

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
تخطيط اسكاني
HOUSING PLANNING
محاضرة رقم 1

السكن والإسكان - مدخل تعريفي

م.د. منى السيد

جامعة الفراهيدي

قسم هندسة العمارة/ المرحلة الرابعة

مدرس المادة: د. منى السيد ★

المقدمة

- إنَّ المسكن هو من أهم الحاجات الأساسية للإنسان وهو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالخصوصية والأمان وهو حلقة الوصل بين الإنسان ومجتمعه، والإسكان هو الذي يحقق طلب الاحتياج النفسي للمأوى الذي يقوم بحماية الإنسان من أية ظروف غير ملائمة، وهو الذي يعطي الفرد الإحساس بالانتماء للمكان. وقد وردت معان عدة لمفهوم السكن , فالسكن هو السكون والطمأنينة والراحة (وَجَعَلَ اللَّيْلَ سَكَنًا) الأنعام/96، والسكن هو الْمَسْكَنُ (وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا) النحل/80، وَسَكَنَ الدَّارَ : أَقَامَ فِيهَا ، قَطَنَ فِيهَا وَسَكَنَ فِي الْبِلَادِ : اسْتَوَظَنَهَا (وَإِذْ قِيلَ لَهُمْ اسْكُنُوا هَذِهِ الْقَرْيَةَ) الأعراف/ 161 , وَسَكَنَ فِي اللَّيْلِ : اسْتَرَا ح (هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ اللَّيْلَ لِتَسْكُنُوا فِيهِ) يونس/67.

السكن والمسكن

- والمسكن هو المدينة المصغرة لمجتمع الأسرة ، يخطط له من خلال دراسة المتطلبات الاجتماعية والاقتصادية لها مع دراسة الناحية الوظيفية والانشائية لتلبية المتطلبات المعيشية في ضوء الامكانيات المالية المتاحة ومنذ ان شرع الانسان في اقامة مسكنه سعيا وراء تنظيم البيئة وتطويرها وتطويرها حسب احتياجاته باحثا عن توافق عضوي بين عناصر اساسية تشكل القيم المعمارية التي اكسبت كل فترة تاريخية اصالتها وشخصيتها
- . كذلك فإن المسكن هو البيئة التي تأوي الاسرة وهو مكان الاقامة والاستقرار والمأوى .

المسكن من وجهات نظر الباحثين والمفكرين

هرم ماسلو



مدرس المادة: د. منى السيد

السكن عند ماسلو هو من أولويات المعيشة ووضعه في قاعدة الهرم مع الطعام والشراب والملبس والتكاثر

المسكن من وجهات نظر الباحثين والمفكرين

- اشار **(FRUED)** فرويد الى ان المسكن هو السكنى المألوفة والمكان المناسب .
- أما **(SCHULZ)** شولز فقد اعتبر المسكن هو المكان الخاص الذي يمثل الحاجة الى التواجد في موضع وهو المكان المركزي لوجود الانسان الذي منه ينطلق واليه يعود. كما بين ان المسكن يمثل البقاء الحميم والشعور بالأمان وتحقيق الهوية ، وهو نقطة ثابتة، فيه يحصل الانسان على موطن قدمه .

المسكن من وجهات نظر الباحثين والمفكرين

- قدم البيرتي **ALBERTI** في كتابه **TEN BOOKS IN ARCHITECTURE** مفهوم جديد للمسكن اذ ربطه بالمدينة
« ان المدينة في نظر الفلاسفة تعتبر كمسكن كبير، ومن ناحية أخرى يمكن ان نعد المسكن كمدينة صغيرة، وهنا يؤكد على أهمية ربط المسكن بالمدينة ككل.
- ويعرف رابابورت **RAPOPORT** المسكن على انه الملجأ الأبرز لأهمية للإنسان، فهو عامل رئيس في صراعه من اجل البقاء وفي بحثه عن الحماية من تطرف الطقس والمناخ والحيوانات المفترسة، فهو ترجمة للحقبة التي عاشها الانسان ويعكس تطوره عبر العصور.

المسكن من وجهات نظر الباحثين والمفكرين

• المعمار حسن فتحي

• « المسكن هو المكان او الملجأ الذي يحتمي فيه الانسان من التأثيرات الخارجية، دون ان يفقد اتصاله بالعناصر الخارجية، والمسكن هو قوقعة الانسان والثوب الذي يغطيه وهو مرآة لعقل الفرد ومرآة لأحلامه.

المسكن الخاص حق انساني

- جاء في الاعلان العالمي لحقوق الانسان في المادة (25) فقرة (1) ما يلي: لكل فرد الحق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهية له ولأسرته خاصة على صعيد المأكل والملبس والمسكن والعناية الطبية والخدمات الاجتماعية الضرورية فيما نصت المادة (11) فقرة (1) من البند الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجاتهم من الغذاء والكساء والمأوى وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية، وتتخذ الدول التدابير اللازمة لإنقاذ هذا الحق. كما أكدت الاستراتيجية العالمية لتوفير المأوى، على ضرورة تحسين إنتاج المأوى وتوفيره ومراجعة سياسات الاسكان الوطنية واعتماد استراتيجية تمكينية من أجل تحقيق المأوى الملائم للجميع.

