جامعة الانبار

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية

ا. د. بلال بردان علي الحياني

المرحلة الرابعة

جغرافية الاسكان

Housing geography

المحاضرة الحادية عشر:

التخطيط للإسكان، اسسه ومعايره

Housing planning, foundations and calibration

لما كانت جغرافية الاسكان تهتم بدراسة السكن(الحضري والريفي) كأحد العناصر المهمة التي تخص حياة المواطنين ذلك لان المسكن يكون الملجأ لهم ويشكل النواة للأسر التي من مجموعها يتكون المجتمع. لذا فأنها تؤكد على دراسة توزيع المساكن واعمارها وانماطها وطرازها، ومواد البناء المستعملة فيها وحجومها ومقدار تباعدها عن بعظها، والمساحات المخصصة لكل وحدة سكنية وكيفية تخطيط المرافق المكملة للوحدات السكنية والتي من الضروري توفرها في كل حي سكني مثل الشوارع والمماشي والحدائق العامة وملاعب الاطفال كما تتناول ضمن هذا المنهج دراسة اسس ومعايير الوحدة السكنية من حيث ما تتضمنه وشكل البناء وتهويته وانارته.

وهذا يجرنا الى الحديث عن كيفية التخطيط لعلاج مشكلة السكن التي لها علاقة وثيقة مع عدد السكان من حيث نموهم ومستويات دخولهم. كما انها ذات علاقة بطبيعة الانظمة وطبيعة النهج الذي تسلكه الجهات السؤلة في حل وعلاج هذه المشكلة المهمة في جميع دول العالم اضافة الى التاثير الذي تتركة العوامل الديموغرافية والاقتصادية والحضارية والاجتماعية على نمط الاسكان وطبيعته في الدول المختلفة في هذا الشأن.

لقد كان من نتيجة تقدم وسائل المواصلات والتقدم التقني في المجالات الاخرى، وتدفق سكان الريف على المدن للاستقرار فيها، والنشاط التجاري والصناعي الذي صاحب الثورة الصناعية ان اصبحت المراكز الحضرية (المدن) بؤرة النشاط الانساني. ومن ثم بدأت تظهر مشكلة الانسان وتوفير متطلبات الحياة لكثير من السكان في مدن عديدة وصاحب هذه ارتفاع اثمان الاراضي فضاعفت الارض اثمانها في مدن عديدة. ومع ارتفاع اثمان الارض زاد الازدحام وارتفعت الكثافات. اذ زاد سكان المدن زيادة كبيرة.

التخطيط للإسكان الحضري

تعتبر مهمة توفير السكن الملائم والمناسب لتطوير الحياة الاجتماعية في الحاضر وفي المستقبل من القضايا المهمة التي تستحق العناية بها والتخطيط لها سواء في الريف او الحضر، الا ان التخطيط للاسكان الحضري يتمتع باهمية خاصة، نظراً لكونه يشكل اغلبية في معظم بلدان العالم ولان المدينة في الوقت الحاضر اصبحت مصدر اشعاع، وماناً لتوفير السلع والخدمات للسكان.

ولما كانت مسألة توفير الاسكان الحضري تعد من المهمات التخطيطية في معظم الدول، لانها ذات بعدين احدهما لكونها احدى عناصر خطط التنمية القومية وثانيهما لانها تهم قطعات كبيرة من افراد المجتمع الذين يعيشون في اي بلد. ولذلك ينبغي وضع الخطط المدروسة لكيفية توفير الوحدات السكنية سواء كانت كبيرة ام صغيرة والتي تستند على اسس قومية وسليمة تستقر من الاحصاءات او الدراسات الميدانية التي تجريها الهيئات المسؤولة عن هذا الجانب المهم. ولكي نلم بموضوع التخطيط للاسكان الحضري، لابد ان نلقي الضوء على الاسس والمعايير الواجب توفيرها لهذا النوع من التخطيط والتي هي:-

١. موقع المدينة الجغرافي والفلكي:-

ان تحديد الموقع الجغرافي للمدينة في اي جزء من المحافظة او الولاية، له تأثير على بعدها عن المراكز الحضرية الكبرى، وكذلك على بعدها عن الطرق العامة التي لها تأثير على نقل البضائع والمسافرين من جهة الى اخرى في الاقليم الذي تقع فيه، وان ذلك ينعكس بشكل مباشر على موضع المدينة الذي له تأثير على الوظيفة السكنية بها. كما يمكن ملاحظة فيما اذا كانت المدينة يمر في وسطها نهر وان الوحدات السكنية تقع على جانب واحد ام على جانبين من النهر.

