جامعة الانبار

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية

ا. د. بلال بردان علي الحياني

المرحلة الرابعة

جغرافية الاسكان

Housing geography

المحاضرة الثانية عشر

البعد التخطيطي للوظيفة السكنية:

The schematic dimension of the residential job

المسكن هو المكان الذي يجلس فيه الانسان ويفكر ويقضي الجزء الاكبر من وقته وفيه يختزن كل متعلقات حياته الخاصة، والمجتمع السكني هو المحيط الذي يتفاعل فيه الفرد مع الاخرين في إطار مؤسسي ثقافي وحضاري، ضمن هذه المفاهيم البسيطة والواسعة المعاني في التفسير وفي ظل الثورات المتعاقبة للانسان في مجتمعه الحضري وتطوره حيث اصبحت المعاناة نتيجةً الانفجار السكاني الهائل والتنوع تهدد مستقبل هذا الكوكب، واصبح الانسان نتيجةً التعددية والضغط المكاني يجد صعوبة كبيرة في تلبية حاجاته المتطورة والمتنوعة وفي مقدمتها المسكن الملائم والتي أصبحت مشكلة العمر العالمية.

يلقي هذا المحور نظرة على ثلاث فقرات أساسية:

١. محدودية الارض والتخصيص السكني.
٢. محدودية الارض التخطيط السكني.
٣. المتطلبات الداخلية والخارجية للوحدة السكنية.

١.١. محدودية الارض والتخصيص السكني:

الارض عبارة عن كتلة سابحة في الفضاء ذكرها الله سبحانه وتعالى مراتٍ كثيرة في القرآن الكريم، وهي ذات حجم ووزن ثابتين وقدر العزيز العليم فيها أقواتها بعد خلقها في يومين إذ تم تقدير هذه الأقوات في اربعة أيام(سورة السجدة الايات ٩-١٠)، ولم يرد في كل العلوم ما يشير الى توسعها او كبر حجمها لكن البديهي هو زيادة اعداد البشر بالتكاثر ودعم التقدم الطبي وتحسن انواع الغذاء مع ثبات ومحدودية حجم الارض والتي لا تشكل اليابسة منها الا الثلث تقريباً، وهذا الثلث من المساحة السطحية بكل طوبوغرافياته وتكويناته هو ما تمارس عليه الانشطة المختلفة لجميع الكائنات، قد تتحسن

وسائل الانتاج وسبله لكن حجم ومساحة الارض يضلان ثابتين وهنا قد تقترب افكارنا الى حد ما من نظرية (مالثوس) التي يسميها البعض بالنظرية المتشائمة والتي ترى ان نمو اعداد البشر يتبع متوالية هندسية بينما يخضع إنتاج الغذاء الى متوالية عددية مما يضعف الثقة بالمستقبل على صعيد انتاج الغذاء وكفاية موارد الارض غير المتجددة بما فيها استيعابيتها لأعداد المتزايدة من السكان مهما تكن التوقعات فإنه يجب على المخطط ادراك أهمية الارض كعنصر نادر وأنها سلة الغذاء ومأوى هذه المليارات المتزايدة وأن الابعاد التطبيقية لنظريات التخطيط تتأرجح بين أفكار أبنزرز هاورد في مدينته الحدائقية(ريف–حظر) ولكربوسير(مدينة الغد) مدينة العمارات السكنية الشاهقة التي لا تشكل الابنية الا ٥% من مساحتها، او السوبر بلوكس في روسيا التي تمثل كل عمارة منها مجاورة سكنية عبر طوابقها الوظيفية المتعددة وما نشاهده من الإنتشار العشوائي الافقي في ظل تشريعات بالية تفتقر الى النظرة المستقبلية لأهمية الارض المجهزة بالخدمات وتصل في حدود افرازها للقطع السكنية الى الالف متر مربع للقطعة الواحدة التي تخصص لإسكاناسرة واحدة وربما تكفي في الواقع لإنشاء مجمع سكني مرفه تسكنه عشرون عائلة او عمارة سكنية بأربعة طوابق على الاقل او أكثر من ذلك إذا ارتفعنا لأكثر من اربعة طوابق مع التوفير في تجهيز الخدمات الى أقل من نصف التكاليف مقارنةً بالبناء الأفقي.

