جامعة الانبار

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية

ا. د. بلال بردان علي الحياني

المرحلة الرابعة

جغرافية الاسكان

Housing geography

المحاضرة السابعة:

العوامل المؤثرة على مشكلة السكن:

Factors affecting the housing problem

من العوامل المؤثرة على ظاهرة الاسكان سواء كان الحضري او الريفي هي:-

١-**النمو السكاني** :ان الزيادة السكانية ادت الى نمو وتوسع المدن اي زيادة في مساحة المدن وزيادة في احجامها، وهذا ادى الى زيادة في استعمالات الارض، ومن هذه الاستعمالات والتي تهم موضوعنا هو استعمال الارض للأغراض السكنية(الاسكانية)، اي دراسة المناطق السكنية. وهناك سببان لزيادة سكان المدن هما:-

أ. الزيادة الطبيعية:- احد اسباب التغيرات التي تحدث في عدد سكان الدول والمدن هي الزيادة الطبيعية والتي هي الفرق بين معدل الولادات ومعدل الوفيات، يختلف معدل الولادات ومعدل الوفيات بين بلد وآخر تبعاً لظروفها الاجتماعية والاقتصادية والثقافية وهذا العامل الاخير يؤدي دوراً مهماً في تحديد معدلات الزيادة. وهنالك أربعة أقاليم معدلات الولادات فيها منخفضة اي ١٩ حالة ولادة لكل الف نسمة في اوربا، و٢٥ حالة ولادة لكل الف نسمة في كل من امريكا الشمالية وأقيانوسيا (قارة استراليا)، و٢٦ حالة ولادة لكل الف نسمة في روسيا، وان هذه الاقاليم تعتبر اقل بكثير من بقية اقاليم العالم الاخرى والتي تتراوح معدلات الزيادة الطبيعية فيها بين ٣٥ و٤٥ حالة ولادة لكل الف نسمة. لكن يجب التوضيح بأن هذه الزيادة في السكان ليست فقط نتيجة لزيادة معدلات الولادة بل انها نتيجة لانخفاض معدلات الوفيات ويعتبر عامل انخفاض معدلات الوفيات في قارتي اوربا وامريكا الشمالية ظاهرة واضحة منذ عام ١٨٥٠، اما في

الوقت الحاضر فبدأ هذا الانخفاض في معدلات الوفيات يسود جميع اقطار العالم، ويعتبر من اهم العوامل الرئيسية لزيادة السكان في القارات الثلاث الاخرى امريكا اللاتينية وأسيا وافريقيا.

ب. **الهجرة:-** حركة وانتقال الناس من منطقة الى اخرى، ودافع الهجرة من الارياف الى المدن كثيرة لأنها مراكز خدمات وتجارية كبيرة كما انها توفر فرص العمل اكثر من الارياف اضافة الى تنوع الخدمات العامة التي لا تتوفر في المناطق الريفية خاصة في الدول النامية، فالهجرة تزيد من عدد سكان المدن وتخلق ضغطاً متزايداً على الخدمات العامة وعلى فرص العمل وعلى توفر السكن للمهاجرين من المناطق الريفية الى المدن.

علاقة النمو السكاني والطلب على السكن:-

١. توجد علاقة وثيقة بين زيادة سكان المدن والطلب على السكن فيها، وتعتبر هذه العلاقة طردية، اي كلما ازداد عدد سكان المدن زادت الحاجة الى توفير وحدات سكنية جديدة سواء كانت نتيجة للزيادة الطبيعية لسكان المدن او نتيجة للهجرة.

٢. تتجسد العلاقة بين نمو السكان والحاجة الى السكن في معرفة معدل نمو السكان سواء نتيجة للزيادة الطبيعية او الهجرة ففي كلتا الحالتين نجد ان الحاجة تزداد الى توفير السكن، كما يجب معرفة مدى صلاحية ما هو موجود من الوحدات السكنية وخاصة القديمة منها للسكن، لأن الوحدات السكنية لها فترة إدامة معينة والتي تختلف من بلد الى اخر نتيجة للظروف المناخية ونمط المواد الانشائية المستخدمة في البناء. كل هذه المتغيرات تعتبر مهمة في تحديد نمط السكن وعدد الوحدات السكنية المطلوبة لسد حاجة المواطنين في مدينة معينة.

٣. ان البحوث الخاصة بتركيب السكان يجب ان تشتمل على تحليل مجاميع العمر وحجم الاسرة ودخل السكان، لان دراسات تركيب السكان تساعد على تقدير

المساحة المطلوبة للمناطق السكنية لمختلف انماط الوحدات السكنية التي يجب ان تتطابق مع الوضع الحالي للإسكان ومع حجم الاسرة المتوقع ومستويات الدخول وحاجة كل شريحة من شرائح المجتمع للسكن.

