة إلى أوطانهم. ويتم كذلك إرشاد الضيوف بالتعليمات التوجيهية إلى منطقة إقامتهم الجديدة، بما في ذلك وسائل النقل العام، وطرق الوصول من مقر الدراسة وإليه، وكذلك موقع المحلات التجارية والأطباء والمرافق الطبية ومناطق الترفيه.

ج. نمط الإقامة العائلية ضمن برامج السياحة الريفية

يتيح هذا النمط للضيوف الإقامة مع عائلة محلية في الريف، وتجربة حياتهم وثقافتهم وطعامهم وأسلوب حياتهم. ويتم تنظيم هذه البرامج من قبل المجتمعات المحلية والمنظمات غير الحكومية. ويعمل هذا النمط على توفير فرص العمل ودعم الاقتصاد المحلي للأهالي، والتعريف بالتراث والثقافة المحلية والحفاظ عليها.

يتم تعريف السياحة الريفية بشكل مختلف في كل بلد. كما أن السياحة الريفية غالباً ما تتعلق بالأنشطة والشركات الصغيرة والتقليدية، والجوانب البيئية والتراث، وتعكس تعقيد البيئة الريفية (Ramele & Yamazaki, 2020). تطورت السياحة الريفية منذ الخمسينيات من القرن العشرين الميلادي في البلدان الأوروبية ولم تنم في البلدان الآسيوية إلا منذ الثمانينيات (Sufianto et al., 2019). توجد اختلافات في مفهوم السياحة الريفية بين الدول الآسيوية والأوروبية، وأهدافها، ومضامينها، وأساليب تطويرها، واللوائح المنظمة لها. حيث تم تطوير السياحة الريفية في آسيا من قبل المجتمع الريفي نفسه، حيث تركز على اتاحة التجارب الثقافية للسياح بالمشاركة في مجالات الزراعة ومصايد الأسماك والغابات، على عكس النموذج الأوروبي (Sufianto et al., 2019). كما تختلف طريقة إدارة مساكن الإقامة الريفية، ففي أوروبا تتولى عائلات المزارعين الإدارة، بينما تدير المنظمات الحكومية والسلطات المحلية للمجتمع الريفي أماكن الإقامة الريفية وبرامجها السياحية في آسيا (Ang, 2018; Galbreath, 2017; Kulshreshtha & Kulshreshtha, 2019).

⁵ الإفطار والغداء قد يكونان خدمة ذاتية والعشاء يجب أن يكون وجبة مع العائلة.

يشير نمط الإقامة العائلية في دول شرق آسيا ومجموعة الآسيان⁶ إلى أن خدمة الإقامة العائلية، تشمل إقامة كاملة مع مرافق الحمام والمبيت في مسكن المضيف، والتي تدمج مع برامج سياحية متنوعة مثل: السياحة البيئية، والسياحة شبه الحضرية، والسياحة الثقافية (Bachok et al., 2018). فعلى سبيل المثال: بدأت الحكومة الماليزية خلال ثمانينيات القرن العشرين، بتبني الإسكان التشاركي في القرى بسبب تزايد إقبال السياح على زيارة المناطق الريفية (Ramele & Yamazaki, 2020). وبعد إدراك إمكانات المناطق الريفية بوصفها منطقة جذب سياحي ريفية جديدة، أنشأت الحكومة الماليزية برنامج الإسكان التشاركي المبني على نموذج الإقامة مع العائلات في القرى الريفية، لتشجيع سكان الريف على المشاركة في قطاع السياحة. وتقدم السياحة الريفية في ماليزيا أنشطة مثل الجولات السياحية، وزيارة المعالم الثقافية والتراثية والراحة والاسترخاء وسط الطبيعة والاستمتاع بالطبيعة والأنشطة ذات الصلة⁷، وتجربة أنماط الحياة التقليدية، وحضور المهرجانات المحلية، وشراء التحف والأطعمة التقليدية⁸. وتعمل الحكومة الماليزية بنشاط على الترويج للإقامة العائلية باعتبارها المنتج الأكثر أهمية للسياحة الريفية من خلال توفير الدعم التعليمي والمالي عبر برنامج الإقامة مع العائلات في ماليزيا (Ramele & Yamazaki, 2020).

أما في اليابان فتعتمد السياحة الريفية، على مفاهيم التجربة الزراعية، وتجربة نمط الحياة في المزارع القروية، حيث تتأثر إلى حد كبير بنموذج السياحة الزراعية في البلدان الأوروبية (Ramele & Yamazaki, 2020). وعلى عكس ماليزيا، كانت القضايا الريفية في اليابان ناتجة عن الهجرة إلى المناطق الحضرية حتى السبعينيات، بسبب أزمة المزارع، ونقص الوظائف غير الزراعية، وسوء الخدمات والتعليم. وتم تنفيذ استراتيجيات التنمية الريفية لحل مشكلة تهجير سكان الريف، من خلال التصنيع الريفي والسياحة الريفية. وازدهر تطوير المنتجعات في المناطق الريفية في اليابان في أواخر الثمانينيات، وذلك بشكل أساس لتزويد الناس في المناطق الحضرية ببيئة طبيعية للاسترخاء (Ramele & Yamazaki, 2020).

د. نمط الإسكان السياحي التشاركي المؤقت

وهو النمط الذي يتم فيه تقديم الإقامة المؤقتة للضيوف بتكلفة منخفضة، ويشمل عادة النزلاء (مثل: السياح، والطلاب، والمسافرين)، الذين يبحثون عن إقامة لمدة قصيرة، في مكان مصمم بطريقة تلبي

⁶ تضم منظمة الآسيان عشر دول من جنوب شرق آسيا (وهي: بروناي، وكمبوديا، وإندونيسيا، ولاوس، وماليزيا، وميانمار، والفلبين، وسنغافورة، وتايلاند، وفيتنام).

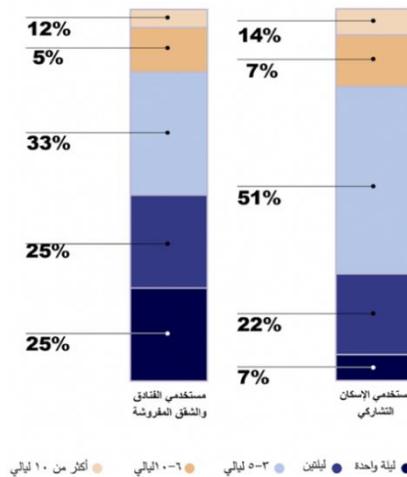
⁷ مثل المشي وركوب الدراجات وصيد الأسماك والرحلات النهرية ومشاهدة الحياة البرية.

⁸ أنواع الإقامة المقدمة في المناطق الريفية هي: الفنادق الصغيرة، والنزل، والشاليهات، والمبيت والإفطار، ودور الضيافة، والإقامة العائلية، والمخيمات الطبيعية أو المعسكرات، وإقامة الكامبونج (منزل مبني وفق العمارة الماليزية التقليدية في المناطق الريفية مع المرافق الأساسية ويركز على السياح المقيمين لفترة طويلة).

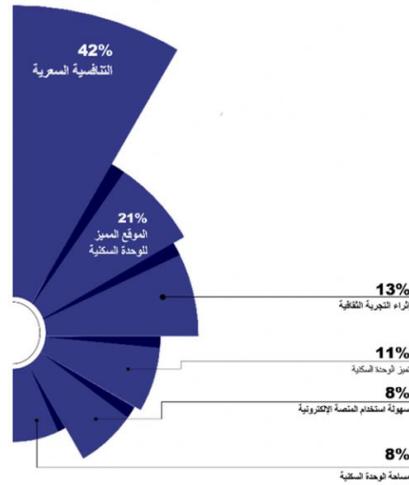
احتياجاتهم، وفي موقع مريح، وبتكلفة منخفضة. وعادة ما يتم الحصول على هذا البديل من خلال منصات حجوزات سكن الضيافة الإلكترونية.

وأدى تزايد مواقع ومنصات الحجز المسبق لإيجار سكن الضيافة قصير الأجل، وتطبيقاته الإلكترونية عبر الإنترنت، إلى تسهيل عملية إيجاد مكان للسكن والإقامة حول العالم. فنجد مثلاً انتشاراً واسعاً لمنصة بوكينج Booking ومنصة هوتيلز Hotels، حول العالم، وتستهدف كلاهما إسكان القطاع السياحي، مثل: الفنادق والشقق المفروشة. في المقابل نجد أن منصات إلكترونية أخرى، مثل: منصة إير بي إن بي Airbnb، ومنصة فريو Vrbo، ومنصة هومستاي Homestay، ومنصة جاذرن Gathern (المحلية) وغيرها من المنصات الإلكترونية، قد ساهمت في ظهور الإسكان التشاركي وانتشاره في العديد من الدول (Guttentag, 2015).

يشهد التسويق عبر منصات الإسكان التشاركي المعاصر نمواً بشكل ملحوظ، فعلى سبيل المثال: اتسم نمو منصة إير بي إن بي Airbnb بالبطء في بدايات تشييدها أواخر العام ٢٠٠٧م، ولكنها سرعان ما تخطت حاجز المليون ليلة حجز بحلول فبراير من العام ٢٠١١م، وارتفعت حجوزات وقوائم هذه المنصة إلى عشرة أضعاف العدد في يناير من العام ٢٠١٢م، وقد تخطى عدد المساكن المعروضة للإيجار عبر منصة إير بي إن بي، بحلول أغسطس من العام ٢٠٢٣م، حاجز ٧ ملايين مسكن، توجد في ٣٤ ألف مدينة، تنتشر في ١٩١ دولة (Airbnb, 2023; Caccese, 2019; S & Mukhopadhyay, 2022).