ان المخطط يجب ان يتبنى شعار الحفاظ على الارض لمحدوديتها، لذلك يجب دراسة متطلبات التخصيص لأي موقع انطلاقاً من هذا المبدأ وتقليل نسبة الهدر أو الضائعات، فإستعمالات الارض تحكمها علاقات تناولها الكثيرون من المنظرين والباحثين العرب وغيرهم(ابن خلدون، جابن، بيتر هول، دوكسيادس، لويس ممفرد، إلخ...)، فتخصيص اي موقع يرتبط اساساً بنشاطات الانسان ومدى ترابطها فالسكن وهو مركز الإنطلاق الرئيس يرتبط بتكرار عالي بموقع العمل وبدرجة اقل مع النشاطات الاجتماعية الاخرى، ولا بد من النظر الى نشاطات(فعاليات) استعمالات الارض

كمنظومة متكاملة تحدث بين أجزائها(أنشطتها) تفاعلات في أوقات معينة(ذهاباً وأياباً) عبر مسالك محددة وبإستخدام وسائل نقل معينة، ومن هذا المنطق نتجنب الكثير من المشاكل والاخفاقات في تخطيط إستعمالات الارض.

هنالك متطلبات اساسية يجب توفرها لتخصيص الموقع السكني يمكن ادراجها كالآتي:

١. ان لا تكون الارض زراعية من الصنف الممتاز او الجيد جداً.
٢. ان تكون ذات تصريف مائي جيد(نفاذية).
٣. ان تكون ذات انحدار جيد.
٤. ان تكون ذات موقع جمالي.
٥. سهلة الوصول الى انشطة استعمالات الارض الاخرى وخصوصاً العمل.
٦. قابلة للتوسع.
٧. هوائها عذب وموقعها ملائم بالنسبة للحركة الشمسية.
٨. سهولة ايصال الخدمات لها دون تكاليف عالية.

لو تناولنا هذه النقاط بشيء من التوضيح والتفصيل لكل منها، نبدأ بأهمية الارض الزراعية إذ تصنف الارض الزراعية الى اراضٍ ممتازة(من الصنف الاول) واراضٍ جيدة جداً ثم جيدة وهكذا حتى تصل الى الاراضي الصخرية الغير صالحة للزراعة وربما تكون هي الاجود لتحمل أسس المباني بعد اجراء التحليلات والدراسات المختبرية، وعلى المخطط تحاشي التفريط بالأرض الزراعية المتميزة، مهما كلف الامر وعندما يكون مضطراً فيبدأ من يلم التصنيف بصورة معكوسة ولا يصل الى الدرجات العليا لأنها الثروة الواعدة ومصدر الرزق الدائم وحق الاجيال المستدام الذي يجب المحافظة عليه.

اما اهمية التصريف الجيد والتي تأتي من تحليل تكوين التربة ومعرفة معامل نفاذيتها فهي غاية في الاهمية لأن عدم نفاذية التربة تعني تجمع المياه وتحول الموقع الى بركة او مستنقع مما يؤثر سلباً على أسس الابنية من خلال التفاعل

الكيميائي بين املاح المياه المتجمعة وخرسانة الاسس اضافةً الى الأضرار بالحياة العامة نتيجةً تجمع المياه في مواسم السنة.

يساعد الانحدار الملائم في تسهيل مد شبكات المياه النقية وشبكات المجاري على حد سواء فإنحدار بحدود ٥% يعد ملائماً للتصريف بفعل انسيابية الجاذبية الارضية ولا يتسبب في تعرض أنابيب شبكات الصرف الصحي للتعرية نتيجةً الاحتكاك المتولد داخل الانابيب، وكلما زاد انحدار الارض زادت الخطورة فإنحدار يزيد عن ١٥% ربما يمنع سيارات جمع النفايات من أداء عملها بصورة آمنة لذلك تستخدم الحيوانات في جمع القمامة في المناطق الجبلية شديدة الانحدار.

