



## العوامل الاجتماعية والاقتصادية والتشريعات العمرانية تغير نمط الإسكان المنفرد الأسر

احمد فضالة عباس الزبيدي

الأستاذ الدكتور جمال باقر مطلق

### مستخلص للبحث :

يكمّن هدف هذه الدراسة في التعرف على العوامل الاجتماعية والاقتصادية والتشريعات العمرانية المؤثرة في تغير نمط الإسكان المنفرد الأسر في مدينة الصويرة , إذ لم تعد تحافظ وحداتها السكنية على طابعها الأول , و يلاحظ تغير النمط المنفصل الى نمط متصل وتغير النمط شبه المنفصل الى نمط متصل والمتصل الى أكثر من تقسيم , وذلك بسبب عمليات الإفراز والإضافة والتقسيم و بناء المشتملات .

تقوم الدراسة على وصف وتحليل حالة تغير نمط الوحدات السكنية ضمن البيئة الخاصة بالوحدة السكنية , وقد وجد أنّ أكثر من 50% من الوحدات السكنية في المدينة بمختلف أنماطها قد حصل عليها تغيرات ؛ بسبب عجز سوق السكن في مناطق الإملاء او التوسع , وأنّ معظم هذه التغييرات جاءت لتلبية الزيادة الحاصلة في عدد الأسر والبعض منها كان لدوافع استثمارية , و ساهمت قوانين الإفراز وإمكانية تقسيم الوحدات السكنية الى حصص او أسهم ( مشاع ) الى زيادة ظاهرة التقسيم ضمن الرصيد السكاني .

تم سحب عينة عشوائية طبقية على وفق الأنماط السكنية في المدينة و إن النتائج التي توصلت إليها الدراسة الميدانية تشير الى انخفاض مساحات الدور السكنية نتيجة عمليات الإفراز والتقسيم و إضافة بناء مشتمل في جميع أنماط المساكن مما انعكس سلبا على راحة ساكني الوحدات السكنية الأم المتغيرة وألغت نسبة مهمة من انماط الوحدات السكنية التي كانت سائدة في المدينة , و يلاحظ انخفاض معدل مساحات الحديقة للدور السكنية , وانعدامها في الدور المتصلة التي حصل عليها تغير , و انعدام مساحة الكراج وانخفاضها للدور السكنية المتغيرة , وزيادة الكثافة البنائية , وانخفاض الارتداد , وزيادة نسبة التغطية , وقد أدى ذلك بالنتيجة الى حصول تراجع في المحاور كافة التي تضمنتها الدراسة والتي تناولت فيها حرية الحركة في فضاءات الوحدة السكنية بعد التغيير وزيادة الشرفية وقلّة الخصوصية وزيادة الضوضاء وانخفاض مساحة الكراج والحديقة .

توصلت الدراسة الى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات ذات العلاقة بهدف البحث .



## ABSTRACT SEARCH

The Main objective of this study is to clarify the effect of the social, economical and Phisycral Legislations factors on changing the Single Family housing pattern of the city of Al-Swouira, which is no longer maintains the impression of its residential units on the first , It has been noticed that the attached pattern has changed to semi attached , and the semi attached to attached and the attached to more than one due to the processes of separation , splitting and building of small houses .

The study concentrates on defining and analysis of the changes of the pattern of the houses, and it has been found that 50 % of the different pattern of housing units of the city has encountered changes due to disability of the housing market in the places of infill policy on Expansion , the majourity of these changes were due to the need to meet the growth in the population or for investment , the law of lands division and the splitting the housing units have its contribution in the increasing effect of this phenomena which has its effect on the increasing sub divided of housing stock .

Astratified random sample has been taken according to the sorts of housing in the city , and the results of the site study show a decrease in the plot area of houses due to the proceses of splitting , deviding and additional buildings in all kinds of housing units in the city which results in the discontent of the residents of the mother housing units and it dismissed an important amount of the dominaut style

of the housing units of the city , It has been noticed that the average areas of gardens in the houses has been decreased and disapead in the attached houses , and the lack and decline in the garage area of the changing housing , and increase the FAR , low recoil ,and increased percentage of covered areas , has led to a decline in all axes included in the study which explaine the freedom of movement in the spaces of the housing units after changes , lack of privacy and increase in noise and decrease in the areas of garage and gardens .

The study has reached aset of conclusions and recommendations related the aim of the research.



## الدراسات السابقة :

1- دراسة فضاء معروف الجلي "أثر تغير الكثافة البنائية في بيئة الوحدة السكنية", رسالة ماجستير, مركز التخطيط الحضري والإقليمي, جامعة بغداد, 2010 .

تناولت الرسالة تأثير الكثافة البنائية في توفير بيئة سكنية ملائمة للوحدة السكنية. من خلال أهم المتغيرات التي طرأت على بيئة الوحدة السكنية. وتناولت الموضوع من الكثافة البنائية فقط من دون التطرق الى تغير نمط الاسكان في البيئة السكنية والعوامل المؤثرة فيه .

2- دراسة جمال باقر مطلق السعدي " أثر التشريعات الاسكانية على المباني السكنية في مدينة بغداد دراسة تحليلية في سياسة إعادة الافراز في مدينة بغداد", أطروحة دكتوراه, مركز التخطيط الحضري والإقليمي, جامعة بغداد, 2000 .

تناولت الأطروحة مراحل تسلسل إعادة الإفراز السكني. ودرست تأثيرات تلك الاعادة في مدينة بغداد. فضلاً عن البحث عن أبرز العوامل التي ساعدت عليها.

ساهمت الأطروحة في تبيان أبرز التشريعات التي دعت الى نشوء ظاهرة إعادة الافراز. فضلاً عن تحليل تأثيرات تلك الظاهرة على المستوى التخطيطي.

3- دراسة فائز البيروتى, "التطور المعماري للبيت العراقي في بغداد", اطروحة دكتوراه, قسم الهندسة المعمارية, جامعة بغداد, 1992.

استهدف الباحث في أطروحته دراسة وتوضيح التطور المعماري للبيت العراقي, ضمن منظور فكري لكون البيت نتاج حضاري ومرآة تعكس التطور الفكري للمجتمع. إذ تم دراسة العلاقة بين المفردات التصميمية للمسكن والقيم السائدة في بغداد, وركزت الدراسة على مفهوم المفصل بين الداخل والخارج. وتطبيق الفضاءات.

مثلت هذه الدراسة قاعدة نظرية جيدة للتعرف على الأنماط المعمارية. وعلاقة تلك الانماط بالتغيرات الحضارية الحالية. كما قدمت الدراسة مناهج عمل مفيد استناد البحث من بعض جوانبه.

4- دراسة ليلي عبد الواحد القيسي , معايير الوحدات السكنية الحضرية , رسالة ماجستير, قسم الهندسة المعمارية , جامعة بغداد 1988 .

تناولت هذه الدراسة معايير الوحدات السكنية وتصنيفاتها وانماطها وأبرز العوامل المؤثرة فيها. وقد أفادت البحث في توفير معايير الوحدات السكنية المنفردة.



5- دراسة هدير مرزة , تأثيرات الكثافات الاسكانية على المجمعات السكنية, رسالة ماجستير, قسم الهندسة المعمارية, جامعة بغداد, 1987.

على الرغم من قدم هذه الرسالة إلا أنها قدمت قاعدة نظرية واسعة عن المحددات والمعايير والضوابط السكنية في العراق , وتأثير تلك المعايير في الكثافات الاسكانية ومدى ملاءمتها وكفاءتها.

6- دراسة حسين اسماعيل علي العوامل المؤثرة في تغير النمط السكني لمدينة كلار , دراسة في علم الاجتماع الحضري , مجلة ديالى , العدد الخامس والعشرون , 2012 .