٤. حجم الاسرة يعتبر مهماً في تحديد مساحة الوحدة السكنية وعدد الغرف والمرافق الصحية وغيرها من المرافق الاخرى، فالأسرة المتكونة من عشرة افراد فتكون حاجتها الى وحدة سكنية كبيرة والعكس صحيح، ولكن يجب ان نأخذ بنظر الاعتبار دخل الاسرة الذي هو الآخر يحدد مساحة الوحدة السكنية وعدد غرفها، والاسرة حتى لو كان عدد افرادها كبيراً، كما هنالك أسر عدد افرادها قليلاً نسبياً الا ان دخلها يساعد على العيش في دار كبيرة مع عدد كبير من الغرف والمرافق اللازمة.

٥. ليس فقط دخل الاسرة هو الذي يحدد نمط الدار السكنية بل الدولة ايضاً لها دور في ذلك، بمعنى آخر ان القطاع العام يؤدي دوراً مهماً في توفير وتحديد نوع السكن للمواطنين، فالدولة الغنية والتي لها موارد طبيعية كثيرة او دولة صناعية او اتحادية متقدمة يفترض ان توفر وحدات سكنية لكل اسرة ولكل المواطنين الذين هم بحاجة اليها، بينما تعاني الدول الفقيرة الكثير من الصعوبات لتوفير السكن لأكثرية الاسر والمواطنين.

٦. ان التطور الحاصل في نمط الوحدات السكنية وثيق الصلة بالنمو السكاني وذلك لتلبية حاجة اكثرية الاسر وبمختلف احجامها وللمواطنين الذين لهم حالات اجتماعية مختلفة، وهذا التطور حصل في جميع دول العالم خاصة تلك التي تعاني من تزايد السكان المستثمر مثل الدول النامية في امريكا اللاتينية وأسيا وافريقيا، وهذا الاتجاه في نمط الوحدات السكنية يتمثل في توفير الشقق السكنية اي البناء العمودي.

ثانيا: عدد العوائل الموجودة في كل مدينة في وقت اعداد الدراسة وفي المستقبل وعادة ما تعد خطة للإسكان لفترة مستقبلية تمتد لمدة ٢٠ الى ٢٥سنة.

لذلك فعند اعداد خطة للمستقبل يؤخذ بنظر الاعتبار العوائل التي سوف تتكون عن طريق زواج الشباب واحتياجاتهم الى وحدات سكنية للاستقلال فيها بشكل عوائل منفصلة عن عوائل الاهل كما يدخل ضمن هذا الجانب البحث عن عدد العوائل التي تسكن مجتمعة في وحدة سكنية واحدة وذلك لكي تحسب لها الحساب في جعلها مستقلة في المستقبل كل عائلة منها على حدة.

ثالثا: عدد الوحدات السكنية المتوفرة في المدينة وفي القرية ونوعيتها. وذلك لمعرفة الصالح منها لغرض استعمالها للفترة المحددة في الخطة، وللتعرف على العجز الذي سيحصل في عدد الوحدات السكنية بسبب اندثار بعض من الوحدات السكنية القديمة. ويقدر ان نسبة الاندثار تقدر بـ ٢% خلال مدة ٢٠ سنة من بدأ وضع خطة الاسكان. وقد جرت دراسة في وزارة التخطيط في العراق بهذا الشأن وقدرت عدد الوحدات السكنية الواجب انشاؤها في المدن استناداً الى النمو السكاني ولغرض سد النقص القائم حالياً وكذلك لتغطية النقص من جراء الاندثار المشار اليه وتوصلت الى ان عدد الوحدات السكنية الواجب اقامتها سنوياً تقدر بحوالي ١٠٩.٩٣٤ وحدة سكنية في عام ١٩٨٠ و(١٣٥.١٨٥) في عام ١٩٨٥ و(١٧٤.٤٤٠) في عام ١٩٩٠ و(٣٣٥.٥١١) وحدة سكنية في عام ١٩٩٥.

رابعا: مدى توفر المواد الانشائية الضرورية لعملية بناء الوحدات السكنية، وهذا العامل يحتاج الى الاحاطة الكاملة وبشكل تفصيلي بتكاليف الانشاءات المختلفة والمشروعات الانشائية والمواد الخام ومواد البناء المتوفرة محلياً، ومدى امكانية الحصول عليها ومدى ملائمة هذه المواد وطرق الانشاء للعوامل الطبيعية والظروف المناخية في كل منطقة من القطر وكذلك مدى امكانية تلافي العجز

الموجود حالياً في هذه المواد سواء كان عن طريق التصنيع محلياً او اقليماً وتأثير ذلك على توحيد المواصفات القياسية لمواد البناء وطرق الانشاء. واقتراح الخطوات اللازمة مستقبلاً حتى يمكن مواجهة الاحتياجات الضخمة في هذا المجال في مراحل تنفيذ خطة الاسكان.