اما اهمية جمالية الموقع فهي مسألة نفسية وذوقية حساسة فالانسان بطبيعته يحب الجمال حيث ان المسكن هو المكان الذي يقضي فيه الفرد أكثر من نصف وقته عموماً فمحيط هذا المسكن هو المكان الذي يقضي فيه الفرد اكثر من نصف وقته عموماً فمحيط هذا المسكن يجب ان يتحلى بجمالية لا تقل عن جمالية المسكن ذاته، وهنا يلعب التنسيق والابداع دوراً مهماً وتبرز براعة التخطيط في الاختيار والتنظيم، ان خصائص الموقع الطبيعية يجب ان تعطى اهمية بالغة تتكامل فيها الارتفاعات والانخفاضات ومساقط المياه اينما توفرت لإظهار صورة الجمال الطبيعي واضفاء الجاذبية على الموقع من خلال تكامل عناصره مما يجعل الوظيفة السكنية موطناً للراحة النفسية والتمتع البصري لكل الفئات العمرية والاجتماعية. ان الموقع السكني جزء من استعمالات الارض يتكامل مع بقية الانشطة او الاستعمالات وهنا يجب ان يراود المخطط سؤال: ما هي أنشطة استعمال الارض التي يتردد عليها الناس وما هي تكرارا التردد على تلك الانشطة؟

الجواب على هذا السؤال يحدد مواقع التخصيص لكل استعمال فيبدأ بموقع العمل انطلاقاً من المسكن عادةً ثم التسوق ثم بقية النشاطات الاجتماعية كالعبادة والتعليم والترفيه وغير ذلك وفق مفهوم سهولة الوصول، التي توصلنا الى معايير مكانية تتوافق مع البيئة والابعاد النفسية والاقتصادية والاجتماعية والحضارية.

اما قابلية التوسع فهي مهمة جداً للحفاظ على هيكلية المدينة وعدم تجزئتها وخرق استعمالاتها ولتحقيق التجانس والتكامل بين الاستعمالات. وهذا يظهر بعد

النظر او محدوديته لدى المخطط، فبعثرت الاستعمالات وعدم تجانسها وتوافقها دالة على محدودية نظر المخطط او عدم وجوده، اما التجانس والتكامل والتنسيق فدالة على حسن الاداء والخبرة الجيدة، حيث ان الناس يتكاثرون وتتغير اوضاعهم الاقتصادية والاجتماعية ولكن ليس على حساب الوظيفة السكنية التي تتميز بالثبات النسبي مقارنةً بباقي استعمالات الارض فعلى المخطط استيعاب هذه البديهية وجعل امكانات التوسع المستقبلي احد اهدافه الرئيسية عند اختيار الموقع الانسب للوظيفة السكنية وهو ثباتها النسبي وحاجتها للتوسع ضمن محيطها ومجاورتها ما أمكن.

ان براعة تخطيط الاحياء السكنية تتجسد في الموائمة بين حركة الرياح عبر المسطحات المائية والتي تكون محملة بالرطوبة وتنقيتها من خلال حزام أخضر كثيف التشجير ورغم صعوبة تحقيق هذا الهدف الا انه المثالي في بيئة اقليم الشرق الاوسط العربي الجاف وشبه الصحراوي، حيث ان معظم الرياح الهابة السائدة محملة بالأتربة وذرات الغبار الدقيق لذلك يجب أن ينصب الجهد التخطيطي على تخفيف اثار القيض والغبار الصحراوي وآثارهما السلبية على الصحة والبيئة، لذلك غالباً ما يفضل اختيار المناطق السكنية بين الشمال والغرب والسعي لخلق البيئة الخضراء في محيط الموقع المختار، اما الاشعاع الشمسي فلا بد من التخطيط لدرء حرارته صيفاً خلال ساعات القيض والاستفادة منه شتاءً علماً ان استثمار الطاقة الشمسية قد قطع اشواطاً لا بأس بها في مجالات كثيرة كالتدفئة والتبريد وتحلية المياه وتشغيل المحركات ولا زال المجال واعداً في هذا النطاق، لذلك يتوجب على الخطط الاستفادة بمقياس الماكرو والمايكرو لتحسين البيئة من خلال منافذ حسن الاستغلال وان يعتمد اعداد النماذج التطبيقية لتحقيق ذلك، علماً ان معظم كتب وبحوث التصميم والعمارة الحديثة تعبر عن هذه المعطيات بجداول خاصة يجب أن يلم بها المخطط ويعمل على الاستفادة منها.