هدفت الدراسة الى الكشف عن التغيرات الحاصلة في مدينة كلار و دور العوامل الاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية في تغير النمط , وتوصلت الدراسة الى ان هنالك تغييرات كبيرة حصلت في الجانب التصميمي والانشائي للمساكن في المدينة , ولم تتناول الدراسة تصنيف المساكن بحسب الانماط ونوع واسباب التغيرات الحاصلة عليها وفق النمط .

7- دراسة علا عبد علي المعموري , الانماط العمرانية السكنية وانعكاساتها الاجتماعية, دراسة تحليلية لنمط المجمعات السكنية متعددة الاسر في مدينة بغداد, رسالة ماجستير , قسم هندسة العمارة , جامعة بغداد 2010.

هدفت الدراسة الى ان المسكن يمثل مكانا مركزيا متاصل في الوجود الانساني , وتعتبر البيئة السكنية من اكثر البيئات ارتباطا بالفرد ويقدر اهتمامنا بهذه البيئة وخصوصيتها وخلفيتها الثقافية والعمرانية بقدر ماتوفره لنا من علاقات اجتماعية ناجحة , من هذا نجد ان هدف البحث هو التوصل الى اطار نظري واضح و تحليل وتقييم لنمط المجمعات السكنية متعددة الاسر ومعرفة مدى كفاءتها وعلاقة تغير طبيعة النمط العمراني السكني وخصائصه على حاله الاجتماعية وكفاءتها , ولم تتناول الدراسة تصنيف المساكن بحسب الانماط ونوع واسباب التغيرات الحاصلة عليها وفق النمط .

8- دراسة انتصار قدوري جمعة محمد القريشي " التخطيط الاسكاني في العراق وفق الكلفة والمنفعة الاجتماعية منطقة الدراسة (مدينة بغداد)", اطروحة دكتوراه, مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا, جامعة بغداد, 2006

تناولت الدراسة التخطيط الاسكاني في ظل العجز السكني في العراق والارتفاع الكبير للتكاليف الاسكانية. من خلال دراسة واقع الاسكان في العراق وفي مدينة بغداد والمشاكل والمعوقات المتعلقة بالتخطيط الاسكاني وعناصره فضلاً عن الاطلاع على بعض تجارب الدول في التخطيط الاسكاني وحل ازمة السكن وايجاد البدائل لبعض مواد



البناء التقليدية مع ايجاد فرق الكلفة عند استخدام هذه البدائل. لقد ساهمت هذه الاطروحة في تبيان واقع السكن العراقي ومقادر العجز والازمة السكنية فيه.

9- دراسة بان كبة "أثر المجتمع على العمارة العراقية", رسالة ماجستير, قسم هندسة العمارة, جامعة بغداد, 2006.

تناولت هذه الدراسة المتغيرات الاجتماعية الخاصة بالاسرة العراقية والمتغيرات المرتبطة بما يحصل في المجتمع في الخمسين سنة الاخيرة من القرن العشرين وأثرها في أنواع التغيرات والتحويلات التصميمية الحاصلة للدور السكنية بعد إنشائها.

درست بان كبة تحويرات الدور السكنية فقط. ولم تدرس تأثير المجتمع على المحلة ككل ولا طبيعة إنعكاس التحويلات في الدور السكنية على المحلة.

10- دراسة شيماء حميد الاحبابي , دور البنية الحضرية في تشكيل واجهة المسكن العراقي المعاصر, رسالة ماجستير, قسم هندسة العمارة , جامعة بغداد, 2002.

تناولت الدراسة متغيرات البيئة الحضرية السائدة مع تحديد متغيرات منظومة الشكل الخارجي لبيان أهم المتغيرات الحضرية ذات الاثر في تشكيل تلك المنظومة.

وعلى الرغم من الموضوعية في هذه الرسالة, إلا أنه كنتيجة لاتعطينا المتغيرات التي أثرت في تشكيل الواجهة, وإنما سماتها الشكلية. وبالتالي فهي تقدم لنا سمات عمارة التسعينات وليس أهم المؤثرات الحضرية التي أدت الى تكوينها وهو هدف البحث أساساً.

11-دراسة كاظم فارس العيساوي "الاسكان وفق المنظور الشامل, موازنة بنية المنظومة الاسكانية الحضرية في العراق", اطروحة دكتوراه, قسم هندسة العمارة , جامعة بغداد, 2006.

تناولت هذه الدراسة الاسكان في العراق وأبرز سماته وأهم عقباته. وأعطت مقترحاً لنمط سكني أدنى لمجابهة أزمة السكن ولرفع الرصيد السكني العراقي. فضلاً عن وضعها لمقترحات تعمل على تخفيض كلف الاسكان والتشجيع على الاستثمار فيه.

12- دراسة محمد البدري, مدينة بغداد والهوية المعمارية, رسالة ماجستير, قسم هندسة العمارة , جامعة بغداد, 2003.



تناولت هذه الدراسة مدينة بغداد من خلال معرفة العوامل الكامنة وراء تشكيل هويتها المعمارية وبرزها التشريعات الفقهية والتقاليد والاعراف الاجتماعية حتى مطلع القرن العشرين. وأسباب غياب الهوية المعمارية عنها وكيفية تحقيق التواصل المعماري بين التراث والمعاصرة وإعادة إظهار هويتها المعمارية. فضلاً عن دراسة التشريعات والقوانين والضوابط البنائية في القرن العشرين ومدى تمثيلها للواقع الاجتماعي العراقي.

تم في الدراسات السابقة ذكر وتوضيح معايير وضوابط السكن ومتطلباته في العراق , وتأثير ذلك على المدينة والوحدة السكنية , والانماط العمرانية السكنية وانعكاساتها الاجتماعية, دراسة تحليلية لنمط المجمعات السكنية متعددة الاسر , والمتغيرات الاجتماعية الخاصة بالاسرة العراقية , و دور البنية الحضرية في تشكيل واجهة المسكن العراقي المعاصر , والهوية المعمارية , ولم تاخذ بالحسبان التغييرات التي حصلت على انماط المساكن والعوامل المؤثرة في ذلك ونتائج التغيير .

### المقدمة:

يعد المسكن المناسب, واحداً من أهم اهتمامات الإنسان, منذ أن أوجده الله على سطح الأرض, حتى يحمي نفسه من ظروف الطبيعة و يدفع عنه الأخطار, و بمرور الزمن, تطورت مستويات معيشة الإنسان, حتى يحقق المسكن احتياجات الإنسان النفسية و الاجتماعية, وأثرت في المسكن عوامل اجتماعية واقتصادية وعمرانية ساهمت بتغيير نمط الاسكان, إذ تعد ظاهرة تغيير الانماط السكنية واحدة من أبرز المظاهر التي يمكن ملاحظتها على واقع حال المدن العراقية , وهو ما قد ينعكس سلبا على حياة المدينة من النواحي العمرانية والاقتصادية والاجتماعية, وتأثيرها في بيئة الوحدة السكنية , وتتضمن البيئة السكنية قسامين هما بيئة خاصة وهي الوحدة السكنية والمتمثلة ضمن حدود الملكية, و بيئة عامة تتمثل بالمحيط السكني خارج الوحدة السكنية , وتتضمن البنى الفوقية مثل المدارس والاسواق والبنى التحتية وتشمل الطرق وشبكة مياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء وجمع النفايات والهاتف , ونظرا لأهمية انعكاسات هذه الظاهرة على جوانب البيئة السكنية المختلفة , فان دراستها يعد امرا ضروريا في الوقت الحاضر, ونظرا لأهمية الموضوع وتشعباته سيتم تناوله من جانب البيئة الخاصة , والوقوف على الأسباب الرئيسية لتأثير تغيير نمط الاسكان ضمن الوحدة السكنية في مدينة الصويرة كأحد المدن التي لم يأخذ النمو الحضري فيها طريقه كما ينبغي , وهو ما أدى الى اخفاقات في سوق السكن الجديد نجم عنه تقسيم للوحدات السكنية وتغيير لنمط الاسكان الذي كان قائما مما ألحق ضررا في البيئة السكنية عموما , وبيئة الوحدة السكنية خصوصا .