الشكل رقم ١: مقارنة بين عدد ليالي الإقامة لمستخدمي الفنادق والسكن التشاركي.
المصدر: بتصرف (Guttentag, 2015)



الشكل رقم ٢: أسباب تفضيل الإسكان التشاركي المعاصر بحسب آراء مستخدميه.
المصدر: بتصريف (Guttentag, 2015)

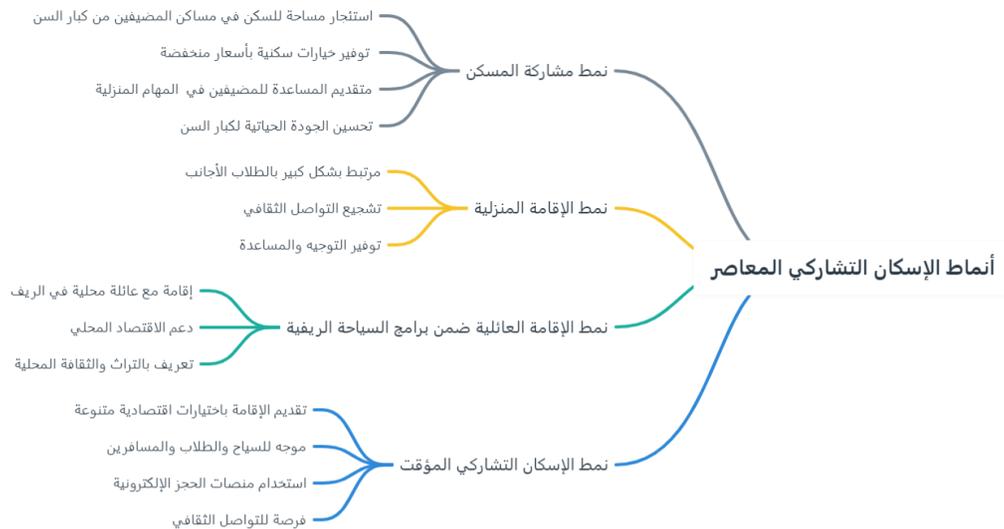
وقد أوضح بعض الدراسات أنه كلما زادت فترة الإقامة عن ثلاث ليالٍ في المدينة الواحدة زادت نسبة من يستخدمون السكن التشاركي بحوالي (٢٢٪) مقارنةً بمستخدمي الفنادق والشقق المفروشة (الشكل رقم ١) (Guttentag, 2019; Kunwar, 2020; Zhang, Lin, and Maeng 2021). وأظهرت الدراسات أن (٤٢٪) ممن يستخدمون الإسكان التشاركي يفضلونه بسبب التنافسية السعرية وتنوع المنتجات المعروضة. بينما اتضح أن (٢١٪) يفضلونه بسبب الموقع المتميز لمكان الوحدة السكنية. وتباينت الأسباب الأخرى ما بين إثراء التجربة الثقافية، وتميز الوحدة السكنية، وسهولة استخدام منصة الحجز الإلكترونية، ومساحة الوحدة السكنية المستأجرة، وغيرها من الإيجابيات (الشكل رقم ٢) (Kunwar, 2020) and (Guttentag, 2019), (Zhang et al., 2021).

ويعمل التسويق عبر منصة إير بي ان بي Airbnb على تسهيل الوصول إلى ما هو أبعد من مساكن تأجير العطلات التقليدية، وذلك بإتاحة العديد من أنماط الإقامة الجديدة (Gurran & Phibbs, 2017)، والتي يمكن حصرها في أربعة أنماط هي: أولاً: يمكن للأفراد تأجير سرير احتياطي في منطقة المعيشة، أو غرفة داخل المسكن الخاص بالمضيف، وبقاء المضيفين حاضرين أثناء إقامة الضيف. ثانياً: قد يُدرج الأشخاص مساكنهم للإيجار أثناء غيابهم. ثالثاً: قد يجعل أصحاب مساكن العطلات مساكنهم متاحة للآخرين عندما لا تكون قيد الاستخدام. رابعاً: يمكن للمستثمرين استخدام موقع إير بي ان بي Airbnb لتسويق المساكن المخصصة فقط للإقامة السياحية قصيرة الأجل.

مكنت منصة إير بي ان بي Airbnb الأفراد من التنافس مع مشغلي الفنادق، دون نفقات أو استثمارات كبيرة، من خلال ربط الأشخاص العاديين الذين لديهم مساكن أو غرف للإيجار مع السائحين

بطرق لم تكن ممكنة في السابق (Guttentag, 2015). فمن الناحية التنظيمية يؤكد العديد من مستخدمي منصة إير بي ان بي Airbnb أن فهم أي ضوابط محلية أو ضرائب مطبقة على أماكن الإقامة التي يقومون بعرضها والامتثال لها يقع ضمن مسؤولية المضيفين (Guttentag, 2015). ويؤكد البعض أن التسويق عبر منصة إير بي ان بي Airbnb يفرض شكلاً من أشكال التنظيم الذاتي على معايير أماكن الإقامة المُعلن عنها ومصداقية المضيفين والضيوف، ويقترحون أنه لا توجد حاجة للتدخل الحكومي⁹. (Gurran & Phibbs, 2017; Guttentag, 2015)

إلا أن التنظيم الذاتي يتجاهل العديد من جوانب التصميم العمراني، مثل: إشكالية تجميع المرافق والخدمات السياحية مكانياً، وإدارة المرافق والخدمات،¹⁰ ومتطلبات البناء والتصميم المعماري،¹¹ ومتطلبات الوصول المناسب لعربات خدمات أطفاء الحريق والسلامة والطوارئ ونقل ذوي الاحتياجات الخاصة، والمستويات المحتملة للإشغال والاحتفاظ (Palombo, 2015). كما أن التنظيم الذاتي لا يأخذ في الاعتبار المخاوف من تحويل المساكن إلى أماكن إقامة سياحية (Maalsen et al., 2022). لذا تبرز أهمية تقنين تأثيرات منصات الإسكان التشاركي على عمارة المناطق السكنية وعمرانها، وعلى الطرق التي تتم بها إدارة هذه التأثيرات من خلال الأنظمة والمعايير العمرانية والمعمارية.



الشكل رقم 3: أنماط الإسكان التشاركي المعاصر، وأبرز خصائص كل نمط.

⁹ يقيّم كل من الضيوف والمضيفين بعضهم بعضاً بناءً على تقييمات متاحة للجمهور عبر الإنترنت، وهو ما يخلق حوافز قوية مدفوعة بالسوق لبناء سمعة إيجابية والحفاظ عليها، وإنشاء الثقة المتبادلة.

¹⁰ مثل: إدارة النفايات، وإدارة الكثافة المرورية، ومواقف السيارات.

¹¹ مثل: مراعاة خصوصية الجيران على مستوى المجاورة السكنية، والتخفيف من آثار الضوضاء.

7. المعايير والتنظيمات العالمية للإسكان التشاركي

تركز معظم الدراسات الأكاديمية المنشورة عن منصة إير بي ان بي Airbnb على دراسات مقدمة، بشكل أساس، من باحثين في مجالي الاقتصاد والسياحة (Guttentag, 2015; Oskam, 2019; Palombo, 2015)، مع بعض الدراسات التي تتناول الموضوع من النواحي المعمارية والعمرانية، التي تغطي القوانين والسياسات الإسكانية (Binzer, 2017; Gurran, 2018; Gurran, Searle, & Phibbs, 2018; Leshinsky & Schatz, 2018). وبالنظر إلى تعدد برامج الإسكان التشاركي، في مختلف دول العالم، وتنوعها، فمن الطبيعي وجود تباين بين الأنظمة والمعايير المطبقة في تلك الدول.

توجد العديد من لوائح الأنظمة والمعايير المنظمة للإسكان التشاركي، نتيجة لتعدد أنماطه، والتي يتم تطبيقها على نطاقات متعددة في عدد من البلدان. ولكن وجد تشابه بين اللوائح المطبقة في المملكة المتحدة وأستراليا ونيوزيلندا، والتي تنظم نمطي المسكن المشترك والإقامة العائلية (Yavari, 2019)، والتي غالباً ما يتم الإشراف على تطبيقها من قبل الحكومات، والمنظمات غير الحكومية (Azman, 2020; S & Mukhopadhyay, 2022; Siti Syahirah Saffinee et al., 2017; Sufianto et al., 2019).

يستخدم بعض الدول الأنظمة الرسمية للرقابة على الإسكان التشاركي، مثل: اللوائح التي تحكم الإيجارات قصيرة الأجل في كندا، والتي تهدف إلى حماية سلامة الضيوف والمضيفين ورفاهيتهم. وتوضح هذه الأنظمة الحدود والشروط اللازمة لتأجير العقارات، وتحقيق من الالتزام بمعايير السلامة والصحة والنظافة، وتحمي حقوق الضيوف والمضيفين على حد سواء (Combs et al., 2020).

تتعدد المبادرات التي تستهدف تطوير معايير معمارية لمساكن تلبية الاحتياجات المتغيرة للضيوف، من النواحي الديموغرافية والاجتماعية. فعلى سبيل المثال: تم في المملكة المتحدة تحديث لائحة المعايير التي يطلق عليها (Lifetime Homes standards) أي معايير مساكن العمر¹² من قبل مؤسسة مساكن وأحياء العمر (The Foundation for Lifetime Homes and Neighborhoods)، وذلك في العام ٢٠٢٣م (Callway et al., 2023). كما تم في كندا تحديث لائحة معايير يطلق عليها (Inclusive Design) أي التصميم الشامل¹³ من قبل الهيئة الكندية لقوانين البناء والحريق (Canadian Commission on Building and Fire Codes) في العام ٢٠١٥م (Hadjri et al., 2016). أما في أستراليا ونيوزيلندا فقد تم تحديث

¹² تمت صياغة اللائحة لأول مرة في عام 1991م، من قبل مؤسسة جوزيف راونتري (Joseph Rowntree Foundation) بالاشتراك مع جمعية الإسكان والمساكن (Habinteg Housing Association).