ان الموقع السكني يكتسب اهميته من خلال رفده بالخدمات الاساسية العصرية وفق اسس سليمة(الماء، الكهرباء، المجاري، الاتصالات، الطرق، الخ...)، ويكون تنفيذها مرحلياً فما ذكر اولاً ينفذ بعد تخطيط الموقع وما ذكر لاحقاً ينفذ مع الشروع بتنفيذ المساكن بحيث يسلم المشروع متكامل الخدمات للتشغيل والصيانة.

ويكون دور التخطيط في اعداد وتنفيذ هذه المرحلة الحساسة تحرى سبل تجهيز أفضل الخدمات بأساليب علمية اقتصادية مع استيعاب المتغيرات عن طريق مرونة التجهيز والتنفيذ، وان ما تعرضت له الولايات المتحدة الأمريكية أواخر القرن الماضي أثناء تنفيذ شبكات الاتصالات السلكية النحاسية والتطور الذي طرأ أثناء التنفيذ بإحلال الالياف البصرية ذات الطاقة العالية في تحميل الاشارة والمعلومات يستوعب مواكبة وادخال عامل المرونة في التنفيذ والتحسب وفق اسس علمية اقتصادية.

١.٢. محدودية الارض والتخطيط السكني:

كلفة المسكن هي الاكثر اجهاداً لميزانية العائلة وكلما كبرت مساحة قطعة الارض المخصصة للسكن كلما زادت تكاليف تطويرها، والارض مصدر محدود يتوجب الحفاظ عليها، فما هو دور التخطيط في هذا المجال؟ تزداد أهمية الارض يوماً بعد آخر مع زيادة السكان وتناقص حصة الفرد من الموارد وتتعاظم مسؤولية المخطط في خفض التكاليف والمحافظة على نمطية عيش ومعايير مقبولة تفي بمتطلبات الحياة والحفاظ الثروات لأطول فترة ممكنة، وعلى الرغم من تقنيات الطب الحديثة وتحديد الحجوم الاسرية الا ان السكان ما زالوا يزدادون بوتائر عالية ورغم ان بعض المجتمعات المتقدمة قد وصلت مرحلة النضوج وقد تكون زياداتها السكانية بمعدلاتٍ تناقصية الا أن دولاً نامية ما زال عدد سكانها يتضاعف كل عشرين او ثلاثين سنة، عموماً كلما قلت معدلات الزيادة السكانية وتحسنت معدلات الإنتاج واستثمار الموارد قطع المجتمع شوطاً على طريق الرفاه وتجاوز الازمات، ان للتخطيط أساليب في تعظيم الفوائد والحد من الكلف في مجال التخطيط السكني نورد بعضاً منها:

١.تقليل مساحات القطع السكنية ضمن معايير مقبولة.

٢.التصرف في ابعاد القطع السكنية بما يقلل من كلف تجهيز الخدمات.

٣.تقليص الرحلات داخل المدن للحفاظ على البيئة والحد من صرفيات الطاقة.

٤.تشجيع النقل العام للحفاظ على البيئة والحد من صرفيات الطاقة.

لتناول كل من هذه النقاط بشيء من التفصيل:

كثير من التشريعات التي تخص افراز او تقسيم الارض السكنية مضى على صدورها وقت طويل كأن يكون نصف قرن او أكثر وأفتقرت الى التصور الشمولي لما يمكن أن يحدث من تغيرات نتيجةً محدودية الموارد الاقتصادية وزيادة الوعي الثقافي الأسري وما يمكن أن ينتج عنه من تقليص في الحجوم الاسرية غير ان احكام افراز الاراضي ظلت على ما هي عليه ولم يجري تعديلها لتواكب هذه التغيرات، فلو أخذنا قانون الطرق والابنية في العراق مثلاً جدول(١)، لوجدنا ان القانون الصادر في سنة ١٩٣٥م مازال يعد مرجعاً تخطيطياً يقسم المناطق السكنية الى مساحات تبدأ من ١٠٠م^{٢} وتنتهي عند ٢٠٠٠م^{٢}، وكذلك أغدق في مساحات الحدائق الخاصة لما يعرف بالمناطق الثالثة والرابعة والممتازة والخاصة وذلك من خلال تحديد نسبة البناء.