## **مشكلة الدراسة:**

انعكاس تغير البيئة الداخلية (العوامل الاجتماعية والاقتصادية والتشريعات العمرانية) للسكن على نمط الاسكان اثر سلبا على راحة الساكنين في وحداتهم السكنية عبر تأثيرها في جوانب عدة منها شرفية وخصوصية الساكنين فيها وكذلك الضوضاء, وتناقص المساحات الخضراء للوحدة السكنية , والفضاءات داخل الوحدة السكنية .

## **فرضية الدراسة:**

ثمة مجموعة من العوامل الاجتماعية والاقتصادية و العمرانية التي أدت الى تغير نمط الإسكان ,وهناك تاثيرات سلبية تنجم عن هذا التغير في البيئة الداخلية للسكن لها اثرها على نمط الاسكان واثارا سلبية على راحة الساكنين في الوحدات السكنية .

## **هدف الدراسة:**

دراسة واقع التغييرات الحاصلة في نمط الإسكان في المدينة وأهمية العوامل المؤثرة في هذا التغير, ودراسة أثر التغير هذا في بيئة الوحدة السكنية وعلى راحة الساكنين.

## **منهجية الدراسة:**

سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي في تحقيق هدف البحث , ولغرض إكمال معلومات الجزء النظري الذي تضمن مفهوم النمط وأنواع الأنماط السكنية, والعوامل المؤثرة فيها , فقد تم الاستعانة بالدراسة الميدانية التي شملت الزيارات الميدانية في منطقة الدراسة المختارة وتسجيل الملاحظات الشخصية وجمع المعلومات من السكان مباشرة وتسجيل المشاهدات فضلا عن التقاط بعض الصور الفوتوغرافية , ولغرض الحصول على المعلومات والبيانات عن منطقة الدراسة استعان الباحث بكل من استمارة الاستبيان والمقابلة الشخصية و إجراء اللقاءات المباشرة بالمعنيين في مدينة الصويرة .

## **تمهيد:**

يسعى الإنسان منذ التاريخ الى توفير بيئة سكنية مناسبة له من الجوانب كافة, وتوصل الى وضع معايير على وفق انماط سكنية محددة تنظم حالة البناء والمساحة والارتداد عن الشارع وعن الوحدات المجاورة . وبتاثير عوامل اجتماعية واقتصادية وعمرانية, حصل تغير في نمط الاسكان , سيتم في هذا الفصل استعراض انماط الاسكان , وأهم تلك العوامل المؤثرة في تغير تلك الانماط .



## 1-1 السكن والمسكن والبيئة السكنية :

يرد في القواميس العربية، أصل كلمة السكنى من (سكن) أي ما يسكن فيه، وسكن سكونا فيه بمعنى ارتاح فيه، وتأتي بمعنى اطمأن ووقر، والسكن كل ما يسكن فيه، يستأنس به ، وسكن (سكنا- سكنى) الدار، أي اقام فيها، فهو ساكن جمعه سكن وساكنون، وتأتي المسكن بمعنى البيت والمنزل (مكان الإقامة وسكنى الانسان)، وجمعها مساكن، و هو المأوى والمسكن الذي يحمي الانسان وعائلته من الأخطار، من الاحوال البيئية المختلفة ، ويأتي الدار السكني بمعنى البيت والدار السكني (مكان الإقامة وسكنى الإنسان، وجمعها دور سكنية) (المنجد في اللغة والإعلام، 1986، ص680).

و في مختار الصحاح, سكن: سكن الشيء سكونا: استقر وثبت, والاسم منه السكنى, والمسكن أيضا: المنزل والبيت. ( الرازي/1979/ ص 382)

اما السكن فهو البيئة العمرانية التي في ظلها تتطور الأسرة وتتعزيز العلاقات الأسرية والمجتمعية. فالسكن اذاً ليس هو "المأوى فقط" وانما المأوى فضلاً عن التسهيلات الاخرى التي تربط الفرد والاسرة بالمجتمع فهناك في واقع الأمر تكامل بين السكن والتنمية الحضرية على مستوى المدينة فهما النشاطان اللذان تلتقي عندهما التنمية الاقتصادية والاجتماعية. وهكذا لم يُعد ينظر الى السكن على أنه رقم مجرد لعدد من الوحدات العمرانية وإنما الى منظومة متكاملة من تلك الوحدات والمرافق والخدمات المكملة لها. (وزارة التخطيط ، 1986، ص 1-2).

فللدار السكني متطلبات يمكن تصنيفها الى الحاجة للملجأ والامان، والمتطلبات الوظيفية، والمتطلبات الاجتماعية، والمتطلبات الجمالية والذوقية ، إذ يكون تسلسل المتطلبات الإنسانية في الدار السكني حسب الأفضلية من ضرورة تأمين المأوى أولاً، ثم الحفاظ على الأمان في الدار السكني، ثم تتجه الأسرة نحو تأمين الراحة والمواءمة. وإذا ما إستطاعت الأسرة تأمين متطلباتها من العناصر السابقة، فإنها تؤمن الخصائص التي توفر للأسرة التعامل الاجتماعي اللائق بأعتبر أن الدار السكني يمثل رمزاً يدل على اسلوب وطريقة معيشة الأسرة. (القيسي، 1988، ص37)

التعريف الإجرائي للمسكن : هو منظومة مصغرة ذات جانبيين ،الأول يتعلق بالأنسان الساكن فيه حيث توفر له جميع متطلباته الأساسية التي يحتاجها في حياته اليومية ،اضافة الى تحقيق بعض الحاجات الإنسانية الأخرى ،كالخصوصية والأمان والراحة والأستقرار. اما الجانب الثاني فيمثل علاقة المسكن بما يحيط به ،كبعد رمزي حضاري وثقافي يعكس الحضارة التي ينتمي اليها .





والبيئة السكنية هي المحيط الذي يعيش فيه الإنسان وينقسم الى البيئة الخاصة وهي الوحدة السكنية والمتمثلة ضمن حدود الملكية , بيئة عامة تتمثل بالمحيط خارج الوحدة السكنية وتتضمن البنى الفوقية مثلا المدارس والاسواق والبنى التحتية وتشمل الطرق وشبكة مياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء والهاتف وجمع النفايات.

## 1-2 الخصائص الاقتصادية للوحدة السكنية و معايير اداء الوحدة السكنية :

ينظر لها على انها سلعة وفق منظور المبادئ الاقتصادية الراسمالية , وهذه السلعة لها صفات تمتاز بها عن باقي السلع فهي :

اولا- سلعة استهلاكية , اذ انها تنتج لاشباع حاجة .

ثانيا- سلعة انتاجية , لتوفيرها فرص العمل وخلق الدخل والعمالة للذين يعدان اساسيين في مجال الاقتصاد.

ثالثا- سلعة استثمارية , اذ انها تمتاز بارتفاع الثمن بسبب الانتفاع المستمر في قيمتها الاجمالية , وهذه خاصية خطيرة اذا استغلت للاستثمار والمرابحة.

رابعا- سلعة معمرة , لانها تمتاز بالمتانة والبقاء والديمومة .

خامسا- سلعة لها خاصية الثبوتية , فهي غير منقولة وبذلك فان العجز في مكان لايمكن تغطيته بالفائض في مكان اخر .