ويؤثر الموقع الفلكي من حيث دوائر العرض التي تمر في المدينة، على الصفات المناخية التي تمتاز بها المدينة، فالجهات الشمالية تكون اكثر برودة من الجهات الواقعة في

عروض معتدلة وهذه تختلف عن المناطق الاستوائية والمدارية، وهي جميعها لها تاثير على نوع المساكن وطراز بنائها.

٢. المساحة التي تقع عليها المدينة:-

يجب وضع دراسة دقيقة عن مقدار المساحة التي تقع عليها المدينة ومقدار المشغول منها في الاسكان، وفي الاستعمالات الاخرى التي تخص الوظائف التي تقوم بها المدينة. ثم تحديد الاراضي الفضاء ومقدار التوسع الذي سيحصل في المستقبل.

وفي مجال الاسكان تحدد مساحات القطع المخصصة لبناء وحدات سكنية او عمارات للسكن، وملاحظة مدى تناسبها مع الاراضي المتوفرة والمعدة للاسكان وذلك بحسب الكثافة الاسكانية الصافية. وكذلك من استخراج نسبة الزحام في المباني السكنية والتي يمكن الحصول عليها من قسمة.

عدد الاسر للسنة س

عدد الوحدات السكنية لنفس السنة

فاذا حصلنا على نتيجة(١) فأن ذلك يعني ان المدينة مكتفية، اما اذا زادت عن ذلك، فهذا يعني وجود عجز بمقدار الكسر الذي يزيد على(١).

ان تغطية هذا العجز يتم عن طريق توفير الوحدات السكنية التي يتم بنائها على اراضي سكنية تحدد بموجب تخطيط ينسق بين الوظيفة السكنية وغيرها من الوظائف الاخرى وبنفس الوقت يؤخذ بنظر الاعتبار مقدار ما يتوفر من مساحات غير مستقلة في تلك المدينة، على الا يؤثر هذا على تضخيم حجمه بدرجة يجعلها تنوء عن تحمل ذلك التوسع الجديد الذي سيحصل فيها من جراء اضافة وحدات سكنية جديدة.

٣. طبوغرافية الارض التي تقع عليها المدينة:-

بما ان مدينة لها موضع خاص بها تحدد صفاته الطبوغرافية بحسب الموقع الجغرافي الذي يحيط بها، وهو بدوره متباين من جزء الى اخر من سطح الكرة الارضية. فمنها ذات طبوغرافية سهلية منبسطة واخرى هضبة وثالثة مناطق جبلية او سفوح جبال والاخرى تقع في وادي. ولكل واحدة منها خط خاص بها من البناء من حيث ركائزه والمواد المستخدمة فيه.

كما يدخل ضمن هذا الجانب دراسة نسبة التعرض للزلازل التي يمكن تقديرها من دراسة التاريخ الجيولوجي للمنطقة، عن طريق الاطلاع على المعلومات الجيولوجية والتكتونية. ومن دراسة خرائط الخطوط المتساوية للشدة الزلزالية للبلد الذي تقع فيه المدينة.

كما تؤثر نوعية الصخور والتربة للأرض المعدة لبناء الوحدات السكنية على وضع الاسس وطريقة بنائها، وخاصة بالنسبة للعمارات ذات الطوابق المتعددة اذا ان الارض الصخرية تكون صالحة اكثر وذات كلفة ارخص، بينما تحتاج الارض الطينية او الرملية الى وضع ركائز كونكريتية في اعماق بعيدة، لكي تهيئ لبناء مثل تلك العمارات. يضاف الى ذلك ان لدراسة الطبوغرافية اثر اخر على عمل المجاري للمياه القذرة وكذلك على شق الشوارع داخل المدن وكلفة كل منهما بحسب اختلاف تلك الطبوغرافية في المدينة.