جدول(١)

اصناف المناطق العمرانية بموجب قانون الطرق والابنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥م (العراق)

المناطق العمرانية	الاولى	الثانية	الثالثة	الرابعة	الممتازة	الخاصة
مساحة القطعة	١٠٠م^{٢}	٢٠٠م^{٢}	٣٠٠م^{٢}	٦٠٠م^{٢}	٨٠٠م^{٢}	٢٠٠٠م^{٢}
عرض واجهة القطعة	.....	.....	١٥	٢٠	٢٥	٢٥
نسبة مساحة البناء	.....	.....	%٦٥	%٥٥	%٣٥	%٣٠

المصدر: قانون الطرق والابنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥م وتعديلاته.

اما في التشريع الاردني الذي يعود الى ستينات القرن الماضي فإن المشروع قد صنف المناطق السكنية الى خمسة اصناف (أ، ب، ج، د، هـ) وحدد مساحتها تتابعاً ١٠٠٠م^{٢}، ٧٥٠م^{٢}، ٥٠٠م^{٢}، ٣٠٠م^{٢}، ١٥٠م^{٢}، كما حدد ارتفاع العمارات السكنية بأربعة طوابق ويبين جدول (٢) الاحكام المتعلقة بالمناطق السكنية.

جدول(٢)

الأحكام المتعلقة بالمناطق السكنية في القطر الاردني

نوع المسكن	الحد الادنى للإرتداد بالمتر			المساحة م٢	الواجهة م	النسبة	عدد الطوابق
	امامي	جانبي	خلفي				
أ	5	5	7	1000	25	36%	4
ب	4	4	6	750	18	42%	4
ج	4	3	4	500	15	48%	4
د	3	2.5	2.5	300	13	52%	4
هـ (حسن شعبي)	2	–	2	150	10	–	4

المصدر: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحظري، شرح ومناقشة احكام البناء والتنظيم في الاردن، الزعبي، د. مهندس يحيى يوسف واخرون، ١٩٩٣.

مازال العمل بهذا التشريع جارياً وكثيراً هي القطع المفرزة وفقاً لهذه الضوابط بإستثناء معايير جديدة تحد من المساحات الكبيرة تطبقها المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحظري في مشاريعها واجازت استخدامها من قبل القطاع الخاص المنظم(التشاركي)، وذلك للحد من مشاكل الشحة في الوحدات السكنية الصغيرة الملبية لحاجات ذوي الدخول المتدنية والمحدودة، وما يقال عن العراق والاردن يقال عن السعودية والكويت وغيرها من الدول فالمملكة العربية السعودية بدأت في مطلع سبعينات القرن الماضي بخطط اسكانية واسعة وافرازات الكثير من القطع بمساحات تتراوح بين(٤٠٠-٨٠٠)م٢، وكانت توزع بالمجان والتي أصبحت قيمتها بتأثير المضاربات في مدن مهمة كالرياض مثلاً وفي مواقع ذات استعمال مختلط(سكني-تجاري)، تصل الى عشرات الوف الريالات اما في الكويت ففي الخطط المتعاقبة منذ مطلع سبعينيات القرن الماضي وحصة الفرد في الاستعمال السكني مبالغ فيها الى حد كبير.

يفضل الناس القطع السكنية المتماثلة الابعاد(طول، العرض) لسهولة تصميمها وحرية التصرف في تصميم الفضاءات داخلها ولكن توقيع هذه القطع على مسارات الطرق ورفدها بخطوط وشبكات الخدمات يشكل عبئاً كبيراً على الجهة التي تمول تجهيز الخدمات، فلو تصورنا قطعة مربعة الشكل تقترب مساحتها لـ١٠٠٠م٢ ولتكون (٣٢*٣٢)م٢ مثلاً بنسب ابعاد (١:١) فإن ذلك يعني ان طول ضلع تجهيز الخدمة سيكون ٣٢ متراً لتجهيز خدمات الماء والمجاري والكهرباء وأية خدمات اخرى قد تجهز على اساس الطول عبر مسارات الشوارع كالغاز والمياه الساخنة وشبكات الاتصال فيما اذا تجهزت مستقبلاً بهذه النمطية، ان حسن التصرف مع تصميم ابعاد