سادسا- سلعة لها خاصية التخالف , فالوحدات السكنية سلع غير متجانسة ومختلفة اصلا اذ انها تختلف حسب نوعها وملكيته وحدثة بنائها وموقعها , الامر الذي ادى الى وجود اسواق الدور الجديدة , سوق الترميم وغيرها . (العيساوي , كاظم, 2006, ص13)

## و معايير اداء الوحدة السكنية فيمكن اجمالها بما يلي :

1- الامان : ويقصد به تأمين الوحدة السكنية من الدخلاء والغرباء وتأمين حياة قاطني الوحدة السكنية اثناء تواجدهم فيها او خلال حركتهم منها الى مقاصدهم داخل موقعهم .

2 - الخصوصية : ويقصد بها تحديد وتنظيم التعاملات مع الاخرين لتخدم الوحدة وظائف اجتماعيه مثل الاستقلال والحرمة في التصرف والسلوك والقدرة على التركيز .

3- التحكم الصوتي : يقصد به تحقيق مستوى مناسب صادر من انشطه الموقع داخل الوحدة بحسب النشاط الذي يمارس داخل فراغاتها .



4- التحكم في التلوث : ويقصد به حماية فراغات الوحدة من الروائح والادخنه والغبار الجوي وصولا الى حمايه من الاشعاع الكهرومغناطيسي الذي قد ينتج عن الحركه الآليه او التمديدات الكهربائيه ( عبد الفتاح , 1990 , ص 11 ) .

5- مرونة الحجم : وهي امكانيه زياده او نقص حجم الوحدة السكنيه سواء بضم مساحات اليها او بناء فراغات اضافيه باحد هذين الاسلوبين ( المسقط الممتد او المسقط النواة ) .

6- سهوله الوصول : ويقصد به موضع الوحدة السكنيه في الموقع وامكانيه وصول الضيوف والزوار له والوصول الى موقع العمل , بالاضافه الى تعرف الاطفال على وحداتهم مع تسهيل وصول سيارات الطوارئ للوحده السكنيه بالمواقع .

7- المناظر : ويقصد به قدره الوحدة على الاطلال الخارجي للموقع , وما يتمتع به سكان الوحدة السكنيه من مناظر خارجيه جيده .

8- التوافق البيئي : ويقصد به قدره الموقع وعناصره التخطيطيه على تحقيق بيئه داخلية مريحه لقاطني الوحدة السكنيه من حيث درجه الحراره ومستوى التهويه الطبيعيه وتوافر الاضاءه الطبيعيه داخله ( Allan 1984,p124 , Kenya ) .

### 3-1 التغير:

التغير مشتقة من أصل الفعل (غَيَّرَ) ، وغَيَّرَ الشيء أي حوله وبديل به ، (غَيَّرَهُ) ، أي جعله غير ما كان عليه ( قاموس لسان العرب لابن منظور ، ص155 )، (المنجد ، 1986 ، ص563) .

ان التغير هو كون الشيء بحال لم يكن قبل ذلك او هو انتقال الشيء من حالة الى اخرى ، وهو التحول من حالة قائمة الى اخرى مختلفة نتيجة فعل ما يقتضي تحويل او ازالة عنصر او اكثر موجود ضمن تكوين ما ، او اضافة عنصر جديد او اكثر اليه مما يؤدي الى خلق علاقات جديدة بين العناصر الموجودة اصلا من جهة وبينها وبين العنصر او العناصر المسببة للتغير من جهة اخرى ، وقد تكون هذه العناصر ذات طبيعة مادية او معنوية او الاثنين معا ، ويطلق مصطلح التغير على كل حركة وتفاعل ويشمل الانتقال من حالة الى اخرى ، ويوضح التغير على انه نقيض الاستمرار النسبي لصفات الاجسام او بنائها او قوانين وجودها . ( روزنتال ، م. بودين ، 1980 ، ص120)



## 4-1 النمط :

ان النمط ( Type ) كما ورد في ( قاموس المورد ) هو: رمز , ومثال , ونموذج , وسمة علامة مميزة , وطرز ( البعلبكي , 2005, ص1002) .

اما في ( قاموس اكسفورد ) فيعرف النمط : بانه مجموعة العناصر المتشابهة بنفس الاتجاه بالنوع والصنف. ( Ceawley ,Angela, 2006,p.391) .

في حين يعرف النمط في ادبيات المعرفة عموما كونه صورة ذهنية تعكس مجموعة العلاقات الشكلية ( القوانين الشكلية ) المتغيرة خلال التاريخ , وغالبا ما يرتبط النمط بمعطيات فكرية واجتماعية ومكانية . (العبودي , بيداء حاتم , 2004 , ص18) .

والنمط هو ذلك المفهوم الذي يعتمد على التكرار ، او التماثل ، ودراسة النمط هو دراسة التشكيل بصورة عامة (وظيفية ، وانشائية ، واجتماعية) وله حضور تاريخي ، ويعرف أيضا بأنه هو رمز تتم بواسطه الاشارة الى الأشياء وتشخيصها ، وهو الانطباع والشكل الرمزي الذي يرتبط بجوانب فكرية وخيالية ومادية وهو هيئة تمثيلية أو شكل ذو خصائص فكرية ومادية ،وهو مجموعة لها خصائص مالوفة. ( افندي ،هاله, 2006, ص19) .

## 5-1 الانماط السكنية:

يختلف نمط المساكن من بلد الى اخر , و يتغير نمط المساكن من زمن الى اخر , وتبعاً لحاجة ساكنيها وتراثهم , وتشمل العوامل المؤثرة في تحديد نمط المساكن كلا من المناخ والعادات الاجتماعية والنمط المعماري السائد ومدى تأثره بالحضارات العالمية.

يمثل السكن المحاولة الاولى للانسان في التكيف مع البيئة, ويمكن تعريف نمط المسكن بأنه الطريقة المتبعة في تصميم الوحدات السكنية وإنشائها ويمكن تعريفها بأنها مجموعة من الخصائص والصفات المشتركة لمجموعة من الوحدات السكنية التي تتسم بصفة التميز والتكرار بحيث تعطى لها طابعا وشخصية تنفرد بها عن بقية الوحدات السكنية .(علي , حسين اسماعيل , 2012, ص5)

هنالك العديد من الطروحات التي تناولت مفهوم تقسيم النمط السكني منها ما يرتبط بالعملية التخطيطية والتصميمية ,ومنها ما يرتبط بالنواحي الاقتصادية ,ومنها ما يرتبط بحقوق الملكية .



## 1-5-1 التصنيف السكني وفق الملكية : ( Soliman, 1996 ,p. 183 ).

يتميز بإمكانية تصنيفه وفقا لحدود ملكية الوحدات السكنية المشكلة للنسيج العمراني للمدينة , إذ تتميز بعض الإحياء السكنية بنمط ملكية محدد يميزها عن غيرها من الإحياء , وهذا التصنيف من شأنه أن يمنح الساكنين الخصوصية الاجتماعية الخاصة بهم والتي تساعد في زيادة تحفيزهم نحو التواصل الاجتماعي نتيجة تقارب مستواهم الثقافي او الاقتصادي, وهو ضروري لمعرفة مدى إحساس الأفراد بأنتمائهم للبيئة العمرانية السكنية فكل نمط يتميز بعلاقات اجتماعية مختلفة عن غيره نتيجة خصوصية الملكية وطبيعة رغبة السكان في تقوية علاقاتهم الاجتماعية والتعرف على الآخرين ضمن محيطهم لذا يمكن التصنيف السكني للملكية الى :

### 1-1-5-1 الإسكان الخاص Private Housing:

يتميز النمط السكني الخاص بكونه يحتل مواقع مختلفة بالمدينة وله صفة ملكية الأراضي المشيد عليها بالطرق الشرعية والقانونية، ومنشأ طبقا للتشريعات البنائية والبلدية للمدينة , ويتنوع ما بين وحدات سكنية للإيجار أو للتملك , وتختلف مواصفات ومساحات تلك الوحدات ومميزاتها وفقا للحالة الاجتماعية للمدينة وتبعاً لذلك تختلف أسعارها , وهي مؤهلة تماما من ناحية خدمات البنية التحتية ومتكاملة الخدمات التعليمية والتجارية والصحية ويكون أغلب سكانها من طبقة اجتماعية متقاربة ضمن الحي الواحد .