٤. الظروف المناخية:-

ان من اهم المعايير الواجب على المصمم والمخطط اخذها بنظر الاعتبار هي دراسة المناخ للأقاليم المختلفة التي تضم المراكز الحضرية، واعطائها الحلول المناسبة التي تساعد على توفير الجو الصحي المناسب ضمن الوحدة السكنية.

وضمن هذا الموضوع يمكن دراسة العديد من العناصر المناخية التي لها تأثير واضح منها:

درجات الحرارة: من حيث اعلى درجة حرارية داخلها خلال فصلي الصيف والشتاء، ومعدلات درجات الحرارة الصغرى والعظمى لكل شهر من اشهر السنة. وذلك لاعطاء فكرة تامة عن درجات الحرارة التي لها تأثير على الوحدات السكنية ومدى ملائمتها للسكان الذين يعيشون فيها. وهنا ينبغي توفير جداول وخرائط توضح هذه الظواهر. كما ينبغي دراسة كمية الامطار الساقطة سنوياً، وكذلك في كل شهر من الاشهر. ثم الاطلاع على معدل عدد الايام والتي يكون فيها الجو غائماً خلال اشهر السنة. وكذلك معدلات الرطوبة النسبية خلال اشهر السنة عن مدينة البصرة على سبيل المثال. ثم معدلات عدد ايام حدوث الزوابع الرعدية وعدد الايام التي يسقط فيها الثلج اثناء السنة. وكذلك عدد الايام التي تكون متربة او حدوث الضباب.

ومن الظواهر المناخية التي لها تأثير كبير على التخطيط للوحدات السكنية من حيث بنائها واتجاه منافذها، هي الرياح السائدة وكذلك الرياح التي تهب خلال السنة والتعبير عنها في خرائط توضح بها وردة الرياح لكل شهر من اشهر السنة لكي تعطى فكرة واضحة عن هذه الرياح، لما لها من اثر كبير على هذا الجانب، عن مدينة بغداد على سبيل المثال.

وبما ان لهذه العناصر المناخية من تاثير بالغ في وضع الاسس والمعايير لأبنية الوحدات السكنية، بالاضافة الى الابنية المخصصة لتقديم الخدمات التي لابد ان يكون لها تخطيط منسق مع الوظيفة السكنية. لذا ينبغي الاخذ بنظر الاعتبار كل الصفات المناخية وما تعكسه من اثر على بعض المعايير والتي منها:

أ. تقليص المسافات اي وقت الوصول لمباني الخدمات العامة وخصوصاً ضمن المناطق السكنية، كرياض الاطفال والمدارس الابتدائية واسواق المحلة وغيرها مع الاخذ بنظر الاعتبار العوامل المؤثرة الاخرى كما للكثافات السكانية والسكنية ونمط الوحدات السكنية.

ب. الاهتمام بالمناطق الخضراء والاحزمة لتلطيف الجو وعمل مصدات للرياح مع تخصيص مساحات ضمن المناطق المخصصة للمباني السكنية ومباني الخدمات العامة لاغراض التشجير.

ج. توجيه الشبابيك وتحديد مساحات هذه الفتحات في الوحدات السكنية بما يضمن الابتعاد عن اشعة الشمس الساطعة المباشرة صيفاً في المناطق الصحراوية(خاصة في الوطن العربي) وضمان دخول الشمس الى الغرف شتاءً، مع جعلها موجهة ناحية الشمال الغربي لضمان الاستفادة مع الرياح الغربية والشمالية الغربية المعتدلة. مع ضرورة وجود المضلات الواقية فوق فتحات الشبابيك والابواب المواجهة لأشعة الشمس وحمايتها من المطر في فصل سقوطها.

د. اعطاء تسريح لمياه الامطار بمقدار ١% في المناطق القليلة الامطار و٢% في المناطق الكثيرة الامطار مثل المناطق الجبلية من بلدنا العراقي. وجعل التسريح اكثر المناطق التي تسقط فيها الثلوج.

٥. مصادر المياه:-

تشتمل دراسة نوع مصدر المياه الذي تعتمد عليه المدينة هل هو نهر ام جدول، او انها تعتمد في الحصول على المياه على مصادر جوفية مع دراسة نوعية تلك المياه والكمية المتوفرة فيها. وهل ان المدينة تشكو من شحة في المياه العذبة بحيث تعيق توسعها في المستقبل . وهل بالإمكان الحصول على المياه من مصدر قريب عليها، ام تحلية مياه مالحة مثل ماء البحر او مياه جوفية وبالتالي توزيعها على وحدات السكنية عن طريق مشاريع اسالة المياه في المدينة.