¹³ وهي تتشابه بشكل كبير مع اللائحة التي يطلق عليها (Universal Design) أي التصميم العالمي أو التصميم الشامل، والتي تم تطويرها في الولايات المتحدة الأمريكية، من قبل المعماري رونالد ميس - Ronald Mace - خلال ثمانينيات القرن العشرين (Dolph, 2021).

لائحة (Livable House) أي المسكن الصالح للحياة من قبل لجنة استراليا التوجيهية للإسكان الصالح للحياة (Livable Housing Australia steering committee)، في العام ٢٠١٦ م (Santoso & Kristianto, 2023). وبالرغم من اختلاف مسميات تلك اللوائح، إلا أنها تشترك في هدف أساسي. يتمثل في إيجاد معايير لمسكن يلبي معظم الاحتياجات السكنية، المناسبة لمختلف الفئات العمرية، والاختلافات الاجتماعية والثقافية، لأكبر شريحة من السكان، بما فيهم مستأجري الإسكان التشاركي.

إن وجود معايير معمارية وعمرانية للإسكان التشاركي سيمكن من توفير مساكن تلبي جميع احتياجات الضيوف والمضيفين على اختلاف خصائصهم، مع ضمان توفير الحماية والأمان لهم. ولكن من المهم أن تستمر جهود تطوير هذه المعايير وتحديثها، بشكل دوري لتلبية تطلعات السكان، ولتوافق المتغيرات الاجتماعية والثقافية والتكنولوجية المتسارعة.

ولتجنب الإرباك الناتج عن كثرة المعلومات المتعلقة بمختلف المعايير (التصميمية، والإدارية، والتشغيلية، والمالية) وتداخلها، فقد تم التركيز فيما يلي على استخلاص المجالات الرئيسية التي تشملها لوائح المعايير العمرانية والمعمارية في عدد من الدول التي تطبق معايير واضحة للإسكان التشاركي (مثل: دول الآسيان، والمملكة المتحدة، والولايات المتحدة الأمريكية، وكندا، وأستراليا). وتهدف هذه اللوائح إلى توحيد المستوى الأساس للإسكان التشاركي وضمان تلبية الحد الأدنى من المتطلبات الإلزامية، بالإضافة إلى بعض الإرشادات التفصيلية غير الإلزامية التي تساعد في تحسين جودة التصميم.

أ. معايير وتنظيمات الإسكان التشاركي في دول الآسيان

تعد لائحة معايير الآسيان للإقامة العائلية (ASFH)¹⁴ خطوة مهمة نحو تعزيز التعاون والتكامل بين دول الآسيان في مجال الإسكان التشاركي¹⁵، حيث تضع أسساً لتحقيق بيئة سكنية ذات جودة عالية ومستدامة (Public Outreach and Civil Society Division, 2016). فمن خلال التركيز على المعايير الأساسية مثل الإقامة، الأنشطة، الأصالة، الإدارة، الموقع، السلامة، الأمن، التسويق، ومبادئ الاستدامة، تهدف اللائحة إلى إنشاء إطار عمل موحد يضمن توفير معايير معمارية وعمرانية فعالة عبر جميع دول الآسيان (Azman, 2020; Levyda et al., 2019; Stojanovic & Vujovic, 2020; Sufianto et al., 2019). وعلى الرغم من شمول اللائحة لتسعة تصنيفات رئيسية¹⁶، فإن خمسة فقط منها تتعلق مباشرة بالمعايير

¹⁴ ASEAN Homestay Standard

¹⁵ تم اعتماد لائحة معايير الآسيان للإقامة العائلية (ASFH) في يناير ٢٠١٦ م (Public Outreach and Civil Society Division, 2016).

¹⁶ التصنيفات الرئيسية التسعة للائحة الآسيان هي: المضيف (Host)، والسكن (Accommodation)، والأنشطة (Activities)، والإدارة (Management)، والموقع (Location)، والنظافة والصحة العامة (Hygiene and Cleanliness)، والأمن والسلامة

المعمارية والعمرانية، وهي: الموقع، السكن، النظافة والصحة العامة، الأمن والسلامة، ومبادئ الاستدامة، وذلك على النحو التالي:

1. **الموقع (Location):** تشدد اللائحة على أهمية اختيار مواقع الإقامة بالقرب من مناطق الجذب السياحي وفي المناطق الريفية ذات التنظيم الجيد، بالإضافة إلى توفير ساحات أو مناطق تجمع لإقامة الحفلات والأنشطة المجتمعية، وذلك لتسهيل التفاعل بين السكان والضيوف، مما يساهم في تعزيز تجربة الإقامة وتوفير فرص للأنشطة المجتمعية والتفاعل مع الثقافة المحلية.
2. **السكن (Accommodation):** تركز اللائحة على جودة وحجم الوحدات السكنية لضمان تلبية احتياجات السكان من مختلف الفئات العمرية والقدرات، مع التأكيد على أهمية توفير مرافق وتجهيزات تكفل الراحة والخصوصية، بالإضافة إلى التشديد على أن تكون مكونات المسكن، مثل السقف والأرضيات والجدران والأبواب والنوافذ، في حالة جيدة. كما تشجع على أن يعكس تصميم المساكن الهوية والعمارة المحلية للمنطقة، مما يعزز الانسجام مع البيئة المحلية والقيمة الثقافية والجمالية للمساكن.
3. **النظافة والصحة العامة (Hygiene and Cleanliness):** تضع اللائحة معايير صارمة للنظافة والصحة العامة، مثل الإدارة الفعالة للنفايات وتوفير المياه النظيفة والصرف الصحي الملائم، للحفاظ على صحة السكان ومنع انتشار الأمراض. وتشمل اللائحة أيضاً معايير للأمن والسلامة تتطلب توفير تدابير أمنية كافية لحماية السكان.
4. **الأمن والسلامة (Safety and Security):** أما فيما يخص الأمن والسلامة، فتتطلب اللائحة توفير تدابير أمنية كافية في المشاريع السكنية، بما في ذلك الإضاءة الكافية، ونظم الإنذار في حالات الطوارئ، بالإضافة إلى تصميم مسارات آمنة للوصول والخروج.
5. **مبادئ الاستدامة (Sustainability Principles):** تشجع اللائحة على استخدام التقنيات والممارسات الصديقة للبيئة في تصميم وبناء المشاريع السكنية، مثل استخدام الطاقة المتجددة وإعادة تدوير المياه، بالإضافة إلى توفير مساحات خضراء داخل المشاريع لتعزيز البيئة المعيشية للسكان. كما تشجع على التقليل من الاعتماد على الموارد غير المتجددة، وتوفير مساحات للترفيه والتفاعل الاجتماعي، بالإضافة إلى تعزيز التنوع البيولوجي وتحسين جودة الهواء.

(Safety and Security)، والترويج والتسويق (Marketing and Promotion)، ومبادئ الاستدامة (Sustainability) (Principles) (Public Outreach and Civil Society Division, 2016).

وبشكل عام، فإن معايير الآسيان للإسكان التشاركي تؤكد على أهمية تصميم الإسكان التشاركي بطريقة تتيح للسكان الاستفادة المثلى من المساحات المشتركة (مثل: صالات الجلوس، ومناطق العمل المشتركة، والحدائق). كما يجب توفير الأماكن المخصصة لوقوف السيارات والدراجات الهوائية. ويجب أن يتم التخطيط للإسكان التشاركي بشكل مستدام وصديق للبيئة، حيث يتم ترشيد استهلاك الطاقة والماء، وتقليل النفايات، والاستفادة من الإضاءة الطبيعية، وتحسين جودة الهواء. بالإضافة إلى استخدام مواد البناء الصديقة للبيئة، والعناية باستخدام المواد العازلة للصوت والحرارة لتحسين الراحة الحرارية للسكان.

ب. معايير وتنظيمات الإسكان التشاركي في المملكة المتحدة

أما في المملكة المتحدة فلا توجد حالياً معايير معمارية أو عمرانية مخصصة للإسكان التشاركي، إلا أنه وبشكل عام فإن العقارات التي يسمح لها بالتأجير السياحي قصير الأجل، أي الوحدات السكنية التي يتم تأجيرها لمدة تقل عن ٣٠ يوماً، ملزمة بالمعايير نفسها المطبقة على المباني السكنية بعامة. كما يمكن للإدارات البلدية المحلية استحداث لوائح خاصة تتعلق بالإسكان التشاركي، مثل: قوانين تقسيم المناطق التي تنص على أنواع العقارات التي يمكن استخدامها للإسكان التشاركي. وبالرغم من أن اللوائح المنظمة للإسكان التشاركي تعود إلى العام ١٩٨٥م، إلا أنه يتم تحديثها بشكل دوري كل خمس سنوات، أو عند الضرورة (Allen et al., 2014; Finck & Ranchordas, 2016; Mayor of London, 2010).

وبإجراء تحليل للموضوعات على المعايير المعمارية والعمرانية المتعلقة بالإسكان في المملكة المتحدة، والتي وضعت لضمان أن تكون المنازل آمنة ومريحة ومستدامة، نجد أن هذه المعايير تندرج تحت الموضوعات أو البنود التالية (Glasgow Housing and Regeneration Services, 2017):

1. فراغات المسكن وتصميمها (Space and Design Requirements): يجب أن تفي المساكن بالحد الأدنى من معايير المساحة، لضمان أنها واسعة بما يكفي للعيش فيها بشكل مريح، وتختلف هذه المعايير حسب حجم المسكن ونوعه.
2. جودة البناء (Construction Quality): يجب أن تستوفي المساكن لوائح البناء، والتي تضمن جودة تنفيذها، وأمانها، واستدامتها.
3. الوصول الشامل (Inclusive Design): يجب أن يتيح تصميم المساكن سهولة الحركة للأشخاص ذوي الإعاقة، بمعالجات مثل: المداخل الواسعة، ومنحدرات الكراسي المتحركة، وغيرها.

