جامعة الانبار

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية

ا. د. بلال بردان علي الحياني

المرحلة الرابعة

جغرافية الاسكان

Housing geography

المحاضرة الثالثة عشر :

المعايير السكنية

Residential standards

تتباين المعايير السكنية بين الدول تبعاً لمستواها الاقتصادي والحضاري، كذلك تتغير هذه المعايير في الدولة ذاتها مع مرور الزمن. وتؤثر هذه المعايير المستوى الحضاري والاجتماعي للمجتمع، ولارتفاع المستوى المعيشي للمجتمع اثره في تغير وتطوير هذه المعايير، حيث يرافق ارتفاع المستوى المعاشي زيادة في تطوير درجة الانتفاع المكاني من المنزل والحي السكني. وتتباين المعايير في المجتمع الواحد وليس هنالك معايير تصلح لكل زمان ومكان ولعموم معايير الحد الادنى الذي يجب توفره في المنزل ليعتبر مقبولاً اجتماعياً وصالحاً للسكن.

اولاً:- المعايير المعمارية:- وهي المعايير التي تتعلق ببناء المنزل وتشمل:

١. **تاريخ بناء المنزل:** ان تاريخ البناء يؤثر وبدرجة كبيرة طراز البناء- مادة البناء- التسهيلات الخدمية والصحية داخل المنزل وفي المنطقة السكنية. وتعتمد سياسة الاسكان تاريخ اعمار المنطقة السكنية اساساً لها في التصنيف، ومن المعروف ان للمنزل عمراً زمنياً، وهذا العمر مرتبط بصورة مباشرة بمادة البناء والقيام بالصيانة والترميمات اللازمة. بعبارة اخرى ان عمر المنزل سيزداد عند القيام بمثل هذه الترميمات والصيانه.

في جغرافية المدن، من المعروف ان المنازل القديمة تقع قرب وحول المنطقة التجارية المركزية، والمناطق الحديثة غالياً ما تكون في الاطراف. اي ان المدينة غاليا ما ترسم خارطة نموها حسب تاريخ انشاء مناطقها السكنية. وهذه المناطق السكنية تتباين، فيما تتباين نمط الشوارع وطراز البناء ومادته والتسهيلات الخدمية داخل المنزل وفي المنطقة السكنية ذاتها. اي ان كل منطقة سكنية تعكس وبصورة واضحة الواقع الاقتصادي والاجتماعي للمجموعة البشرية التي بنيت من اجلها المنازل، وكذلك المستوى التقني لتلك الفترة.

ان المناطق السكنية القديمة ترتفع فيها نسبة المنازل الآيلة للانهدام ونسبة المباني فيها هي بحاجة الى ترميم وصيانة ورفع مستواها المعماري وذلك بإضافة ما ينقصها من مرافق خدمية وصحية لتكون صالحة لسكن الانسان.

ان تاريخ بناء المنزل ذو اهمية بالغة لأنه يؤشر التباين الكبير بين المناطق السكنية حسب تاريخ اعمارها. حيث ان مع تطور تقنيات البناء وطرازه للمساكن ومع مرور الزمن تتناقص الكثافة السكنية وبصورة مستمرة.

٢. **مادة بناء المنزل:**- لمعرفة مادة بناء المنزل اهمية كبيرة في دراسة الواقع السكني وأنماطه. تؤشر مادة البناء اشياء عديدة منها: العمر الزمني للمنزل، موقعه بالنسبة الى مركز المدينة، موقع ساكنيه في المنزلة والمكانة الاجتماعية والاقتصادية. ويميل بعض الباحثين الى التمييز بين مادة البناء للجدران عن مادة بناء السقف، والبعض يؤكد على نوعية الشبابيك والابواب، وفي الحقيقة ان الاختلاف بين مواد البناء يعكس مرحلة من مراحل تطور المجتمع اقتصاديا وحضارياً.

في معظم الاحصاءات الرسمية للعديد من الدول تمثل مادة البناء للمنزل حقلاً مهما من حقول الاحصاء الرسمي. ففي احصاء عام ١٩٥٧ في العراق ورد التصنيف التالي للمنازل: قصر- شقة في عمارة- دار أجر - مؤسسة حكومية- اي ان مادة البناء ونوع السكن قد امتزجا مع بعض لتعطي هذا التصنيف للسكن.