وقد حددت الأمم المتحدة في قانون الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية مجموعة من الشروط لاعتبار السكن ملائماً للمعيشة "إنَّ الفقرة 1 من المادة 11 لا تعني السكن فحسب بل المقصود منها هو السكن الملائم **SUITABLE HOUSING** :

- الضمان القانوني لشغل المسكن بما في ذلك التمتع بالحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه
- توفر الخدمات والمرافق والهياكل الأساسية
- القدرة على تحمل الكلفة
- الصلاحية للسكن من حيث توفر المساحة الكافية والحماية من البرد والرطوبة والحر والمطر
- إمكانية حصول الجماعات المحرومة على السكن والموقع الذي يتيح إمكانية الاستفادة من العمل والخدمات الصحية والتعليم...إلخ
- كما يجب ألا يكون الموقع ملوثاً أو خطراً بحيث يمكن أن يهدد سلامة وصحة السكان
- السكن الملائم من الناحية الثقافية.

الإسكان - HOUSING

• يعد الإسكان من متطلبات الحياة العصرية... وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها... وهو من أكثر المشاكل تفاقماً بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان... والإسكان مشكلة متحركة تتحرك مع التطور الاجتماعي والاقتصادي للشعوب ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة... والإسكان هو قطاع من قطاعات الدولة تتكامل فيه الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والفنية والعمرانية والقانونية والإدارية والتصميمية والتخطيطية وأي قصور في جانب منها يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان.

الوحدة السكنية

تمثل الوحدة السكنية DWELLING UNIT البنية الأساسية للنمط السكني RESIDENTIAL TYPE

تتميز الوحدة السكنية بمجموعة من الخصائص

• أ. التنوع والتعقيد ..

- إن الوحدات السكنية تتنوع من حيث المساحة والشكل ونوعية البناء والملكية والموقع وغيرها ، وهذا التنوع يكون مسببا عن الخصائص المختلفة لشاغلي الوحدات السكنية اجتماعيا واقتصاديا فضلا عن العوامل الطبوغرافية والمناخية والتكنولوجية . لذلك كله يتنوع سوق السكن تبعا لتنوع الوحدات المذكورة . وهناك نوعان من المميزات الخاصة بالوحدة السكنية ، هي :

أولا - الخصائص الذاتية للوحدة السكنية ..

تختلف الوحدات السكنية بما يأتي :

- (1) المساحة (الأمتار المربعة لفضاء الوحدة السكنية) .
 - (2) شكل التوزيع للفضاءات الداخلية .
 - (3) الخدمات (خدمات المطبخ وأنظمة خدمات التكييف والصحيات والكهربائيات) .
 - (4) متانة الهيكل الإنشائي (الديمومة في الأسس والسقف) .
 - (5) التصميم الداخلي (نوع الأرضيات والنوافذ وغيرها) .
- وباختصار فان كل وحدة تقدم تشكيلة مختلفة في المساحات والحدود والخدمات والتصميم الداخلي ومتانة الهيكل الإنشائي .

- (ثانيا - الخصائص الموقعية للوحدة السكنية ..
- يحدد موقع الوحدة السكنية خاصية سهولة الوصول ونوعية الخدمات اليومية المتعددة الممكن الحصول عليها ، وهذه الخصائص هي :
- (1) سهولة الوصول .. فالمواقع تختلف في محاورها للوصول إلى مواقع العمل والتسوق والاهتمامات الأخرى .
- (2) الخدمات العامة المحلية .. فالمناطق الميتروبوليتانية تمتلك عددا كبيرا من المؤسسات المحلية ، والتي يقدم كل منها تشكيلة مختلفة من الخدمات العامة كالمدارس ومراكز المطافئ وخدمات الشرطة وغيرها .
- (3) نوعية البيئة المحيطة .. فالمواقع تختلف في نوعية الهواء ومستوى الضوضاء (المنبعثة من السيارات والعربات والطائرات والمعامل) .
- (4) خصائص وحدة الجيرة .. العناصر الخارجية لمنازل وحدة الجيرة ومقترباتها

• ب. الثباتية .. (عدم قابلية النقل)

• إذ أن الوحدة السكنية كيان مادي ثابت غير قابل للنقل من مكان إلى آخر كباقي السلع الاقتصادية ، لذلك تؤثر هذه الخاصية في ميكانيكية التوازن بين العرض والطلب .

• ج. الديمومة ..

• يكون المسكن اكثر ديمومة من باقي السلع، وهذه الخصيصة تعطي للوحدة السكنية صفتين أساسيتين ، فهي فضلا عن كونها تقدم خدمة لشاغليها (سلعة استهلاكية) فهي سلعة رأسمالية (استثمارية) ، لكونها تبقى محافظة على قيمتها التي قد تزداد مع الزمن ، وهذه الصفة المزدوجة للوحدة السكنية لها اثر مباشر في ميكانيكية عمل السوق الإسكاني .

• د. الكلفة العالية ..

• تقوم الأسرة بشراء منزل فتدفع مبلغاً عالياً جداً يتراوح بين (2-4) أضعاف ميزانية الأسرة السنوية لمعظم الأسر . فان عملية تغيير متطلبات الأسرة للوحدة السكنية يتطلب الانتقال إلى وحدة سكنية أخرى . إن كلف الانتقال التي تحصل هذه جوهرية ، فضلا عن الكلف العالية لنقل الأثاث والملابس ومتطلبات المطبخ ، وهناك أيضا كلفة عالية مرتبطة بمغادرة مجاورات وحدة الجيرة القديمة مع ساكنيها ومدارسها وأسواقها .

• هـ . الخلفية (العنصرية) لوحدة الجيرة ..

• تتميز بعض وحدات الجيرة بأنها تمثل مناطق تجمع لفئات مجتمع لها خاصية ثقافية معينة أو مستوى مادي معين مما يصعب على الأسرة التي تنتقل إلى مسكن آخر تعويض فقدان ميزة وحدة الجيرة .