4. **كفاءة الطاقة (Energy Efficiency):** يجب أن تحقق المساكن الجديدة معايير كفاءة الطاقة الصارمة؛ للتقليل من انبعاثات الكربون، والمساعدة في مكافحة تغير المناخ¹⁷.
5. **الاستدامة (Sustainability):** يجب أن تقي المساكن الجديدة بمتطلبات الاستدامة، وتقليل التأثير على البيئة. وهذا يشمل استخدام مواد البناء المستدامة، والحد من النفايات، واستخدام مصادر الطاقة المتجددة.
6. **التصميم العمراني (Urban Design):** إيجاد أحياء نابضة بالحياة، تقدم مجموعة من وسائل الراحة والخدمات، ويسهل التنقل فيها على الأقدام، وتتصل، بشكل جيد، بوسائل النقل العام. ودمج المشاريع الجديدة ضمن النسيج العمراني القائم مع تعزيز التنمية المستدامة.

ج. معايير وتنظيمات الإسكان التشاركي في الولايات المتحدة الأمريكية

تطبق في الولايات المتحدة الأمريكية، العديد من معايير الإسكان المعمارية والعمرانية، بهدف تعزيز السلامة، والأداء الوظيفي، وسهولة الوصول، وكفاءة الطاقة، وتطبق على مباني مساكن الأسرة الواحدة والمباني متعددة الأسر، ويتم تطبيقها من قبل السلطات الفيدرالية، وسلطات الولايات، وكذلك السلطات المحلية. وتتضمن أيضاً معايير قوانين لجودة البناء، ولمكافحة الحرائق في المباني، والتي تحدد الحد الأدنى من متطلبات مواد البناء، والتصميم الهيكلي، والأنظمة الكهربائية، والسباكة، وغيرها. كما توجد معايير تتعلق بتقسيم المناطق، والتي تحدد كيفية استخدام الأراضي وتطويرها، وكيفية إقامة المباني عليها (US Department of Housing and Urban Development (HUD), 2020). وترتكز بعض المعايير على الجوانب التصميمية للوصول الشامل، مثل: القانون الأمريكي لذوي الإعاقة (ADA)، الذي ينص على تصميم المباني وتشبيدها لاستيعاب الأشخاص ذوي الإعاقة (Department of Justice, 2010).

وتطبق في بعض المدن الأمريكية لوائح تتعلق بعدد الضيوف المسموح بهم في المسكن، ومستويات الضوضاء المسموح بها، وتحديد أماكن التدخين. وتطبق في بعض المدن أيضاً لوائح صارمة للتأكد من أن المسكن التشاركي يلبي المعايير المتعلقة بالإسكان التشاركي، فعلى سبيل المثال: لدى مدينة سان فرانسيسكو لوائح صارمة للإسكان التشاركي تتطلب من المضيفين الحصول على تصريح وتحديد عدد الأيام التي يمكن فيها تأجير العقار في السنة (Housing Policy Development Division, 2023). وقد تتطلب لوائح أخرى أن يجهز المسكن بأدوات أمان وسلامة معينة (مثل: أجهزة كشف الدخان، وطفائيات الحريق، وغيرها).

¹⁷ حددت الحكومة أهدافاً لجميع المساكن الجديدة لتكون خالية من الكربون بحلول العام 2025.

أما في مدينة نيويورك، فيخضع الإسكان التشاركي لقانون المساكن المتعددة لولاية نيويورك، والذي ينظم الوحدات السكنية المتعددة (مثل: المباني السكنية، والوحدات السكنية، والتعاونيات). ويشترط القانون أن أي وحدة سكنية تشاركية يجب أن تمتثل لقوانين مكافحة الحرائق والسلامة، وقوانين البناء، وقوانين تقسيم المناطق، واللوائح الصحية. وهذا يعني أن السكن يجب أن يحتوي على مخرج مناسب للطوارئ، وكاشفات للدخان ولأول أكسيد الكربون، وغيرها من تجهيزات السلامة المطلوبة (The City of New York, 2019).

د. معايير وتنظيمات الإسكان التشاركي في كندا

تختلف المعايير المعمارية والعمرانية التي تخضع لها المساكن التشاركية في كندا، من مدينة إلى أخرى؛ بسبب خضوعها للولاية القضائية المحلية، ومع ذلك تطبق بعض المعايير المشتركة في جميع أنحاء البلاد.

تخضع الفنادق والنزل¹⁸ في كندا عادةً لاشتراطات أكثر صرامة من المساكن التشاركية، نظراً لكونها منشآت تجارية، في حين تعد المساكن التشاركية مباني معدة للاستخدام الشخصي، فالمضيف عادة ما يكون مقيماً في المسكن ويقوم بتأجير جزء منه للضيوف (Combs et al., 2020). ولكن المساكن التشاركية يجب أن تستوفي نفس متطلبات قوانين البناء ومعايير السلامة مثل الأنواع الأخرى من المساكن في كندا (City of Toronto, 2004)، وربما مع بعض المتطلبات الإضافية (مثل: توفير طفايات الحريق، وكاشفات الدخان، وغيرها)، وكذلك ضرورة إحاطة المضيفين بقوانين الضوضاء المحلية، والتأكد من عدم صدور أي إزعاج للجيران من الضيوف.

تم تصميم اللوائح التي تحكم الإسكان التشاركي في كندا لحماية سلامة ورفاهية كل من الضيوف والمضيفين. وتتناول هذه اللوائح عادةً قضايا مثل: السلامة من الحرائق، وإمكانية الوصول، والحد من التلوث الضوضائي. وقد تخضع الإيجارات قصيرة الأجل، في بعض الحالات، لقيود تقسيم المناطق (City of Toronto, 2004; City of Vancouver, 2019). كما يتعين مراعاة العوامل التالية عند تصميم مساحات المعيشة المشتركة في المسكن التشاركي:

1. فراغات المسكن وتصميمها (Space and Design Requirements): يجب أن تكون وحدات المعيشة المشتركة في مواقع مناسبة بين العناصر، وأن تكون مريحة وعملية للجميع، وأن تكون فراغات المسكن كبيرة بما يكفي لاستيعاب أمتعة السكان وأنشطتهم، وأن تكون الحركة في المسكن سهلة وميسرة للجميع.

¹⁸ النزل هي مساكن الضيافة التي تسمى بالإنجليزية موتيل Motel.

2. **جودة التنفيذ (Construction Quality):** يجب صيانة المساحات المشتركة بشكل جيد وتشطيبها على مستوى عالٍ. كما يجب أن تكون التشطيبات متينة وسهلة التنظيف، ويجب اختيارها لإيجاد جو مريح وجذاب.

3. **وسائل الراحة (Amenities):** يجب أن توفر مساحات المعيشة المشتركة مجموعة متنوعة من وسائل الراحة الملائمة للضيوف والمضيفين. ويعد توفر وسائل الراحة (مثل: المطبخ المشترك، وغرفة المعيشة، ومرافق غسيل الملابس، ومساحة التخزين) ضرورية في المساكن التشاركية، كما يعد توفر وسائل الراحة الإضافية (مثل: صالة الألعاب الرياضية، أو التراس الموجود على السطح، أو مركز الأعمال) إضافة رائعة لجذب الضيوف.

4. **الموقع:** يجب أن يكون موقع السكن التشاركي قريباً (من: وسائل النقل العام، وأماكن التسوق، والمرافق الأخرى)، ويجب أن يكون في حي آمن وجذاب.

توفر قوانين البناء النموذجية الكندية الوطنية المتطلبات والمعايير الفنية لبناء وتشديد المساكن والمناطق السكنية. وتغطي مجموعة من المجالات، التي تشمل: غلاف المبنى، والمتطلبات الهيكلية، والميكانيكية، وأنظمة السباكة، والأنظمة الكهربائية، وإمكانية الوصول، وكفاءة الطاقة. وتتبنى كل مقاطعة وإقليم في كندا قوانين البناء الخاصة بها، وتفرضها بناءً على المعايير الوطنية، مع بعض الاختلافات المسموح بها للظروف المحلية والمناخ. وقد توجد أيضاً لوائح بلدية إضافية تؤثر على تصميم المساكن وبنائها في المناطق العمرانية (City of Toronto, 2004; City of Vancouver, 2019).

هـ. معايير وتنظيمات الإسكان التشاركي في أستراليا

تخضع المساكن التشاركية في أستراليا للمجالس المحلية، ومع ذلك، لا توجد معايير وطنية محددة لهذا النوع من السكن. إلا أن بعض الولايات والأقاليم (مثل: نيو ساوث ويلز وتسمانيا ومنطقة العاصمة الأسترالية) استحدثت لوائح تتعلق بالإيجارات قصيرة الأجل. وتضع هذه اللوائح عادةً حدوداً للمدة التي يمكن أن تستمر فيها الإيجارات قصيرة الأجل، بالإضافة إلى بعض متطلبات السلامة وجودة البناء والتأمين التي يجب الوفاء بها. أما فيما يتعلق بالمعايير المعمارية والعمرانية، فيجب أن تتوافق المساكن التشاركية مع نفس قوانين البناء، ومعايير الوصول الشامل، وأنظمة السلامة، المطبقة على مساكن الضيافة. يحدد مجلس قوانين البناء الأسترالي الحد الأدنى من متطلبات المباني من حيث التصميم والبناء والصيانة. ويتم أيضاً تغطية وصول الأشخاص ذوي الإعاقة بموجب معايير الوصول الشامل (Gurran & Phibbs, 2017).