اما في احصاء عام ١٩٦٥ فقد صنف المنازل حسب مواد البناء الى ثلاثة اصناف هي : المنازل الدائمة(تلك المبنية بالطابوق او الحجر او الكونكريت) والمنازل المؤقتة (صريفة، كوخ او خيمة)، ومنازل شبه دائمية (مبني بالطين).

اما في احصاء عام ١٩٨٧ فقد صنف المنازل حسب مادة البناء وكما يأتي: طابوق- حجر- كتل (بلوك)- كتل من البناء الجاهز- طين او لبن ومواد اخرى.

نستنتج من ذلك بأن مواد بناء المنازل مؤشر جيد على المستوى الاقتصادي والتقني وبالتالي الحضاري للدولة. فنلاحظ ان محافظة بغداد ترتفع فيها نسبة البناء بالطابوق وفي

وقت ان محافظة نينوى ترتفع فيها نسبة البناء بالبلوك، تليها محافظة كركوك. اما محافظة السليمانية فأن اغلب بناءها كان من الحجر، اما المحافظات الوسطى فأنها اعتمدت بدرجة كبيرة في بناء المنازل على الطابوق، اما المحافظات الجنوبية فيسود فيها البناء بالطابوق مع قليل من البلوك.

٣. **طراز البناء:-** عند دراسة الانماط السكنية يتداخل طراز البناء مع مواد البناء وتاريخه. فالفرق بين القصر ودار مبني بالأجر واخر مبني باللبن واخر عبارة عن صريفة هو فرق في الطراز وفي نفس الوقت فرق بين مواد البناء. وطراز البناء يتباين بين الدول كما يتباين في الدولة نفسها.

فنلاحظ ان اثر سمايلز قسم مدينة لندن حسب طراز البناء كما يلي:-

١. بيوت النزلاء والفنادق.
٢. الشقق والعمارات السكنية.
٣. منازل متصلة ببعضها ذات حديقة امامية.
٤. منازل متصلة ببعضها بدون حديقة امامية.
٥. منازل منفصلة او شبه منفصلة عن بعضها مع مرآب او كراج لإيقاف السيارة.
٦. المنازل الكبيرة ذات الحديقة الواسعة.

لقد شهد عقد الستينيات والسبعينيات والثمانينيات ازدهار عملية البناء العمودي وخاصة في المدن الكبرى، وللدول اثر كبير في هذا خاصة عند اعادة بناء مركز المدينة. والميل الى السكن العمودي له اسبابه ومبرراته:-

أ. ميل المهندسين الى ابراز خبراتهم وقدراتهم الذاتية والتنافس فيما بينهم في مجال التصميم.
ب. المردود الاقتصادي العالي للعمارات السكنية وبكلفة اقل من البناء الافقي.
ج. ازياد الطلب على المنازل المؤجرة وخاصة من قبل المهاجرين والطلبة وبحثهم عن منازل قرب مواقع العمل او الدراسة .

د. ادت الضوابط المعمارية والبلدية في بعض الدول دوراً مهماً في تشجيع طراز البناء العمودي .

هـ. ارتفاع اسعار الاراضي في المدن وخاصة الاراضي الواقعة قرب المنطقة التجارية المركزية، وهذا يؤدي الى عدم اقتصادية تطوير هذه الاراضي كبناء لسكن منفرد، لذا ولتغطية الكلفة المادية العالية للأرض اتجه المقاولون والشركات الى البناء العمودي قرب مركز المدينة.

٤. **مساحة البناء:-** تمثل مساحة البناء معياراً مهما في حالتين في وقت واحد وبدرجة كبيرة وهما: الكثافة السكنية والواقع الاقتصادي للساكنين، ويكتمل هذا المعيار عندما يعرف عدد غرف النوم ومساحتها وعدد الساكنين. وان المعنيين بالإسكان قد حددوا المساحة المناسبة للمنزل تبعاً لعدد ساكنيه.

٥. **التسهيلات الخدمية والصحية المتوفرة في المنزل:-**

تتباين المنازل في نوعية وعدد المرافق الخدمية والصحية، وهذا راجع الى عدة اسباب منها:- اقتصادية- اجتماعية- مساحة المنزل- نمط بناء المنزل وغير ذلك. فالمسح الميداني للمناطق السكنية تنظر الى المنزل من ثلاثة جوانب : المظهر الخارجي(العمر المتبقي للمنزل- تنظيمه الداخلي)،(توفر المرافق الخدمية والصحية فيه)- عدد والمستوى الاقتصادي والاجتماعي لساكني المنزل. النقطة الاساسية في هذا المعيار، هو ان توفر المرافق الخدمية او عدمها اصبح مؤشراً مهماً في رسم سياسة الدولة للإسكان ومحور للدراسات التخطيطية للسكن.