٦. السكان:-

يدخل ضمن هذا المعيار دراسة عدد سكان المدينة اي حجمها ومعدلات نموها الطبيعي وعن طريق الهجرات الوافدة اليها. وتقدير عددهم في المستقبل لفترات متعددة بعد خمس وعشر وخمشة عشر وعشرون سنة، لكي تسهل عملية التخطيط للوظيفة السكنية ثم دراسة فئات الاعمار لكل خمس سنوات مع رسم اهرام للسكان لتلك الفترات.

كما تتضمن دراسة حجم الاسرة الواحدة، وهل ان افرادها في زيادة ام نقصان بسبب عوامل اجتماعية او اقتصادية لما لها من تأثير على تقدير عدد الوحدات السكنية التي ينبغي توفيرها

للعوائل التي نستطيع الحصول على عددها من قسمة عدد سكان المدينة على معدل حجم الاسرة الواحدة لنتوصل الى عدد الوحدات السكنية الواجب توفيرها لتلك الاسر.

يضاف الى ذلك دراسة التركيب الاقتصادي للسكان وتوزيعهم على النشاطات الاقتصادية، ونوع الصناعات الموجودة في المدينة او ضواحيها، ونسبة العمال الذين يعملون فيها من مجموع القوة العاملة في تلك المدينة.

ثم تحديد وظيفة المدينة عن طريق تصنيفها بإحدى الطرق، هل هي متخصصة بإحداها ام انها متعددة الوظائف، وملاحظة مدى تأثير ذلك على تصميمها الاساسي والتعرف على الخدمات المتوفرة في المدينة ودورها وكم نسبة من يعمل فيها من الايدي العاملة، لان هذا له اثر على مستقبلها وكذلك على الوظيفة السكنية فيها بسبب كون هذا العامل يجعلها مكان جذب او طرد للسكان حسب مستوى الخدمات فيها.

ثم احتساب فرص العمل المتوقعة للمدينة عن طريق التوسع في الصناعات او انشاء صناعات جديدة، او اي نشاطات اقتصادية اخرى. وما يشكل العمل فيها من نسب اضافية بالنسبة للأيدي العاملة الموجودين في المدينة وكذلك ما تشكله عوائلهم من تشكيل اسر جديدة في المدينة ينبغي التخطيط لتوفير وحدات سكنية لهم.

٧. السكن:

ينبغي دراسة الوحدات السكنية الحالية من حيث اعدادها واعمارها، وهل متلاصقة مع بعضها ام كل وحدة منها منفصلة عن الاخرة وقائمة لوحدها. وتبيان عدد الطوابق او فيما اذا كانت على شكل عمارات سكنية. ثم محاولة تقدير عدد الوحدات السكنية الواجب توفيرها للمستقبل على مدى خمس او عشر سنوات ويمكن الحصول على ذلك بما يلي:

اذا اردنا ان نستخرج عدد الوحدات السكنية اللازم توفيرها عام ٢٠٢٥ في بغداد مثلاً فنستطيع تطبيق المعادلة التالية:

عدد الوحدات السكنية عام ٢٠٢٥=عدد الوحدات السكنية عام ٢٠١٨+عدد الوحدات السكنية المتهرئة+ معدل الدور المندثرة+ عدد الاسر الجديدة او التي ليس لها مساكن.

ويمكن الحصول على ذلك في احتساب فرق زيادة السكان للفترة بين ٢٠١٨ و٢٠٢٥ والتي نفرضها (س) ثم نقسم الناتج على معدل الاسرة الواحدة(م س) ثم نضيف لهم معدل الاندثار السنوي(م ن) الذي تحصل عليه من قسمة عدد الوحدات السكنية الموجودة على ٤٠ سنة وهو العمر الذي يمكن للوحدة السكنية ان تكون صالحة للسكن فيه. ثم نضرب الناتج في(٧) فرق السنين.

الوحدات السكنية المطلوبة لعام ١٩٨٥=(س / م س)٥ م ن

وفي حالة تقدير الوحدات السكنية على اساس ان هذه الوحدات ستكون على شكل عمارات سكنية باعتبار ان معدل الكثافة السكنية (٥٠) شقة في الهكتار الواحد في الوطن العربي.