وفي بعض الولايات الأسترالية، مثل ولاية نيو ساوث ويلز، فإن المساكن التشاركية تخضع لعدد من المعايير المعمارية والعمرانية؛ لضمان أن العقارات المؤجرة تشاركياً تلبى الحد الأدنى من متطلبات السلامة

والراحة والمتطلبات البيئية (Nasreen & Ruming, 2021). وتتضمن بعض المعايير، التي تنطبق على المساكن التشاركية في نيو ساوث ويلز، ما يلي:

1. **قوانين البناء ومعايير السلامة (Building Codes and Safety Standards):** يجب أن تتوافق العقارات المؤجرة على المدى القصير مع قانون البناء الأسترالي ومعايير السلامة ذات الصلة؛ لضمان أنها آمنة وصالحة للسكن.

2. **المعايير البيئية (Environmental Standards):** يجب أن تتوافق العقارات مع المعايير البيئية المتعلقة بكفاءة استخدام المياه والطاقة، وإدارة النفايات، وجودة الهواء الداخلي.

3. **معايير الحد من الضوضاء (Noise Reduction Standards):** يجب أن تمتثل العقارات المؤجرة على المدى القصير لمعايير الحد من الضوضاء؛ لضمان أنها لا تسبب إزعاجاً للجيران أو تضر بخصوصية الضيوف.

4. **لوائح التخطيط العمراني (Urban Planning Regulations):** قد يخضع استخدام العقارات للإيجارات قصيرة الأجل للوائح تقسيم المناطق وقيود التخطيط، ويجب على المالكين التحقق من اللوائح المحلية قبل تأجير عقاراتهم.

أما فيما يتعلق بقوانين البناء، يجب أن تمتثل مساكن الضيافة للمعايير التي حددها قانون البناء الأسترالي (BCA)، حيث يحتوي على الحد الأدنى من متطلبات تصميم المباني وتشبيدها، بما في ذلك السلامة من الحرائق، وسهولة الوصول، والمتطلبات الهيكلية (Abadee, 2022). ويحدد BCA أيضاً المتطلبات المتعلقة بأحجام الغرف، والتهوية، والإضاءة الطبيعية.

وبناء على قانون البناء الأسترالي فيجب أن تتوفر المباني السكنية على غرف خاصة بمساحات تبدأ من 12م² للشخص الواحد أو ما بين 16م² إلى 25م² لشخصين، باستثناء أي مساحة مستخدمة لمرافق المطبخ أو الحمام الخاص، على ألا يتجاوز عددها 6 غرف خاصة. كما يجب توفير مساحة مشتركة داخلية وخارجية للمقيمين للاسترخاء والتواصل الاجتماعي، ويجب توفير المطبخ، والحمام، ومرافق غسل الملابس، الكافية لجميع الضيوف (New South Wales Fair Trading, 2017).

كما يجب أن تقع أماكن المساكن التشاركية في مناطق سكنية متصلة جيداً بوسائل النقل العام والمرافق مثل: المحلات التجارية والمرافق الطبية. وينبغي أن يتم توفير مواقف مناسبة للسيارات، مع الأخذ في الاعتبار تأثير أماكن السكن التشاركي على السكان المحليين (New South Wales Government, 2016; Western Australian Department of Mines Industry Regulation and Safety (DMIRS), 2019).

8. النتائج

يقدم هذا الجزء خلاصة لأنظمة ومعايير الإسكان التشاركي المطبقة عالمياً، بهدف تحديد المستوى الأساسي من المعايير العالمية للإسكان التشاركي، التي تضمن جودته وتحقيقه للمصالح المشتركة للضيوف والمضيفين. ويعرض ما يلي نتيجة ما توصلت إليه دراسة لوائح الأنظمة والمعايير المعمارية والعمرانية العالمية للإسكان التشاركي وتحليلها (في كلٍ من: دول الآسيان، والمملكة المتحدة، والولايات المتحدة الأمريكية، وكندا، وأستراليا)، وتحديد المعايير التي تشترك اللوائح في تطبيقها، ومؤشرات¹⁹ تلك المعايير إن وجدت، وقد تم تصنيف المعايير المعمارية والعمرانية ضمن ست مجموعات، كما يلي:

أ. معايير وتنظيمات موقع المسكن التشاركي

وهي معايير وتنظيمات توضح الحد الأدنى لمتطلبات موقع المسكن الذي يسمح بالتأجير التشاركي فيه، مثل: أن يقع بالقرب من مناطق الجذب السياحي، وأن يقع ضمن المناطق السكنية ذات الكثافة المتوسطة أو العالية، وأن يقع ضمن مسافة مشي ملائمة من وسائل النقل العام (الجدول رقم ١).

الجدول رقم ١: معايير وتنظيمات متطلبات موقع المسكن التشاركي.

المؤشر (إن وجد)	النسبة المئوية لتطبيق المعيار في اللوائح	تطبيق المعيار في لوائح كلٍ من:					معايير وتنظيمات موقع المسكن التشاركي
		أستراليا	كندا	الولايات المتحدة	المملكة المتحدة	الآسيان	
--	40%	⊖	⊖	⊖	✓	✓	أن يقع بالقرب من مناطق الجذب السياحي.
--	20%	⊖	⊖	✓	⊖	⊖	أن يقع ضمن المناطق السكنية ذات الكثافة المتوسطة أو العالية.
لا تتجاوز مسافة المشي 500م عن وسائل النقل العام.	60%	✓	⊖	⊖	✓	✓	أن يقع ضمن مسافة مشي ملائمة من وسائل النقل العام.
--	100%	✓	✓	✓	✓	✓	إمكانية الوصول إليه بواسطة وسيلة نقل واحدة على الأقل.

¹⁹ تمكن المؤشرات، بصفحتها علامات (كمية أو نوعية) داخل المعيار، من قياس مدى تحققه.

ب. معايير وتنظيمات مبنى المسكن التشاركي

وتشمل مجموعة المعايير والتنظيمات التي تضمن سلامة المبنى وجودته، وتوفير بيئة صحية وآمنة للسكان، والتي يجب أن تتوفر في مبنى المسكن الذي يسمح بالتأجير التشاركي فيه، مثل: أن يكون جميع مكونات المسكن المعمارية والإنشائية بحالة جيدة، وأن يعكس تصميم المبنى ومواد بنائه هوية العمارة المحلية، وأن تزود النوافذ بوسائل لمنع البعوض والحشرات، وأن يتوفر الأثاث ووسائل الراحة الأساسية في كل الغرف (الجدول رقم ٢).

الجدول رقم ٢: معايير وتنظيمات متطلبات مبنى المسكن التشاركي.

المؤشر (إن وجد)	النسبة المئوية لتطبيق المعيار في النواحي	تطبيق المعيار في نواحي كل من:					معايير وتنظيمات مبنى المسكن التشاركي
		استراليا	كندا	الولايات المتحدة الأمريكية	المملكة المتحدة	الآسيان	
--	80%	✓	✓	✓	✓	⊖	يقع المدخل الرئيسي في مقدمة المبنى، وبعيداً عن حدود ملكية الجيران.
--	100%	✓	✓	✓	✓	✓	جميع مكونات المسكن المعمارية والإنشائية (الأسقف، والأرضيات، والجدران، والأبواب، والنوافذ) بحالة جيدة.
--	40%	✓	⊖	⊖	⊖	✓	يعكس تصميم المبنى ومواد بنائه هوية العمارة المحلية.
--	100%	✓	✓	✓	✓	✓	تزويد النوافذ بوسائل لمنع البعوض والحشرات.
--	100%	✓	✓	✓	✓	✓	توفر الأثاث ووسائل الراحة الأساسية في كل الغرف.

ج. معايير وتنظيمات فراغ المعيشة:

وتشمل مجموعة المعايير والتنظيمات التي تمكن الضيوف والمضيفين من استخدام صالة المعيشة في المسكن التشاركي، مثل: أن تقع صالة المعيشة في طابق المدخل بالقرب من فراغات الاستخدامات المشتركة، وأن تتناسب مساحتها مع عدد السكان المسموح به في المسكن، وأن توفر صالة معيشة في كل

طابق به غرف نوم في المساكن ذات الطوابق المتعددة، وأن يمكن تضمين منطقة تناول الطعام ضمن فراغ المعيشة (الجدول رقم ٣).

الجدول رقم ٣: معايير وتنظيمات متطلبات تصميم فراغ المعيشة في المسكن التشاركي.

المؤشر (إن وجد)	النسبة المئوية لتطبيق المعيار في الولاية	تطبيق المعيار في لوائح كل من:					معايير وتنظيمات متطلبات فراغ المعيشة
		أستراليا	كندا	الولايات المتحدة	المملكة المتحدة	الآسيان	
--	40%	⊖	⊖	⊖	⊕	⊕	تقع صالة المعيشة في طابق المدخل بالقرب من فراغات الاستخدامات المشتركة (مثل: المطبخ، وردمة المدخل، وغيرها).
تخصيص ما لا يقل عن 15م ² لكل 12 شخصاً.	60%	⊕	⊖	⊖	⊕	⊕	تتناسب مساحة صالة المعيشة مع عدد السكان المسموح به في المسكن.
--	60%	⊕	⊖	⊖	⊕	⊕	توفر صالة معيشة في كل طابق به غرف نوم من طوابق المساكن متعددة الطوابق.
--	100%	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	يمكن تضمين منطقة تناول الطعام ضمن فراغ المعيشة.

د. معايير وتنظيمات غرف النوم

وهي معايير وتنظيمات توضح الحد الأدنى للمتطلبات التي يجب توفرها في غرف نوم المساكن التشاركية، مثل: توفير غرف نوم مستقلة للضيوف، وأن يتناسب عدد غرف النوم مع عدد الضيوف في المسكن، وأن تتناسب مساحة غرفة النوم مع عدد الضيوف في الغرفة، وأن توفر خزانة ملابس، في غرفة النوم، بحجم يتلاءم مع عدد الضيوف (الجدول رقم ٤).