ويتطلب ذلك دراسة مستفيضة عن طرق ووسائل تمويل الخطط والبرامج المقترحة للخطة حسب مراحلها المعتمدة سواء كان هذا التمويل عن طريق الدولة او عن طريق الجمعيات. وينبغي ان تتضمن الدراسة عدة جوانب لها علاقة بحل مشكلة الاسكان ومنها:

أ. ان يتم بشكل صحيح احصاء عدد العوائل في المدن والقرى، وتشجيع عدد منهم على السكن في المدن الصغيرة او عدم ترك الارياف وذلك عن طريق تقليل الفوارق بين المدن والريف مع محاولة نقل بعض الصناعات من المدن الكبرى لتتكامل مع الصناعات الموجودة في المدن الصغرى او تخصيص الضواحي للصناعات الثقيلة.

ب. احصاء الواقع السكني وما يلحق المساكن من الامتار المربعة المبنية مع حساب صحيح لكثافة السكان في مختلف مناطق المدينة ليتم تحسين واقع المناطق المكتظة. وتستخرج الكثافة السكنية عن طريق استخراج نسبة عدد السكان في الحي السكني الى مساحة الوحدات السكنية مضافاً اليها نصف المساحة الكلية للشوارع الموجودة في المنطقة، اضافة الى مساحة الملاعب التي توجد ضمن المنطقة.

ج. تحديد النقص في المساحات اللازمة للإسكان وتحديد مساحات الشقق والدور التي يمكن بناؤها ضمن الحدود الاقتصادية بعد الاخذ بعين الاعتبار ترتيب السكان حسب افراد العائلة.

د. توفير الاراضي لغرض السكن، خاصة وان اسعار الاراضي في ارتفاع مستمر اذ تشكل قيمة الارض في المدن الكبيرة مابين ٤٠-٦٠% من الكلفة الكلية للبناء. ويمكن حل هذه المشكلة عن طريق تأميم الاراضي وجعلها ملكاً للدولة علماً بأن معظم الاراضي في المدن هي متيسرة للميسورين من سكانها فقط بينما يصعب على محدودي الدخل الحصول على قطع اراضي لغرض بنائها للسكن بدون مساعدة الدولة او الجمعيات الاسكانية.

ان بوسع اي انسان ان يلمس مشكلة توفير الاراض بشكل او بأخر اينما حل، فالمدينة في الهند(مثلاً) اخذت بالامتداد بحيث اصبحت تهدد بابتلاع اراضي زراعية قيمة، وكذلك الحال في الباكستان حيث تهدد مشاريع بناء الضواحي بالسيطرة على اراضي تستطيع انتاج اربعة محاصيل في السنة.

وفي الوطن العربي تعاني المدن الكبيرة في جميع الدول من ازمة في توفير الاراضي المخصصة للسكن، كما انها اصبحت تنافس الاراضي الزراعية وتتوسع على حساب الاخيرة، مما ادى الى فقدان اراضي جيدة تحيط بتلك المدن، وذلك بسبب التنافس في الاسعار التي تدفع لشراء تلك الاراضي لغرض الاسكان.

هـ. السعي الى توفير المواد الانشائية عن طريق تصنيعها، ودراسة الخطة العملية لإكمال النقص الذي تعاني منه بعض البلدان بعد دراسة المواد التي لا تتوفر وذلك للعمل على استيرادها من الخارج.

و. وضع خطة لتوزيع العمل بين القطاعين الخاص والاشتراكي(العام) حسب الامكانيات المتوفرة لكل منهما في كل مرحلة من المراحل، ولكن الافضل ان تتحمل الدولة العبء الاكبر في توفير المساكن للمواطنين ثم تؤجرها او تبيعها لهم بالتقسيط. مع وضع خطة للتأكيد على بناء المساكن الصغيرة والمتوسطة

الحجم ومنع ما امكن بناء البيوت ذات المساحة الكبيرة وذلك للاقتصاد في استعمال المواد الانشائية من جهة، وحفاظاً على القطع السكنية من جهة اخرى اذ ان المساكن الكبيرة تحتاج الى اراضي واسعة. بينما الاتجاه الحديث يدعو الى تخصيص مساحات تتراوح بين ٢٠٠-٣٠٠ فقط لكل عائلة كي تنشأ عليها وحدة سكنية في الدول ذات الكثافة السكانية القليلة، اما الدول المكتظة بالسكان فلا يخصص للعائلة اكثر من ٨٠-١٠٠م^{٢} والتأكيد على البنايات ذات الطوابق المتعددة لغرض السكن. مع توفير حدائق عامة ومتنزهات وملاعب اطفال في الحي السكني للعوائل بصورة مشتركة.