القطع يتطلب تقليص الابعاد الواقعة على مسارات تجهيز الخدمات وهذا ما يتيح للمصمم تخفيض الابعاد لنسبة (٣:١) مثلاً مع امكانية التصرف بحرية كبيرة في تصميم فضاءات القطعة، اما الزيادة الى (٤:١) او أكثر من ذلك فهي ممكنة ولكنها تخلق بعض الصعوبات، وعند العودة الى مثالنا السابق نجد ان تغيير ابعاد قطعة مساحتها (١٠٠٠)م^{٢} الى (٢٥*٤٠)م^{٢} مثلاً بدلاً من (٣٢*٣٢)م^{٢} تقريباً يتحقق توفير (٧)متر طول، عند تجهيز شبكات الخدمات بالنسبة لكل قطعة ولو قلصت هذه النسبة الى (٣:١) لكان التوفير يزيد عن (٨)متر طول، بالنسبة لكل قطعة.

نستخلص مما سبق ان افراز القطع لأغراض السكن يتطلب الاهتمام بتقليص كلف تجهيز الخدمات مع مراعاة الحفاظ على معايير مقبولة عموماً القطعة المستطيلة الشكل ذات البعد الاقل في اتجاه مسارات خطوط الخدمات هي المفضلة اقتصادياً دائماً، اما اتخاذ السكن نمط العمارات السكنية فيحقق وفورات اقتصادية تبلغ اضعاف جميع احتمالات التقسيم لأغراض التشييدِ الافقي.

توصف المدينة العربية والاسلامية والمدينة القديمة التي سبقت عصر السيارة عموماً بالمدينة المتضامنة فهي تتصف بقصر الرحلات وتقارب الكتل البنائية وضيق الازقة والطرق وتلائم استعمالات الارض فيها وبساطتها.

اما المدينة الحديثة رديفة التقدم التكنولوجي وتعدد وسائط النقل وفي مقدمتها السيارة الصغيرة(الصالون) فقد ترامت في اتجاهات متعددة مع اختلاق المبررات لذلك الترامي، فنجد فكرة ضواحي المدن وخدمات الضواحي كالمراكز التجارية وهي افكار عصر السيارة قد عملت على تفكيك هيكل المدينة، غير ان الناس وفي معظم الحالات يبقون متعلقين بمسألة سهولة الوصول كمسألة نفسية واقتصادية واجتماعية وتزداد هذه الاهمية او التعلق بسهولة الوصول كلما ازداد التكرار في الرحلات وهذا ما ينطبق على رحلات العمل وهنا يأتي دور التخطيط الجيد في ان يكون فكراً وفناً عملياً واقتصادياً يعالج البعثرة في استعمالات الارض ضمن حدود المدينة كأن لا تزيد اطول رحلة منشأها المسكن ومقصدها العمل عن ساعة من الزمن مثلاً ثم يتم توزيع وتخطيط استعمالات الارض وفقاً لذلك، ان ما طرحته (جين جيكوب) بهذا الصدد منذ ستينات القرن الماضي مازال قائماً حيث عانت مدن امريكية كبرى من

التفكك والتدهور نتيجةً الترامي غير المدروس إذ اصبحت الرحلات فيها بمختلف الطرق السريعة من المغريات التي يتشبث فيها المخططون لتبرير الترامي الحظري غير المدروس ولكن الحفاظ على الارض يضل الهدف لأي ابداع تخطيطي.

وتبقى الرغبة في استخدام السيارة الخاصة جامحة لدى الكثيرين وخصوصاً عندما لا تحد التشريعات من ذلك، ولقد كان تقرير(كولن بيوكانن) استاذ التخطيط البريطاني في مطلع ستينات القرن الماضي المرفوع الى الدائرة القانونية مدعاة للإستخدام الكثيف للسيارة الخاصة حيث انه شبه حركة السيارات على الطرق بجريان السوائل في الانابيب(جريان مستمر) ولا يحد من ذلك الا خطر التلوث البيئي نتيجةً الزحام المفرط وتجاوز الطاقة الاستيعابية للطرق وعندها اوجد (بيوكانن) نظرية المناطق البيئية التي تدعو الى اعتبار كل منطقة وفقاً لإستعمالات الارض فيها ذات قابلية او طاقة معينة لتقبل حجم مروري يتوافق مع بيئة ذلك الاستعمال.