الجدول رقم ٤: معايير وتنظيمات متطلبات غرف النوم في المسكن التشاركي.

المؤشر (إن وجد)	النسبة المئوية لتطبيق المعيار في الولاية	تطبيق المعيار في لوائح كل من:					معايير وتنظيمات متطلبات غرف النوم
		استراليا	كندا	الولايات المتحدة	المملكة المتحدة	الآسيان	
--	80%	✓	✓	✓	✓	✓	توفير غرف نوم مستقلة للضيوف.
--	100%	✓	✓	✓	✓	✓	يتناسب عدد غرف النوم مع عدد الضيوف في المسكن.
--	60%	✓	⊖	⊖	✓	✓	لا يتجاوز إشغال غرفة النوم الواحدة بأكثر من أربعة ضيوف.
لا تقل مساحة غرفة النوم عن ١٠،٥ م ^٢ للضيف الواحد، وتزيد مساحتها بما لا يقل عن ٥،٥ م ^٢ لكل ضيف إضافي.	100%	✓	✓	✓	✓	✓	تتناسب مساحة غرفة النوم مع عدد الضيوف في الغرفة.
تخصيص مالا يقل عن ١ م ^٢ كمساحة تخزين لكل ضيف.	100%	✓	✓	✓	✓	✓	توفير خزانة ملابس، في غرفة النوم، بحجم يتلاءم مع عدد الضيوف.

هـ. معايير وتنظيمات المطبخ وأماكن تحضير الطعام

وهي معايير وتنظيمات توضح الحد الأدنى للمتطلبات التي يجب توفرها في المطبخ وأماكن تحضير الطعام الأخرى في المسكن التشاركي، مثل: أن تتناسب مساحة المطبخ الرئيسي مع عدد السكان المسموح به في المسكن، وأن توفر مغاسل في المطبخ الرئيسي يتناسب مع عدد السكان المسموح به في المسكن، وأن توفر مواقف طبخ في المطبخ الرئيسي يتناسب مع عدد السكان المسموح به في المسكن، وألا تفتح الحمامات أو المراحيض أو غرف النوم مباشرة على فراغ المطبخ، كما انه يمكن توفير مُطْبِئِخٍ ملحق بغرفة النوم بمساحة ملائمة (الجدول رقم ٥).

الجدول رقم 5: معايير وتنظيمات متطلبات المطبخ وأماكن تحضير الطعام في المسكن التشاركي.

المؤشر (إن وجد)	النسبة المئوية للمعيار في اللوائح التطبيقية	تطبيق المعيار في لوائح كل من:					معايير وتنظيمات متطلبات المطبخ وأماكن تحضير الطعام
		أستراليا	كندا	الولايات المتحدة	المملكة المتحدة	الآسيان	
توفير مساحة في المطبخ الرئيسي بمعدل لا يقل عن ٦,٥م ^٢ لكل ١-٦ ساكن	40%	⊖	⊖	⊖	⊕	⊕	تتناسب مساحة المطبخ الرئيسي مع عدد السكان.
توفر مغسلة في المطبخ الرئيسي لكل ٦ ساكن.	20%	⊖	⊖	⊖	⊖	⊕	توفير مغسلة في المطبخ الرئيسي يتناسب مع عدد السكان.
توفر موقد طبخ في المطبخ الرئيسي لكل ٦ ساكن.	60%	⊕	⊖	⊖	⊕	⊕	توفير موقد طبخ في المطبخ الرئيسي يتناسب مع عدد السكان.
لا تقل عن ١٣,٠م ^٣ لكل شخص.	100%	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	توفر ثلاجة بحجم تخزين يتلاءم مع عدد السكان.
--	80%	⊕	⊕	⊕	⊕	⊖	عدم فتح الحمامات أو المراحيض أو غرف النوم مباشرة على فراغ المطبخ.
--	100%	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	توفر خزانة أو درج قابل للقل لتخزين الطعام في المطبخ لكل ضيف.
لا تقل مساحة المُطْبِئِخِ الملحق بغرفة النوم عن ٢م ^٢ .	60%	⊕	⊕	⊖	⊕	⊖	يمكن توفير مُطْبِئِخِ (Kitchenette) ملحق بغرفة النوم بمساحة ملائمة.
--	100%	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	توفر ثلاجة صغيرة وخزائن وأرفف كافية في المطبخ.
--	80%	⊕	⊕	⊕	⊕	⊖	للسلامة من الحرائق، يسمح فقط بفرن الميكروويف للطهي في المطبخ.

و. معايير وتنظيمات دورات المياه وغسيل الملابس

وهي معايير توضح أهم المتطلبات التي يجب توفرها في دورات المياه وغسيل الملابس في المسكن التشاركي، مثل: توفير دورة مياه واحدة مخصصة للضيوف على الأقل، ويمكن توفير دورة مياه ملحقة بغرفة

النوم، على أن تحتوي على الأقل على مغسلة يد ومرحاض، وأن تحتوي دورة المياه المخصصة للضيوف خارج غرفة النوم، على الأقل على مغسلة يد، ومرحاض، ومروش أو حوض للاستحمام، وأن توفر غسالة ملابس أوتوماتيكية ذات سعة تتناسب مع عدد السكان المسموح به في المسكن (الجدول رقم ٦).

الجدول رقم ٦: معايير وتنظيمات متطلبات دورات المياه وغسيل الملابس في المسكن التشاركي.

المؤشر (إن وجد)	النسبة المئوية لتطبيق المعيار في اللوائح	تطبيق المعيار في لوائح كل من:					معايير وتنظيمات متطلبات دورات المياه وغسيل الملابس
		استراليا	كندا	الولايات المتحدة	المملكة المتحدة	الآسيان	
--	100%	✓	✓	✓	✓	✓	توفر دورة مياه واحدة مخصصة للضيوف على الأقل.
لا تقل مساحة دورة المياه الملحقة بغرفة النوم (والمشتملة على: مغسلة يد، ومرحاض فقط) عن ٢،١م ^٢ .	80%	✓	✓	✓	✓	⊖	يمكن توفير دورة مياه ملحقة بغرفة النوم، على أن تحتوي على الأقل على مغسلة يد ومرحاض.
لا تقل مساحة دورة المياه المشتملة على: مغسلة يد، ومرحاض، ومروش أو حوض للاستحمام عن ٢،٩م ^٢ . ولا تقل مساحة دورة المياه (المشتملة على: مغسلة يد، ومرحاض، ومروش أو حوض للاستحمام، وغسالة ملابس) عن ٤م ^٢ .	40%	✓	✓	✓	✓	✓	تحتوي دورة المياه المخصصة للضيوف خارج غرفة النوم، على مغسلة يد، ومرحاض، ومروش أو حوض للاستحمام.
توفر غسالة ملابس أوتوماتيكية بسعة لا تقل عن ٥ كجم ومجفف ملابس لكل ١٢ ساكن.	60%	✓	✓	⊖	✓	⊖	توفر غسالة ملابس أوتوماتيكية ذات سعة تتناسب مع عدد السكان المسموح به في المسكن.

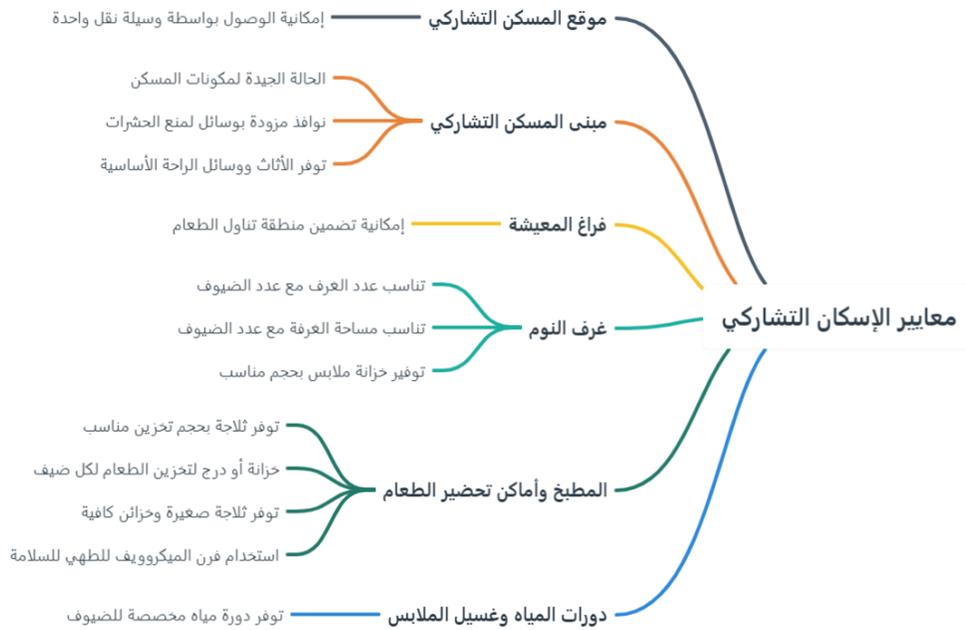
9. الخلاصة والاستنتاجات

أظهرت نتائج الدراسة أن الإسكان التشاركي يمثل خياراً مثيراً للاهتمام للحصول على إقامة مؤقتة بتكلفة منخفضة وتجربة أسلوب حياة جديد، ويمكن من خلاله توسيع العلاقات الاجتماعية وتبادل الثقافات والتجارب، وتحسين الاستدامة البيئية وتحقيق العدالة الاجتماعية. وقد تم توضيح أنماط الإسكان التشاركي المعاصر حول العالم. وتم تحديد أربعة أنماط للإسكان التشاركي تحكمها أنظمة رسمية في بعض الدول، وهذه الأنماط الأربعة هي: نمط مشاركة المسكن، ونمط الإقامة العائلية، ونمط السياحة الريفية، ونمط الإسكان التشاركي المؤقت. وإن كانت تلك الأنماط تتسم ببعض الصفات المشتركة، إلا أنها تختلف في بعض التفاصيل وآليات التطبيق من دولة إلى أخرى. كما أن درجات الرقابة تختلف من برنامج إسكان تشاركي إلى آخر، وتتبع عملية تنظيم الإسكان التشاركي ما بين الجهات الحكومية من جهة، والمنظمات غير الحكومية من جهة أخرى، إضافة إلى المبادرات الخاصة والمختلطة بين الإشراف الحكومي وغير الحكومي.