### 1-1-5-2 الإسكان الحكومي Public Housing:

يقع في الغالب هذا الاسكان في المناطق التي تتميز بكثافات سكانية عالية والمتوسطة في مركز المدينة وذات أسعار غير منخفضة نسبيا ولوقوعها في مركز المدينة والارض تابعه للدولة أوأجهزة حكومية معينة (وزارات أو دوائر خاصة), يعرف أيضا بالإسكان الاقتصادي وغالبية سكانه من الموظفين والعاملين في دوائر الدولة, ويندرج سكانه ضمن مستوى اجتماعي متوسط الدخل وتتميز إحياءه بتنظيم وتخطيط متكامل في الغالب و بأبنية سكنية متعددة الطوابق ويكون منخفضة الاسعار للاراضي على إطرافها.

هذا النمط من السكن يكون ذا علاقات اجتماعية وتواصلية ناجحة كون اغلب أفراد هذا الحي ينتمون إلى جهة عمل واحدة وينتمون إلى طبقة اجتماعية متقاربة فضلا عن اكتفاء هذا النمط من الإحياء بخدمات متكاملة ( تجارية وتعليمية وترفيهية ) تسهم في تطوير الروابط فيما بينهم .



### 1-5-1-3 - الاسكان التعاوني Co-Operative Housing:

يختلف هذا في تعريفه ومميزاته لانه عبارة عن الوحدات السكنية المنشأة من قبل جهات عامة كالنقابات والجمعيات ذات التنظيمات الواضحة والتي تتعاون مع الدولة في سد الحاجة السكنية وفي الوقت ذاته تمنحها الدولة تسهيلات معينة كمواد البناء , بهدف التسهيل على ذوي الدخل المحدود أو متوسطي الدخل ويشيد عادة بأراضي ومساحات كبيرة تسهم البنوك المتخصصة بتوفير القروض والتسهيلات اللازمة لأنشائه.

### 1-5-2 تصنيف الاسكان على وفق المستوى الاقتصادي :

تشكل الأحياء السكنية المتكاملة الخدمات نواة جذب عمرانية للأفراد وتسهم في توجيه الامتداد العمراني للمدينة والتوزيع العادل للكثافة السكانية والتخفيف من السكن العشوائي المكتظ داخل مركز المدينة, وتحقيق التوازن في الانتشار الإسكاني والخدمات العامة وترشيد الإنفاق والضغط على خدمات البنية التحتية القديمة.

لذلك فإن سد الحاجة السكنية بكفاءة وفاعلية من خلال الإنتاج السكني بكميات كبيرة على مساحات واسعة بتكاليف إنتاج أقل أو تكاليف إنتاج عالية ينعكس ايجابيا في جميع الأحوال على سوق السكن و على سعر البيع ليتناسب مع القدرات المالية للمواطنين ورغبتهم في الدفع غير أن الرغبة في توفير وحدات السكن يجب أن لايتعارض مع رغبة الأفراد في تحقيق التفاعل الاجتماعي وتوفير حاجتهم الى الفضاءات العامة والمناطق الخضراء ومساحات لعب الاطفال . (صليب,1994,ص.16).

إذ إنها تمثل أحد الحلول الأساس لمشكلة ذوي الدخل المحدود , وحاليا باتت هذه المشاريع لا تحصر بفترة معينة فمن الممكن أن تكون ذات مواصفات ومعايير عالية تجعلها منافسة لوحدات السكن المنفصل وأكثر عملية منها .ويمكن تصنيف الاسكان إلى:

1- السكن الاقتصادي ( الدخل المنخفض) , السكن المتوسط ( الدخل المتوسط ) .

2- السكن فوق المتوسط.

### 1-5-2-1 السكن الاقتصادي , السكن المتوسط ( الدخل المتوسط):

إن التصميم المتكامل لمسكن اقتصادي مناسب هدف يسعى إليه الجميع , وهو المسكن الآمن الذي يراعي جميع الاحتياجات لذوي الدخل الواطيء ويمكن إنجازه بأسرع وقت ممكن من التقنيات والمواد المتوفرة بحيث يكون مقبولا اجتماعيا وفي متناول الأسرة. محدودة الدخل , وغالبا ماتكون هذه المشاريع تابعة للحكومة ومشروطة بمدة زمنية



محددة وتكلفة اقتصادية واضحة , تتبع أهمية الإسكان منخفض التكاليف من أهمية الإسكان عموماً بوصفه حاجة أساسية يجب أن تؤمن للإنسان امتلاك السكن الخاص به ، إذ أن تقليل كلف البناء يعد أحد الوسائل التي يمكن التقرب بها إلى حل أزمة السكن ، وذلك بجعل كلفة الإنشاء ضمن الإمكانيات المتاحة لهذه الشرائح الواسعة دون الإخلال بالمستوى النوعي للوحدات السكنية ، فضلاً عن تقليل النسبة الموجهة من الدخل للإنفاق الإسكاني بالنسبة للفئات الدخلية العالية ..

الإسكان لمتوسطي الدخل غالباً ما يكونون من موظفي الدولة، تقام مجتمعاتهم على مستوى مختلف من الوحدات السكنية المناسبة لإمكانيات الأفراد المادية، وتتنوع من وحدات سكنية ذات غرفة نوم واحدة إلى وحدات سكنية ذات ثلاث غرف نوم.

### 1-5-2 - السكن فوق المتوسط:

وهو السكن الاستثماري الذي يتم من خلال الأفراد والشركات العقارية، ومن الصعب تحديد نسبة عامة له إذ إن المقادير النسبية قد تبلغ مستويات عالية لدى الدول التي تشجع مساهمة القطاع الخاص من خلال الحوافز التشجيعية والقانونية وقد تتخفف كثيراً وتتلاشى في البلدان التي تعتمد اعتماداً كلياً على الحكومة أو في البلدان يحجم القطاع

الخاص فيها عن الاستثمار في مجال الإسكان لعدم توفر الضمانات والحوافز التشجيعية اللازمة ، إذ يتطلب هذا النمط القيام بالعديد من التسهيلات والإعفاءات الضريبية بهدف تشجيع أصحاب رؤوس الأموال والمستثمرين لتوظيف رؤوس أموالهم في مجال مشاريع بناء (الشقق والعمارات السكنية ) في المدن والضواحي التابعة لها بغية العمل على تقليل مشكلة السكن للمواطنين وفي الوقت ذاته توفير سكن عصري يقدم خدمات ذات رفاهية عالية.

يتميز هذا النمط بنوعية مواد ذات مواصفات عالية وخاصة ودقة التنفيذ وسعة المخططات، إذ تتجاوز مساحة الوحدة السكنية فيه أحياناً 300 متر مربع ، هذا النوع من نمط الوحدات السكنية صمم بالغالب ضمن مجمع خدمي وسكني متكامل تتوفر فيه كافة الخدمات الاجتماعية والترفيهية والتجارية، يقع خارج المدن بمساحات واسعة وشوارع خاصة تخدم البيئة العمرانية السكنية . (المعموري ، علا، جامعة بغداد 2010، ص140).