وينبغي تقدير مساحة الارض المطلوب توفيرها لغرض السكن، سواء كان السكن افقي ام عمودي وذلك بواسطة التعرف على مساحة الوحدة السكنية او العمارة السكنية والعدد الواجب توفره ضمن فترة الخطة المعدة لذلك. وهنا يجب ان تكون مساحة القطع المخصصة للبناء وحدات سكنية متناسبة مع الارض المتوفرة والمعدة للبناء في تلك المدينة وذلك بحسب الكثافة الاسكانية الصافية وكذلك حجم المدينة.

٨. النقل داخل المدينة:-

ينبغي الاهتمام عند وضع علاج لمشكلة السكن بدراسة مشكلة النقل داخل المدينة بحيث يكون النقل فيها منظم داخل المدينة وحركة المرور تتم دون ازدحام وبالتالي دون مضيعة للكثير من الوقت في النقاط والساحات المزدحمة كما ينبغي الاهتمام لأيجاد ساحات لوقوف السيارات وتبليط الشوارع والطرق الفرعية وتنظم الارصفة ومناطق العبور.

وفي هذا المجال من الضروري عمل دراسات من اهدافها التوقع لمستقبل المرور واتجاهاته في المستقبل داخل المدينة. يركز على بحث وتحليل الرحلة اليومية الى العمل واختيار مكان السكن. وهنا يتوجب اللجوء الى تحليل كثير من المتغيرات والتي منها: العلاقة بين نفقات النقل وكلفة السكن وكذلك العلاقة بين نوع السكن والمسافة عن مكان العمل، وبين مكان الاقامة ونوع واسطة النقل التي تستعمل في اثناء الرحلة اليومية الى العمل.

وهناك عدة وسائل وطرق علمية يمكن بواسطتها الكشف عن كيفية تنظيم المرور داخل المدينة ومنها التعرف على عدد السيارات المارة في نقاط معينة من منطقة الى اخرى داخل المدينة او جزء منها والتي تعرف بنقاط السيطرة والتي تعين على مسافات متساوية مرسومة على خط يحيط بمنطقة الدراسة ويدعى هذا الخط (خط السيطرة Cardon line) .

وتوجد طريقة اخرى وهي (معرفة الخطوط المرغوبة) وهي عبارة عن خطوط مستقيمة كل خط يوصل بين نقطتين ويشير الى نوع وعدد وسائط المرور بين النقطتين. ولدراسة هذه الخطوط اهمية عملية للمدينة فهي تعطى المؤشر الجيد على تتبع حركة المرور في المدينة وتساعد على اتخاذ الاجراءات الضرورية لتسهيل تلك الحركة.

يضاف الى ذلك فأن العديد ممن يعمل في المدينة يسكن خارجها في الاقليم الريفي، وان بعض ممن يسكن في المدينة يعمل خارجها. ولذا فأن هناك رحلة يومية الى العمل تؤدي الى وجود حركة اقليمية، كان من اسبابها هو مشكلة قلة المساكن في المدينة والغلاء فيها على الرغم من وفرة فرص العمل فيها.

ودراسة هذه الحركة ليست سهلة، فالمعلومات الاحصائية الدقيقة مشكلة (وخاصة في الدول النامية)، كما ان الاحصاءات الحكومية لا يمكن ان تتعرض لمثل هذه المعلومات النادرة. كما ان وسائط النقل التي تستخدم في هذا الغرض متعددة مما يجعل صعوبة الاحاطة بها اكثر نسبة.

٩. المواصفات العامة:-

ينبغي الاهتمام بالمواصفات العامة التي تبنى الوحدة السكنية على اساسها، ومنها الاهتمام بالإضاءة والتهوية الطبيعية التي يجب ان تكون كل غرف السكن والعمل والمطبخ والمرافق الصحية مجهزة بما يؤمن دخول الاضاءة الطبيعية والتهوية الطبيعية من الهواء الطلق. بحيث ينبغي الا تقل مساحة الفتحات المعدة لدخول الضوء الطبيعي عن ١/١٠ من مساحة ارضية الغرفة وذلك في الحالات التي تكون فيها هذه الفتحات في جدران خارجية وبين الشمال الشرقي والشمال الغربي. اما الفتحات التي تكون متجهة نحو الجنوب الشرقي والجنوب الغربي فينبغي ان تكون اقل مساحة ١/١٥ من مساحة ارضية الغرفة، فأنها تكون في هذه الحالة تحت اشعة الشمس مباشرة، وهذا مما يؤدي الى رفع درجات الحرارة داخل الغرف وخاصة في فصل الصيف.