واوجد قواعد للتقسيم البيئي على هذا الاساس وصاغ منها اساساً لأعادة توزيع المروري مع سياسات للتجديد الحضري لفك الاختناقات المرورية بعد ان تزايدت اعداد السيارات الى حد كبير واصبح خطر تلوث البيئي يهدد كل مقومات الحياة ارتفعت الاصوات المقاومة من انصار حماية الببيئة كجمعيات الخضر والمدافعين عن البيئة وغيرهم وصدرت تشريعات في دول عديدة تحد من استخدام السيارة الخاصة في المناطق المركزية المزدحمة وتضع قيوداً على الاستخدام وتشجيع استخدام النقل العام كتطبيق مبدأ(Park and Ride) مثلاً في بعض المدن الاوربية سياسات كثيرة تهدف للحد من حوادث زحام المركبات وما ينتج عن حركة المركبات من حوادث مؤسفة وتلوث يهدد الحياة البشرية بأسرها لذلك نجد اليوم حركة واعية باتجاه تشجيع النقل الجماعي تلقى تأييداً متزايداً يدعمها مثقفين كثيرين في مقدمتهم اساتذة الجامعات الاوربية الذين يستخدمون دراجاتهم الهوائية في الوصول الى اماكن عملهم ويهيئون لها طرقاً مواقف شأنها شأن مسالك السيارات ومواقفها انها التوجه الجيد الذي اخذ يغزوا بلداناً أخرى في آسيا كالصين والهند واليابان يمثل سياسة تستحق التشجيع والاهتمام.

٣.١. المتطلبات الداخلية والخارجية للوحدة السكنية:

ضمنت كل التشريعات التي تخص الاسكان وجوب سلامة او صلاحية المواد المستخدمة في الانشاء وملائمتها للبيئة وطرق الانشاء وتوافقها مع الذوق العام وعدم التجاوز على حقوق الاخرين وكذلك الحق العام ومهما اختلفت الانماط السكنية افقية كانت ام عمودية وفضاءاتها تحددها انشطة الفرد او الاسرة التي تمارس داخل الوحدة السكنية والتي تتمثل في الاغتسال والنظافة واعداد الطعام وتناوله وتخزينه والنوم والراحة واستقبال الضيوف تضاف الى هذه النشاطات نشاطات اخرى حسب سعة المساحة والامكانات والرغبات وتنظيم هذه الفضاءات يرتبط بمتطلباتها كل من الانشطة التي تمارس فيها واوقات ممارستها ومتطلبات التهوية والانارة اللازمتين. فالاغتسال والنظافة ضرورية منذ لحظة دخول المسكن وبعد تناول الطعام وعند اماكن النوم والاستيقاض من النوم .

اما اماكن النوم فتحتاج الى الهدوء ولما يبعث على الاسترخاء استقبال الضيوف والحياة العائلية الجماعية تحتاج الى مكان متوسط يحفز على تبادل الحديث والرأي وقد يستخدم احياناً لتناول الوجبات الخفيفة عند محدودية المساحة او لأغراض اخرى ايضاً، وكلما ازداد عدد افراد الاسرة تنوعت الحاجات وتطلب التنظيم.

ان توزيع الانارة الطبيعية والتهوية متطلب اساسي داخل الوحدة السكنية وتتوفر كودات خاصة تغطي جميع هذه الاستعمالات وتتوافق مع جميع الظروف والامكانات ويمكن الحصول عليها كمطبوعات او عبر الشبكة العنكبوتية ولا نخوض أكثر في هذا الجانب لسعته وتنوع الاذواق فيه.

اما فيما يتعلق في المحيط الخارجي او المباشر للوحدة السكنية فيجب ان يلبي هذا المحيط جميع الحاجات الاساسية المباشرة للأسرة من شبكات خدمات وتحقيق بيئة سكنية مريحة وعدم وجود مكاره وملوثات ويحقق مجتمعاً نطلق عليه مجتمع التجاور او المجاورة وهو مجتمع متألف يحقق هوية المعرفة السكانية عبر مؤسسات الالتقاء والتعارف والتنمية ولجميع فئات الاعمار والشرائح الاجتماعية وفيه تتواجد مؤسسات التعليم والعبادة

والترفيه وخدمات التسويق وورشة الخدمات اليومية ولكل من هذه الخدمات متطلبات في التوقيع المكاني والمساحي بما يضمن استمرار الخدمة وسهولة وصول طالبي الخدمات بأمان وسهولة ويسر وكفاية.