### 1-5-3 تصنيف النمط السكني على وفق طريقة تجمع الوحدات للاسكن الشاغلة :

تتميز بارتباطها بالتنظيم الفضائي والمرتبطة بالجانب الوظيفي والاجتماعي ومدى تحقيقه للنواحي الجمالية المطلوبة وتنظيمه الشكلي إذ يوفر مجموعة معايير ومتطلبات تشترك فيها الأنماط الأخرى بمجموعة خصائص متجانسة وسمات معينة ويشمل نوعين رئيسيين أساسيين هما :



## 1-3-5-1 نمط السكن منفرد الأسر Single Family Housing :

السكن منفرد الأسر هو السكن الذي لا يشترك الأسر فيه بتفصيلات مشتركة بينها , بل لكل أسرة خصوصية وتتفرد من حيث المدخل والفضاءات الخاصة والعامة والحركة العمودية وهو نمط (الدور السكنية ) وله معايير , وهو مباني سكنية منفردة العائلة واطئة الارتفاع (One Family low Rise Houses) تتباين باختلاف الشكل والانفتاح نحو الخارج والعلاقة مع الوحدة السكنية المجاورة والمساحة , ويمكن تقسيمها الى أربعة أنواع ثانوية على النحو الآتي : (PolSERVICE,1983,p.123).

1- نمط الإسكان المنفصل (Detached Housing) : يتصف هذا النمط من الوحدات السكنية بمساحات واسعة نسبياً (400-600م<sup>2</sup>) (دور ذات أربع أوجه مكشوفة), وتكون واجهه القطعة من (16-24 م ) ونسبة الارتداد عن الشارع العام ( 4م ) ونسبة التغطية للأرض ( 30% ) والكثافة الإسكانية (13-21 ) وحدة سكنية / للهكتار الواحد , وشكل القطعة اما مربع او مستطيل .

### 2 -نمط الإسكان شبه المنفصل (Semi-Detached Housing) :

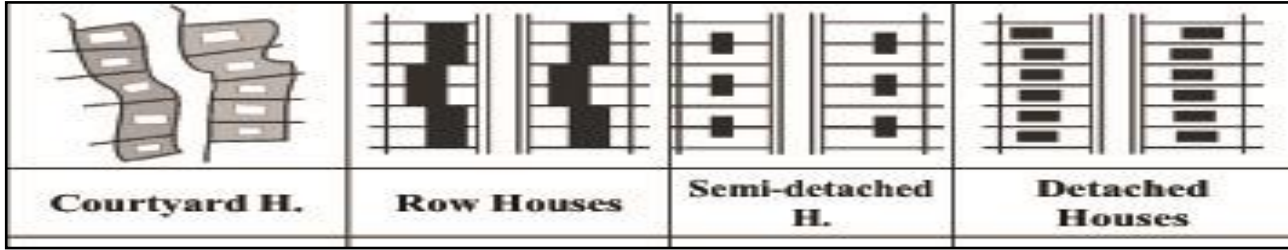
يتصف هذا النمط بأن مساحات الدور فيه أقل مما هو عليه في النمط المنفصل , إذ تصل مساحة الدار فيه (300-400م<sup>2</sup>) , وتكون واجه القطعة من (10-20 م ) ونسبة الارتداد عن الشارع العام ( 4م ) ونسبة التغطية للأرض ( 45% ) والكثافة الإسكانية (18-27 ) وحدة سكنية / للهكتار الواحد , وشكل القطعة اما مربع او مستطيل .

3- نمط الإسكان المتصل Row housing : يتصف بأن مساحات الدور السكنية تكون أصغر بالمقارنة مع الأنماط السابقة مساحة القطعة (200م<sup>2</sup> او 250 م او 350 م ) , و الفضاءات مفتوحة نحو المحيط الخارجي للمبنى واجهتين مكشوفتين , وتكون واجه القطعة من (5-10 م ) ونسبة الارتداد عن الشارع العام ( 2,5م ) ونسبة التغطية للأرض ( 60% ) والكثافة الإسكانية (24-42 ) وحدة سكنية / الهكتار , وشكل القطعة مستطيل ذو واجه ضيقة .

### 4- نمط الدور ذات الفناءات الداخلية (courtyard Housing) :

وهي دور بمساحات تصل (150-300م<sup>2</sup>) وهي ذات باحة داخلية , ومثل الشكل المغلق نحو الداخل الفضاءات تفتح فيه نحو المحيط الداخلي مكونة فناء داخلي, وتكون واجه القطعة من (10-15 م ) ونسبة الارتداد عن الشارع العام ( 2,5م ) ونسبة التغطية للأرض ( 75% ) والكثافة الإسكانية (28-48 ) وحدة سكنية / للهكتار الواحد.

يمكن تمثيل الانماط انفة الذكر كما في الشكل (1-1).



شكل(1-1) يوضح البدائل التجميعية لنمط الاسكان منفرد الاسر

المصدر: (مرزة , هدير , التغير في مفهوم الفضاء والمكان في البيئة السكنية في اطار العقيدة الاسلامية ، اطروحة دكتوراة مقدمة الى قسم الهندسة المعمارية ، جامعه بغداد ، 1999، ص142 ) .

إن الدافع الرئيس الذي أدى إلى اعتماد نمط السكن المنفرد بكل أنواعه كان نابعاً من الرغبة في تحقيق الخصوصية والاستقلالية للسكن والإحساس العالي بالمقياس الإنساني للفضاء والمكان وقد تميز نمط السكن المنفرد في النصف الثاني من القرن الماضي في العراق كتلبية للاحتياجات الاجتماعية والوظيفية التي يطلب تأمينها في البناء السكني. ومن أهمها ( Polservice,1982,p.122 ) .:

- وجود الفضاء الخاص المفتوح الذي يتيح أمكانية ممارسة النشاطات، والفعاليات المختلفة المتعلقة بالحياة اليومية للأسرة.
- العلاقة المباشرة مع الطبيعة، وما ينتج عن ذلك من تأثير إيجابي في الجوانب الصحية والنفسية لحياة العائلة.
- إمكانية وصول السيارات في النمط الحديث للسكن المفرد والتخديم المباشر خاصة مواقف السيارات ضمن المساكن، مما يساهم في حل مشكلة تأمين المواقف الخارجية للسيارات.
- إمكانية التحكم بشكل أفضل بدرجة خصوصية المسكن، فضلاً عن إمكانية تنفيذ أعمال البناء، والصيانة بشكل مستقل، ومتناسب مع إمكانيات، وحاجات الساكن.
- وقد أسهم توفر الأراضي السكنية وتحويل الأراضي من اميرية الى الدولة التي قامت بتغيير صنف هذه الاراضي الى اراضي سكنية وتوزيعها الى المواطنين من مختلف الشرائح الاجتماعية والاقتصادية بأسعار زهيدة (الهيبي، صالح فليح , 1976، ص127)، إن توزيع قطع الاراضي السكنية بمساحات مختلفة تصل الى 400-600م<sup>2</sup> ساهم بظهور نمط الدور المنفصلة وشبه المنفصلة، في حين أسهم توزيع الأراضي السكنية بمساحة 200م<sup>2</sup> في مراكز المدن ، و 250م<sup>2</sup> في مراكز الاقضية الى ظهور الدور ذات النوع المتصل.





## 1-1-3-5-1 مبادئ تخطيط وتصميم السكن المنفرد ( أنماط التجميع ) :

هناك العديد من الدراسات التي تناولت تخطيط السكن على وفق الأنماط وهي عموماً تحاول إعطاء تخطيط الأحياء الحديثة الأولوية للمشاة في الحي مما يسهل حركتهم إلى المسجد والمدرسة والمنزهات والأسواق في أمان ويسر فبدون التعرض للتقاطعات الخطرة . وتوفير معايير محددة للكثافة السكانية في الحي وتوفير الخدمات المناسبة لهم , والمعايير لكل مجموعة من الأسر لا تزيد عن 15 أسرة ملعب للأطفال على شكل حديقة تقع بجوار منازلهم وبعيداً عن حركة السيارات والفضوليين مما يشجع على الترابط بين السكان وزيادة فرص التفاعل الاجتماعي .