ثانياً: المعايير الاجتماعية:- وهي المعايير التي تتعلق بالساكنين انفسهم وتنقسم الى:-

١. **ملكية المنزل:-** تتباين انواع ملكية المنازل بين الدول، والايجار من الدولة. تهدف الكثير من الدول الى ان يمتلك المواطن منزله الذي يسكن به. وتمثل معظم الدول سواء كانت رأسمالية ام اشتراكية الى زيادة نسبة الاشخاص الذين يملكون منازلهم والاقلال من نسبة المنازل المؤجرة من القطاع الخاص.

٢. **مهنة رب الاسرة:-** تؤشر مهنة رب الاسرة الواقع الاقتصادي والاجتماعي للأسرة، وجميعها تمثل الواقع الاقتصادي والاجتماعي لمنطقة السكنية ككل. حيث تميل المجاميع الاقتصادية والاجتماعية، واحيانا المهنية الى التكتل في مناطق سكنية خاصة بها.

ان دراسة الواقع السكني بدون معرفة التوزيع الجغرافي للتركيب الاجتماعي والاقتصادي للساكنين يمثل نقصاً في المعلومات السكنية ولا يؤدي الى نتائج مقبولة. وتختلف الدول في تصنيفها للمهن، ويعكس تركيب المهن المستوى الاقتصادي للبلد.

٣. **الكثافة السكنية:-** تعتبر الكثافة السكنية مؤشراً اجتماعياً مهماً اضافة الى كونها احد اسس السيطرة التخطيطية في مجال السكن وتنقسم الكثافة السكنية الى:-

أ. **الكثافة الاسكانية العامة:** وتحسب من خلال تقسيم عدد السكان على مساحة المدينة وبغض النظر عن كيفية استخدام الارض، الا انها تستثني الاراضي الزراعية والخالية تماماً، ولكنها تشمل الاستعمالات الصناعية التجارية والفسحات ومختلف الاستعمالات الحضرية.

ب. **الكثافة الاسكانية الاجمالية:** وتعتمد هذه الكثافة لمعرفة الكثافة للمناطق السكنية حيث يقسم عدد سكان المنطقة السكنية على مساحتها وبضمنها المنازل والحدائق والطرق والحوانيت والمدارس الابتدائية والفسحات ويستثنى منها المناطق الصناعية والمدارس الثانوية وحدائق المدينة.

ج. **الكثافة الاسكانية الصافية:** ويعتمد هذا النوع من الكثافة للنطاقات لاعتمادها في التخطيط الاسكاني والسيطرة على التنمية. تعتمد هذه الكثافة على تقسيم عدد سكان النطاق او عدد الدور فيه على مساحته والتي تشمل المنازل والحدائق والفسحات ونصف مساحة الطرق المحلية به بحيث لا تزيد عن ستة امتار مع استثناء الدكاكين المحلية والمدارس والاراضي المفتوحة.

٤. **التركيب السكاني:** لا يقتصر الاهتمام بعدد الساكنين في المنزل، بل التركيب العمري والجنس للساكنين ويقاس هذا التركيب على اساس تدني الواقع المعماري للمنزل والتركيب الديموغرافي للساكنين مثل عدد الاطفال-عدد المسنين(الام- الاب- الابن الاكبر). ومعرفة

الجانب السكاني للساكنين تحدد وبدرجة كبيرة تحمل الاسرة للضغط السكني، وتحمل وتقبل الواقع المعماري للمنزل، ودرجة انتفاعهم من المكان.

٥. **التكوين السكاني:** تهتم الدراسات الجغرافية بالتكوين الانثوغرافي للساكنين (العرقي والديني)، فغالباً ما تميل المجاميع الدينية او العرقية الى التكتل في محلات سكنية معينة، فمثلاً نسمع من محلة الأرمن ومحلة الصابئة وغيرها من المحلات السكنية.

٦. **درجة الانتفاع من المكان:** وهي خلاصة لكل المعايير والموازين السابقة وتتباين درجة الانتفاع من المنزل او الحي السكني بالنسبة للساكن نفسه عبر الزمن.