كما أضحى مدى تأثير تطور المنصات الإلكترونية للحجوزات السكنية، مثل: منصة إير بي ان بي Airbnb وغيرها، على انتشار الإسكان التشاركي بشكل كبير حول العالم، بسبب ما تتيحه من مرونة وتنوع في الاختيارات لكلٍ من الضيوف والمضيفين. وقد ساهم هذا الانتشار السريع أيضاً في ظهور أنماط من الإسكان التشاركي لم تكن موجودة من قبل، إلا أن سرعة الانتشار أدت في المقابل إلى تهميش الرقابة والتنظيم الرسميين للإسكان التشاركي، مما يستدعي الحاجة إلى تطوير معايير وتنظيمات معمارية وعمرانية تتلاءم مع تزايد الطلب على الإسكان التشاركي.

استعرضت الورقة المعايير المعمارية والعمرانية العالمية للإسكان التشاركي وحللتها، في كلٍ من دول الآسيان، والمملكة المتحدة، والولايات المتحدة الأمريكية، وكندا، وأستراليا. وقد تم تصنيف المعايير والتنظيمات ضمن ست مجموعات، هي: (١) الموقع، (٢) المبنى، (٣) الفراغات المعيشية، (٤) غرف النوم، (٥) المطبخ وأماكن تحضير الطعام، و(٦) دورات المياه وأماكن غسل الملابس. تم تقييم وتحديد مدى تطبيق هذه المعايير في اللوائح المختلفة للدول المذكورة، مع الإشارة إلى النسب المئوية للتطبيق في كل منها.

وقد تبين أن هناك إجماعاً عالمياً على أهمية تواجد الإسكان التشاركي في مواقع استراتيجية تتيح الوصول السهل إلى وسائل النقل العام ومناطق الجذب السياحي. بيد أن الرأي اختلف فيما يتعلق بضرورة تمركز هذه المساكن ضمن مناطق ذات كثافة سكانية مرتفعة. من ناحية أخرى، أجمعت اللوائح المدروسة على ضرورة أن يحافظ مبنى الإسكان التشاركي على حالة بنائية جيدة، مع التأكيد على ضرورة توفير الأثاث ووسائل الراحة الأساسية في الغرف. كما تشترط بعض اللوائح أن يعكس تصميم المسكن التشاركي ومواد بنائه هوية العمارة المحلية.



الشكل رقم 4: المستوى الأساسي المشترك من المعايير والتنظيمات العالمية للإسكان التشاركي

كما أوضحت الدراسة ضرورة تناسب فراغات المعيشة مع العدد المسموح به من السكان، وأن تقع صالات المعيشة بالقرب من فراغات الاستخدام المشترك الأخرى. وفيما يخص غرف النوم، توجد مواصفات محددة للإشغال والاستقلالية، مع التأكيد على أهمية ملاءمة المساحة لعدد الضيوف. أما بالنسبة للمطبخ، فتشدد اللوائح على ضرورة وجود مطبخ رئيسي يلائم عدد السكان، مع توفير الثلاجات ومغاسل ومواقد طبخ كافية. بالإضافة إلى ذلك، تتفق اللوائح على الحاجة لتوفير دورة مياه واحدة مخصصة للضيوف على الأقل، وفي بعض الحالات، يُشترط وجود دورة مياه ملحقة بغرف النوم.

نتج مما سبق تحديد المستوى الأساسي من المعايير والتنظيمات العالمية للإسكان التشاركي، من خلال تصنيفها، وفرز ما هو مشترك منها في اللوائح التطبيقية (الشكل رقم 4)، بما يضمن الحد الأدنى لجودة الإسكان التشاركي، ويراعي تحقيق المصالح المشتركة للضيوف والمضيفين. إن تحديد المستوى الأساسي للمعايير والتنظيمات العالمية للإسكان التشاركي والالمام بها، يمثل القاعدة لدراسة مستقبلية يتم من خلالها تطوير معايير معمارية وعمرانية محلية تضمن إعادة تفعيل الإسكان التشاركي لإسكان المعتمدين في مكة المكرمة بأسلوبه المعاصر، وبما يلائم المتغيرات المتعلقة بخصائص المعتمدين وتفضيلاتهم ومتطلباتهم السكنية، وخصائص المشاريع الكبرى في مكة المكرمة، وتتناسب مع لائحة إدارة مرافق الضيافة السياحية،

- وكود البناء السعودي، والضوابط والاشتراطات البلدية، ومتطلبات السلامة المطبقة، وغيرها من الضوابط المتعلقة بإسكان الحجاج والمعتمرين في مكة المكرمة. كما أن البحث يتبنى التوصيات التالية:
- إجراء المزيد من البحوث المعمقة لتطوير معايير معمارية وعمرانية تتناسب مع الخصائص الفريدة لمكة المكرمة، مع الأخذ بعين الاعتبار خصائص المعتمرين وتفضيلاتهم ومتطلباتهم السكنية.
 - مراجعة وتحديث اللوائح المعمارية والعمرانية المحلية لدعم تطوير الإسكان التشاركي وضمان توافق المشاريع مع المعايير المعمارية والعمرانية المحلية الجديدة.
 - التعاون الدولي وتبادل الخبرات، وذلك بإنشاء منصات للتعاون وتبادل الخبرات بين المملكة العربية السعودية ودول أخرى لديها تجارب متقدمة في الإسكان التشاركي، للاستفادة من أفضل الممارسات العالمية وتكييفها مع السياق المحلي.
 - إيجاد وتطوير معايير معمارية وعمرانية محلية للإسكان التشاركي، والمبادرة إلى تطبيقها في المشاريع العمرانية الناشئة في مكة المكرمة؛ لضمان أن تلبى المشاريع المستقبلية احتياجات ومتطلبات المجتمع المحلي والمعتمرين على حدٍ سواء.

10. المراجع

المراجع العربية:

- البرقاوي، سعيد، وباهمام، علي (٢٠٢٣). "تفعيل الإسكان التشاركي لإسكان المعتمرين في مكة المكرمة". *مجلة العمارة والتخطيط-جامعة الملك سعود، المجلد ٣٥، العدد ٣، ص ٣٠٩-٣٣٣*.
- برنامج خدمة ضيوف الرحمن. (٢٠١٩م). وثيقة برنامج خدمة ضيوف الرحمن. الرياض: برامج تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠.

المراجع الإنجليزية:

- Abadee, J. (2022). *Certificate of design compliance with Building Code of Australia—guidance material*.
- Airbnb. (2023). *Airbnb Q2 2023 financial results*. <https://news.airbnb.com/airbnb-q2-2023-financial-results/>
- Alkhalidy, I. (2009). *A Critical Spatial Analysis of Residential Planning in Makkah , Saudi*

- Arabia. [file:///Users/MBA1/Library/Application Support/Zotero/Profiles/1eib8lew.default/zotero/storage/IC47SMFF/440.html](file:///Users/MBA1/Library/Application%20Support/Zotero/Profiles/1eib8lew.default/zotero/storage/IC47SMFF/440.html)
- Allen, N., Akter, H., Coan, S., & Mathieson, A. (2014). Homeshare Scheme. In *Project Report*. <http://observatorio.epacartagena.gov.co/wp-content/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sexta-edicion.compressed.pdf>
- Ang, D. A. (2018). *The Slow Zone : Designing Alternative Paths for the Future of North Bali* by. Massachusetts Institute of Technology.
- Azman, A. (2020). *Development of Muslim friendly audit checklist for Agro-based homestay spatial organization*. March.
- Caccese, A. (2019). The Airbnb effect architecture and urban consequences of a new way of trading homes. *Politecnico Di Torino*.
- Callway, R., Le Gouais, A., Bird, E. L., Chang, M., & Kidger, J. (2023). Integrating Health into Local Plans: A Comparative Review of Health Requirements for Urban Development in Seven Local Planning Authorities in England. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 20(5). <https://doi.org/10.3390/ijerph20054079>
- City of Toronto. (2004). *City of Toronto accessibility design guidelines*. 137. www.toronto.ca/diversity/accessibilityplan2003
- City of Vancouver. (2019). *Laneway Housing How-to Guide*. October, 1–30. <https://bylaws.vancouver.ca/bulletin/bulletin-laneway-housing-guide.pdf>
- Combs, J., Kerrigan, D., & Wachsmuth, D. (2020). Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts. *Canadian Journal of Urban Research*, 29(1), 119–134.
- Department of Justice. (2010). *2010 ADA Standards for Accessible Design* (p. 279). Department of Justice.
- Dolph, E. (2021). the Developing Definition of Universal Design. *Journal of Accessibility and Design for All*, 11(2), 178–194. <https://doi.org/10.17411/jaces.v11i2.263>
- Finck, M., & Ranchordas, S. (2016). Sharing and the City. *SSRN Electronic Journal*,

1299–1370. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2741575>

- Fox, A. (2010). Homeshare – an inter-generational solution to housing and support needs. *Housing, Care and Support*, 13(3), 21–26. <https://doi.org/10.5042/hcs.2010.0707>
- Galbreath, A. (2017). Exploring Tourism Opportunities Through Homestay/Homeshare [Clemson University]. In *ProQuest Dissertations and Theses*. http://sfx.scholarsportal.info/guelph/docview/1923547409?accountid=11233%250Ahttp://sfx.scholarsportal.info/guelph?url_ver=Z39.88-2004&rft_val_fmt=info:ofi/fmt:kev:mtx:dissertation&genre=dissertations+%2526+thes&sid=ProQ:ProQuest+Dissertations+%2526+The
- Glasgow Housing and Regeneration Services. (2017). *The Glasgow Standard, a design schedule for affordable housing in Glasgow*. 129. <https://www.glasgow.gov.uk/CHttpHandler.ashx?id=39199&p=0>
- Gonzales, E., Whetung, C., Kruchten, R., & Butts, D. (2020). Theoretical Orientations to Intergenerational Home Sharing: Implications for Direct Social Work Practice on Addressing Student Debt and Aging-in-Community. *Clinical Social Work Journal*, 48(2), 179–188. <https://doi.org/10.1007/s10615-019-00726-y>
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80–92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), i–i. <http://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2013.844910>
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: a literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(3), 233–263. <https://doi.org/10.1108/JHTT-08-2018-0075>
- Hadjri, K., Afacan, Y., & Gadakari, T. (2016). *Inclusive Design* (pp. 151–173). https://doi.org/10.1007/978-3-319-31967-4_6
- Housing Policy Development Division. (2023). *San Francisco Housing Policy and Practice*

Review (Issue October). California Department of Housing and Community Development.