وقد تجتمع كل ستة من المجموعات السابقة ( تزيد أو تنقص قليلاً حسب المخطط ) أي حوالي سبعين وحدة سكنية على طريق واحد يقع عليه المسجد ويؤدي إلى المدرسة والمنزه والأسواق مما يزيد من مستوى الترابط الاجتماعي بين السكان ويسهل حمايته عند الضرورة , ويصعب على اللصوص والمجرمين الدخول والتحرك بحرية في الحي محاولة إيجاد لغة معمارية ناتجة عن التناغم بين الكتل ومعاكسة بعضها البعض بحيث تمنع الضرر عن الجار وتحافظ على القيم الدينية وتشجع العلاقات الاجتماعية , وتوفر فراغات وحدائق شبه خاصة بين المساكن تتميز بالتشجير و الاستعادة الكاملة من المساحات الخضراء التي تشكل محوراً هاماً للسكان بحيث يمكن الوصول إليها مشياً وبسهولة من أي مكان بالحي, وهذا ذو أثر مشجع للسكان على المشي والتعارف فيما بينهم في بيئة آمنة وصحية ( قنصلية,2006,ص12-15).

يعد مبدأ وحدة الجيرة هي العنصر الأساس في التخطيط السليم للمدينة , الذي من أهدافه تحقيق عنصري الصحة والأمان, و قد شهدت مخططات المدن تطوراً كبيراً استجابة لمتطلبات حياة سكانها, فقد كانت الشوارع الضيقة جداً ومتعرجة وتغيرت بعد ظهور السيارة إذ اتسعت تلك الشوارع ثم ازداد اتساعها مع تزايد عدد تلك السيارات ومع زيادة الحاجة إلى أرصفة لمد خدمات البنية التحتية , مما أدى إلى وضع مخططات وتصاميم حديثة , أكثر فاعلية من السابق , للمحلة السكنية التي أصبحت تضم عدداً من البلوكات السكنية , وتضم عدداً من الخدمات المجتمعية من مدارس ومراكز صحية وترفيهية ودينية وتجارية فضلاً عن خدمات البنية التحتية.

## 1-1-3-5-2 نمط الإسكان متعدد الأسر Multifamily Housing :

اسكان تشترك فيه الاسر بتفاصيل مشتركة ولذا يتم تجميع الوحدات السكنية حسب :

أولاً : الانماط التجميعية ضمن المبنى الواحد .

ثانياً : تجميع المباني مع بعض .



وينقسم الإسكان متعدد الطوابق إلى ثلاثة أنماط من حيث التنظيم والتجميع الشكلي :

1- التنظيم الخطي Linear Type Organization .

2- التنظيم التجميعي Group Organization .

3- التنظيم الكتلي أو المركزي Central Organization . تنتظم فيه الأبنية حول فضاء مركزي يمثل فناء مشترك .

ويعرف أيضا بالإسكان متعدد الطوابق ( Multifamily residential ) وهو من أنماط العمائر السكنية الذي تشترك فيه عدد من الوحدات ضمن مبنى واحد متعدد الطوابق بمدخل مشترك ومصعد وموقف سيارات وقد يحتوي الطابق على شقة واحدة أو أكثر .

ويعد نمط إسكان متعدد الأسر ( Multifamily Housing ) من الأساليب التي استخدمت لتوفير السكن لإسكان الإعداد الكبيرة من السكان، وقد ظهرت الحاجة الملحة إلى تنفيذ خطة إسكانية سريعة في بعض دول أوروبا بعد الدمار الذي شهدته المنطقة إبان الحرب العالمية الأولى والثانية، وبناء مجتمعات سكنية جديدة ذات نمط متعدد الأسر لاستيعاب أكبر عدد من المتضررين. وقد شكلت تجمعات هذه الوحدات السكنية نسبة مهمة من حلول السكن في المدة الواقعة بين الخمسينات والسبعينات من القرن الماضي (حسن، 2002، ص5).

لقد تجمعت العديد من العوامل التي جعلت الانطلاق بالمباني إلى ارتفاعات عالية ضرورة ملحة وأمرًا ممكنًا في الوقت الحاضر إذ إن تزايد الطلب على الوحدات السكنية بسبب زيادة عدد السكان بشكل كبير وشحة الأرض الحضرية إلى جانب الحاجة إلى الاقتصاد بمساحات الأرض وتقليل كلف التوسع ومد شبكات البنى التحتية، ظهرت الحاجة إلى استغلال هذه المساحات لتستوعب أكبر عدد من الوحدات السكنية، فكان ( نمط السكن العمودي ) العمارات السكنية استجابة لهذه الحاجة. وهي تشكل القسم الأكبر من حلول البناء السكني المعاصر في العديد من مدن العالم وخاصة التي تتميز بكثافة سكانية عالية كالقاهرة وطوكيو وغيرها من المدن ، إذ تتراوح نسبة الوحدات السكنية لهذه الأنماط من 60-80% من إجمالي عدد الوحدات السكنية موزعة على نماذج مختلفة ( أبنية السكن الجماعي المتصلة في أحياء المدن، الأبراج السكنية المنفصلة، تجمعات البلوكات السكنية ). (قنصلية، 2006، ص6).

لقد اقترحت مؤسسة بول سيرفس في مخطتها لمدينة بغداد لغاية عام 2000 استعمال أسلوب الإسكان العمودي بعمارات سكنية حديثة لوضع حد لازمة السكن والخدمات المتنامية والبدء بمرحلة زيادة عدد الشقق السكنية لتصل إلى نسبة 20% مقابل 80% للسكن الأفقي (PolSERVICE, 1983, p.28) .



## 1-5-3-2-1 تصنيف نمط الإسكان المتعدد الطوابق وفق الارتفاع:

يصنف المخططون والمعماريون نمط السكن المتعدد الطوابق على وفق ارتفاع الأبنية إلى:

أولاً : قليل الارتفاع Low-rise :

وتمثل الأبنية السكنية ما بين ثلاثة إلى خمسة طوابق (أقل من 5 طوابق) وتتجمع حول فناءات مفتوحة , وتقع ضمن مخطط سكني متكامل الخدمات من مواقف سيارات وساحات لعب للأطفال وخدمات تجارية .

وقد تميزت فكرة هذه التجمعات على خصائص للسكن متعدد الاسر منها:

- 1- تخليص الموقع من الكثافات العشوائية للبناء والحصول على أكبر مساحة ممكنة من الفضاءات المفتوحة.
- 2- تخصيص الفضاءات المفتوحة كمناطق استراحة وتنزه، وذلك عبر رفع نسبة المناطق الخضراء ضمن هذه الفضاءات.

3- الحصول على أفضل شروط التشميس، والتهوية للشقق السكنية.

4- إن أهم ما يميز حلول السكن المتعدد الطوابق هو اعتمادها مبدأ تشكيل محاور وفضاءات حركة المشاة المفصولة تماماً عن حركة السيارات والتي تتجمع فيها أحياناً عناصر الخدمة الضرورية كافة ( أبنية تعليمية- تجارية - إدارية - مناطق تنزه واستراحة ولعب أطفال..)

وهذا ما يسهم في تحقيق التفاعل الاجتماعي بين هذه التجمعات وسكانها بوصفها نتيجة طبيعية لتوفير مستوى مرتفع من الخصوصية لفضاءات حركة المشاة ونشوء علاقات الجوار الحميمة. غير أن هذه الأنواع من الحلول لم تكن هي الحلول السائدة دائماً وحتى في حال اعتمادها فإن مستوى الخدمة ودرجات الحماية ضمن هذه المحاور والفضاءات كانت متفاوتة. ( Clapham, 2009,P.4-6).