وضمن هذا المجال، فأن من الامور المهمة التي ينظر اليها عند وضع الاطار العام لتصميم الوحدة السكنية هو معرفة القيمة الوظيفية والممارسات والنشاطات المختلفة ضمن مرافق المنشأ. وعليه فان الوحدة السكنية المتكاملة يجب ان تضم غرفة للجلوس والاكل ومشاهدة التلفاز والاستماع الى الموسيقى وغرفتين للنوم ومطبخ وحمام ومرافق صحية.

واذا كان البناء بشكل شقق (بناء عمودي) فمن الافضل ان تكون عدد الطوابق تتراوح بين٣-٦ طوابق لما له من تأثير مناخي. ويفضل ان تكون بلكونات بين كل طابقين، وان تكون التهوية من جهتين متقابلتين لما لهما من فائدة خلال ليالي الصيف وطوال النهار في الخريف والربيع. وان تكون الوحدات السكنية واسعة لتجنب الضيق النفسي للساكنين مع الحفاظ على الخصوصية والاستقلالية لكل وحدة سكنية وذلك بالتقليل من الشرفة.

١٠. الخدمات:-

بما ان الاسكان ليس انشاء وحدات سكنية فقط بل يتطلب انشاء جميع التسهيلات والمرافق في المناطق السكنية وخاصة الحديثة النشأة منها، لكل تكون مجتمع متكامل.

لذا فأن هذا يتطلب تنسيق بناء المرافق الاخرى الضرورية مع الوحدات السكنية او قبل انشاءها كتهيئة الاراضي وتبليط الشوارع وبناء المدارس والمستشفيات والقاعات والاسواق ومراكز الشرطة ودوائر البريد والسينمات وخطوط الكهرباء والهاتف. مع توفير وسائل النقل وربط المنطقة بغيرها من المناطق.

ومن هذا المفهوم تكون اذاً مشكلة السكن متعددة الجوانب وابرز شيء فيها ان تتم موازنة بين تلك الخدمات وبين المناطق السكنية للتعرف على مدى توزيعها بشكل عادل وعن مستوى الخدمة التي تقدم وكذلك عن نصيب الفرد من كل منها.

ولتحقيق هذا الهدف فمن الافضل دراسة الاسس والمعايير التي تحققه ومنها: التعرف على عدد سكان الحي السكني الذي يتطلب اقامة مباني الخدمات فيه، ومدى الانتشار السكاني ووقت الوصول الى محل الخدمة مع وضع معيار الاهمية النسبية لنوع الخدمة وتقديم الاهم على المهم.

ويجب الاهتمام بشكل خاص بأماكن ومباني الخدمات الترفيهية في كل حي سكني لما لها من اهمية خاصة في المجتمعات الحديثة نظراً لضرورتها للإنسان، لكونها تخلق وتديم القيم الاجتماعية والحضارية التي لها مردودات ايجابية على حياة المجتمع. ولذا فمن الضروري توزيع المناطق الترفيهية بشكل سليم وملائم ضمن مناطق المدينة وفق نظام متسلسل لأداء افضل الخدمات ولجميع فئات الاعمار لسكان المدينة.

ان التخطيط للإسكان الحضري يعتبر من الامور المهمة التي ينبغي على الهيئات التخطيطية والجهات المسؤولة ايلائها اهمية خاصة، لأنها من الاساليب الضرورية الواجب الاحاطة بها حتى تمكن ان تجد حلا لمشكلة السكن وتوفر العجز الذي تعاني منه المدن في مجال توفير الوحدات السكنية للأسس التي تعيش فيها، او ان تضع تخطيطاً دقيقاً لجانب الاسكان الحضري.