- Johnson., S., & McAdam, H. (2000). *Homesharing – A review of Australian and International Home Sharing Projects*. internal-pdf://0652358761/Homeshare-Lit-Review-2000.pdf%Ahttp://www.homeshare.org.au/wp-content/uploads/2015/03/Homeshare-Lit-Review-2000.pdf
- Kulshreshtha, S., & Kulshrestha, R. (2019). The emerging importance of “homestays” in the Indian hospitality sector. *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*, 11(4), 458–466. <https://doi.org/10.1108/WHATT-04-2019-0024>
- Kunwar, R. R. (2020). Airbnb: Understanding the Concept, Recognizing the Values. *Journal of Tourism and Hospitality Education*, 10, 132–169. <https://doi.org/10.3126/jthe.v10i0.28764>
- Levyda, L., Giyatmi, G., & Paranita, E. S. (2019). Homestay Business Standars Training for Homestay Owner on Harapan Island. *Icccd*, 2(1), 537–541. <https://doi.org/10.33068/jiccd.vol2.iss1.264>
- Maalsen, S., Shrestha, P., & Gurrán, N. (2022). Informal housing practices in the global north: digital technologies, methods, and ethics. *International Journal of Housing Policy*, 0(0), 1–9. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2026889>
- Martinez, L., Mirza, R. M., Austen, A., Hsieh, J., Klinger, C. A., Kuah, M., Liu, A., McDonald, L., Mohsin, R., Pang, C., Rajewski, J., Salomons, T., & Sheikh, I. (2020). More Than Just a Room: A Scoping Review of the Impact of Homesharing for Older Adults. *Innovation in Aging*, 4(2), 1–12. <https://doi.org/10.1093/geroni/igaa011>
- Mayor of London. (2010). London Housing Design Guide. *Greater London Authority*, 8. <https://www.london.gov.uk/priorities/housing-land/publications/london-housing-design-guide>
- Nasreen, Z., & Ruming, K. (2019). Room Sharing in Sydney: A Complex Mix of Affordability, Overcrowding and Profit Maximisation. *Urban Policy and Research*, 37(2), 151–169. <https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1556632>

- Nasreen, Z., & Ruming, K. J. (2021). Shared Room Housing and Home: Unpacking the Home-making Practices of Shared Room Tenants in Sydney, Australia. *Housing, Theory and Society*, 38(2), 152–172. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1717597>
- New South Wales Fair Trading. (2017). *Guide to Standards and Tolerances 2017*. 1–70.
- New South Wales Government. (2016). *Sydney Local Environmental Plan 2012*. 628, 1–331.
- Palombo, D. (2015). A tale of two cities: the regulatory battle to incorporate short-term residential rentals into modern law. *Am. U. Bus. L. Rev.*, 4, 287.
- Public Outreach and Civil Society Division. (2016). *ASEAN Homestay Standard*. The ASEAN Secretariat.
- Rabu, M. M., Tawil, N. M., Ahmad, H., & Hussain, A. H. (2020). Housing As New Income To Houseowner Through Homestay Program: Does This Type of Entrepreneur Ready? *International Journal of Management*, 11(12), 1666–1678. <https://doi.org/10.34218/ijm.11.12.2020.153>
- Ramele, R., & Yamazaki, J. (2020). The Malaysian Homestay Program and the Japanese Minshuku: A comparative study. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 5(S12), 55–60. <https://doi.org/10.21834/ebpj.v5isi2.2525>
- S, S. B., & Mukhopadhyay, D. (2022). *THE DIGITAL PLATFORMS AND HOMESTAY BUSINESS : A STUDY IN INDIAN CONTEXT*. January.
- Santoso, M. S. A. G., & Kristianto, A. (2023). Implementation of Livable House Standards for Earthquake Resistance in Bandung Regency. *Journal of Innovation and Community Engagement*, 4(3), 192–207. <https://doi.org/10.28932/ice.v4i3.7297>
- Siti Syahirah Saffinee, H., Has-yun, K. S., Mahamod, H., Jamaludin, M. A., Muflih, B. K., & Othman, R. (2017). The Standard Elements for Muslim-Friendly Accommodation Premises. *Jcis*, 3(2), 121–134.
- Stojanovic, D., & Vujovic, M. (2020). *How to Share a Home-Towards Predictive Analysis*

for Innovative Housing Solutions.

- Sufianto, H., Baskara, M., Sugiarto, B., Citraningrum, A., & Adhitama, M. S. (2019). Architectural Concept for Homestay in Rural Area–A Case Study of Homestay Design in Summersari Village – Malang. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 328(1), 012042. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/328/1/012042>
- The City of New York. (2019). New York State Multiple Dwelling Law. In *National Municipal Review* (Vol. 18, Issue 5, pp. 305–309). The City of New York. <https://doi.org/10.1002/ncr.4110180506>
- Tonnet, D. (2021). *Age-friendly city design: The case of Sydney In certain parts of Sydney , state government and not-for-profit initiatives are looking ahead to ensure the city caters for its ageing population . Georgia Vitale compares some different approaches – some mon.* 64–66.
- US Department of Housing and Urban Development (HUD). (2020). *HOME and CDBG Guidebook*. US Department of Housing and Urban Development.
- Western Australian Department of Mines Industry Regulation and Safety (DMIRS). (2019). *Western Australia Guide to standards and tolerances 2019*. 1–72.
- Yavari, F. (2019). *House Conversions and Sharing for an Ageing Population in New Zealand*. Victoria University of Wellington.
- Zhang, X., Lin, Z., & Maeng, J. (2021). Investigating the impact of home-sharing on the traditional rental market. *Internet Research*, 32(7), 169–184. <https://doi.org/10.1108/INTR-03-2021-0190>
- Zulkefli, N. S., Che Aziz, R., & Mohd Radzol, A. R. (2021). DEVELOPING A FRAMEWORK ON SUCCESS PERFORMANCE OF COMMUNITY BASED HOMESTAY TOURISM PROGRAMME: AN EVIDENCE FROM INSIDER OF HOMESTAY PERSPECTIVE. *PROCEEDING FOR GLOBAL TOURISM CONFERENCE (GTC) 2021, November*, 45–47. <https://doi.org/10.46754/gtc.2021.11.013>

International Architectural and Urban Criteria and Regulations for Home-share Housing

Saeed A. H. Alburgawy

PhD Candidate in Architecture, Housing
King Saud university

441106788@student.ksu.edu.sa - saburgawi@uqu.edu.sa

Ali S. O. Bahammam

Professor of Architecture and Housing
King Saud university

bahammam@ksu.edu.sa - alibahammam@yahoo.com

Abstract: Home-share housing has a rapid spread worldwide; due to the flexibility of electronic booking platforms and the diversity of options they provide. Such spread has led to the emergence of multiple patterns, characterized by some common characteristics, and differing in some details, application mechanisms, and method of organization. However, the rapid spread led to the marginalization of official oversight and regulation of home-share housing, which calls for the need to develop architectural and urban criteria and regulations and are compatible with the increasing demand for Home-share housing.

Home-share housing was a popular alternative for housing pilgrims and Umrah performers in Makkah until about three decades. Reactivating it in its contemporary model is considered a suitable alternative for housing Umrah performers, as it contributes to achieving the strategic pillars of ‘Guests of God’ service program, one of the programs driving the realization of the Kingdom of Saudi Arabia’s 2030 vision.

The paper reviewed the global architectural and urban criteria and regulations for home-share housing, and analyzed the regulatory requirements of five selected countries, to determine the basic level of global criteria for home-share housing, by classifying the criteria and regulations applied globally, and sorting those that apply in common, which guarantee the minimum requirements of home-share housing and consider achieving common interests of guests and hosts.

Determining the basic level of global criteria for home-share housing represents the first step towards developing local architectural and urban criteria that ensure the reactivation of home-share housing for umrah performers in Makkah, and in a way that suits the variables related to the characteristics of umrah performers, their preferences and housing requirements, and the characteristics of major projects in Makkah, and is consistent with the management regulations. Tourist hospitality facilities, the Saudi building code, municipal controls and requirements, applicable safety requirements, and other controls related to the housing of pilgrims and Umrah pilgrims and umrah performers in Makkah.

Keywords: Criteria and regulations of home-share housing, patterns of contemporary home-share housing, electronic home-share housing reservation platforms, housing for umrah performers, ‘Guests of God’ service program.