ومن الجدير بالذكر ان الاسس والمعايير التي سبق ذكرها تؤثر على ذلك التخطيط بشكل مجتمع، اي انه يجب دراستها جميعها باعتبارها من العوامل التي تؤثر وينبغي التكيف لها، دون النظر الى ان احدهما قد يؤثر اكثر من غيره في منطقة من المناطق السكنية، بل قد يحدث ان هناك منطقة او مدينة تكون ضروفها مواتية في عدد من العوامل اكثر من مدينة اخرى وبذا يكون انشاء الوحدات السكنية بطريقة اسهل وكلفة اقل. وقد تحتاج مدينة اخرى تكون ظروفها قاسية او تعاني من نقص ما، الى التكيف يشكل ذلك في تلك الصعوبات مما يجعل كلفة انشاء الوحدات السكنية اكثر من الاولى.

وهنا تأتي اهمية التخطيط للإسكان الحضري وما يحتاج اليه من دراسة دقيقة واحاطة تامة بجميع المؤثرات والاسس التي لها علاقة بهذا الجانب المهم من الجوانب الاسكان الذي اصبح يهم الاكثرية من سكان اي بلد من البلدان بعدما اصبحوا يشكلون النسبة الغالبة من مجموع السكان، وتضخم حجوم المدن وتعدد خدماتها والوظائف التي تقوم بها.

هنالك جوانب رئيسية تتعلق في تصميم المدن وتخطيطها واقتصادها حيث يتقرر حجم المشاكل السكنية فيها، وان الدراسات التخطيطية والجغرافية قد لخصت عدد من الجوانب التي تتعلق بالمدن والمستوطنات البشرية وهي اذا توفرت اصبح السكن والعيش في تلك المدينة مريحاً بينما اذا كانت المدينة عاجزة عن توفير تلك الاساسيات فان حياة الناس ستكون مملؤة بالمشاكل السكنية، ولكي تستطيع الوحدات السكنية المتوفرة لكل فرد من ان تشبع حاجة المواطنين والسكان وتجعلهم بعيدين عن مواجهة المشاكل الاسكانية والسكنية، وتتمثل هذه الجوانب بـ:-

١. يجب ان تكون المدينة اقتصادية في بنائها وادامتها بأستمرار والتوسع فيها يجب ان اقتصادياً
٢. في اية مرحلة من مراحل قيام المدينة وتوسعها يجب ان تتوفر حالة توازن بين عدد سكانها وبين المتطلبات الاساسية الاخرى في المدينة، كالاسواق والمدارس والمراكز الصحية ومناطق الراحة وقضاء الوقت.

٣. يجب ان تتضمن المدينة وسائط نقل هامة سهلة ورخيصة بالنسبة للساكنين اضافة الى امكانية المدينة على تحمل وسائط نقل خاصة وسهولة الحركة والتوقف قرب المركز او السكن.

٤. يجب ان تكون المبادئ التخطيطية التي توضع لاية مدينة واضحة وسهلة وبسيطة حيث يكون سهلاً على المعماريين والمهندسين والمخططين وتنفيذها يكون سهلاً على سكان المدينة، وهذه المبادئ يجب ان تكون متطابقة مع حياتهم وحياة المدينة.

٥. عندما تكون المدينة قائمة فأنه يجب ان يتوفر الاهتمام الكامل بمظهرها وحالتها الظاهرية سواء توفرت الامكانيات المادية والثروات ام لم تتوفر، حيث لا بد من وجود مستقبل تطمح اليه المدينة في الوصول.

٦. المدينة اشبه بالكائن الحي يجب ان يولد كاملاً ليعيش ويتطور، لذلك فالمدينة يجب ان تولد كاملة بكامل متطلباتهم وبما يتلائم مع الحجم البشري والوظيفي، ويجب ان يكون هنالك تناسق بين جميع المتطلبات في اجزاء المدينة في كل مرحلة من مراحل النمو التي تمر بها المدينة.

٧. الخاصية المركزية المهمة في اية مدينة هي مسألة القرب وتعني محدودية الوقت الذي يصرف للتنقل داخل المدينة لقضاء حاجاتهم ومتطلباتهم ومحدودية المسافة التي يقطعونها لأغراض العلاقة بهذه المتطلبات، فالقرب من وسائل النقل وسهولة الانتقال، والقرب من المدارس والعمل والمراكز الثقافية والدوائر شرط يضفي على الحاجة السكنية للمواطنين طابعاً مهماً.