ثانياً : متوسط الارتفاع Medium Rise و عالي الارتفاع High Rise :

يرتبط بقدرة الانسان على الوصول للوحدة السكنية ضمن ارتفاع محدد وبالتالي دخول المصعد كعنصر في الحركة العمودية , و الجانب الآخر لهذه الحلول والمتمثل بأبنية السكن المتعدد الطوابق المتوسطة والمرتفعة و تتميز على النحو الآتي :



- 1- هو إنها أبنية ذات ارتفاعات تتجاوز الخمسة طوابق وقد تصل إلى عشرة طوابق ( اقل من عشرة طوابق Medium Rise ) لتمثل نمط الأبنية المتوسطة الارتفاع وكل ما يزداد عن ذلك تكون ضمن نمط الأبنية السكنية المرتفعة ( اكثر من عشرة طوابق High Rise ) .
  - 2- يشعر أفراد هذا النمط بابتعادهم عن الأرض وفقدان الارتباط بها ,اذ يشعر الساكنون فيها بالعزلة وفي حالة السكن في الطابق العاشر او اكثر يشعر الساكن بالرعب .
  - 3- تقليص كبير للفضاءات المفتوحة الخاصة، وشبه الخاصة .
  - 4- اعتماد المساحات المحيطة بالمباني والممتدة حولها بصفة حيزاً عمرانياً مفتوحاً ذا صفة عامة، توضع فيها بعض أمكنة الراحة والتنزه ولعب الأطفال، وبناء على ذلك فهي تشكل المجال الحيوي الرئيس لممارسة النشاطات العامة، وإقامة علاقات الجوار والتواصل الاجتماعي.
- ومن الانتقادات الموجهة الى هذا النوع من نمط الاسكان متعدد الطوابق هو عدم تأمين الاتصال الصحيح بين المسكن والطبيعة، فضلاً عن فقدان الانسجام مع المقياس الإنساني مما يؤكد لدى الإنسان الشعور بعدم الانتماء للمحيط السكني.

## 1-6 العوامل الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية في تغيير نمط الإسكان :

هنالك مجموعة من العوامل المؤثرة في تغيير نمط الاسكان وهذه العوامل هي :

### 1-6-1 العوامل الاجتماعية (Social Factors):

يهتم العامل الاجتماعي بدراسة علاقة الانسان مع الاخر , وعلاقته بالبيئة والتي تعد الاساس في تحديد الحياة المجتمعية للبشر , يوصف البشر هم المؤسسون للعلاقات وان علم الاجتماع هو الاساس في فهم خصائص البشر , فالعوامل الاجتماعية هي مجموعة من الاحوال التي تحيط بشخص معين , وتميزه عن غيره فيخرج منها على وفق ذلك سائر الاحوال العامة التي تحيط بهذا الشخص , وغيره من سواء الناس , بهذا المعنى تقتصر الاحوال الاجتماعية هنا على مجموعة من العلاقات التي تنشأ بين الشخص , وبين فئات معينة من الناس يختلط بهم اختلاطاً وثيقاً سواء كانوا افراد اسرته ام مدرسته ام الاصحاب والاصدقاء الذين يختارهم .(الحجامي , 2012 , ص33)



تؤثر العوامل الاجتماعية في مختلف الخدمات الأساس المقدمة للمجتمع ، من ماء وكهرباء وهاتف وصرف صحي واستخدام السيارة والاسواق وغيرها, لذلك يعد هذا العامل ذا تأثير مباشر على التخطيط الحضري للمدينة وتخطيط الشوارع والكثافة البنائية . (خلف احمد, المنامة 1998، ص99).

كما إن للمدينة بنية عمرانية وظاهرة تشكيلية تخضع للعوامل الاجتماعية نتيجة وضعها في النظام الاجتماعي الذي يحتضن التشكيلة الاجتماعية , أما الخدمات الاجتماعية فهي ركن من أركان المدينة وتكون مع الادارة الحضرية (القوانين والانظمة)، والاقتصاد الحضري (العامل الاقتصادي) يعد العصب النظامي للمدينة ويهدف الى تسيير الحياة الاجتماعية في المدينة (السيد، 2004، ص11).

إن توفر وسائل التفاعل الاجتماعي خارج الوحدة السكنية مع توفر الراحة ، والأمان ، والاستقلالية خارج وداخل الوحدة السكنية من العوامل التي تحدد نمط الاسكان و ترفع أو تزيد من الكثافة الإسكانية. (Burg .W ,1977, P:112.)

- من العوامل الاجتماعية المهمة في تحديد النمط السكني هي:

### 1-1-6-1 الخصوصية (Privacy) وعدم الشرفية:

وتعرف الخصوصية بأنها " أكبر عدد من التصرفات التي يستطيع الساكن القيام بها من دون تحرج" (كاظم ، 1980 ، ص91) ، تعد الحاجة النفسية للخصوصية من أهم المفاهيم الفكرية لايضاح مفهوم الدار السكني. لقد عرفت الخصوصية على أنها " القدرة على السيطرة على التفاعلات وامتلاك الخيارات وتحقيق التفاعلات المطلوبة" (Rapoport,1977,p.32) ، كما عرفت بأنها " السيطرة الانتقائية على المنفذ الى الذات أو الى مجموعة الاشخاص" (Lang,1987, p.78) ، فالخصوصية إذن تمثل " قدرة الأفراد والمجموعات على السيطرة على تفاعلاتهم البصرية والسمعية والشمية مع الآخرين ،

وعدم الشرفية تتحقق بتوفر استقلالية سمعية وبصرية ، الذي يمكن ملاحظته في الوحدات السكنية ، (ومن ثم في الأحياء السكنية) واطئة الكثافة لكون مساحة القطعة السكنية واسعة (نسبياً) ، وخصوصا في نمط الدور المنفصلة ، إذ يرفع من درجة عدم الشرفية بعكس مناطق الكثافات العالية وذات الدور المتصلة والتي ليست من السهولة تحقيقها لكثرة عدد الأشخاص الساكنين في وحدات سكنية متقاربة ، وممازاد من ضياع الخصوصية هو التقسيمات وإضافات البناء وإضافة بناء المشتملات التي تزيد من احتمال خلق مشكلة الشرفية وفقدان الخصوصية بين هذه الدور او الوحدات السكنية المتجاورة. فضلاً عن حجب الهواء والضوء عن الجار بسبب أبنية الدور المستحدثة. (Hakim, 1986, p.23)



لم يعد تحقيق مستوى عالٍ من الخصوصية في ظل التغييرات الحاصلة في أنماط الوحدات السكنية فالدور المطلة مباشرةً على الشارع ومن غير أن ترتد عنه ، وإلغاء الفضاءات المفتوحة من الجهات المختلفة ، خلق حالة من انعدام الخصوصية .

إنّ للعامل الاجتماعي دوراً مهماً في تحديد نمط الدور السكنية والمتمثل بالخصوصية ، فأساس تجمع فضاءات الدار السكني بحسب الوظيفة الاجتماعية ، فهناك فضاءات عامة (غرفة الضيوف) معزولة عن الفضاءات الخاصة (المغلقة ونصف المغلقة). والعلاقات البصرية يحددها انفتاح الفضاءات نحو الداخل او نحو الخارج بحسب طبيعة العلاقات الاجتماعية للمجتمع . (البيروتى،1992، ص 110)

إن الكثافة الإسكانية وزيادة عدد الوحدات السكنية بفعل التقسيمات وازدادت بناء المشتكلات ستؤدي الى تقليل الخصوصية ، وكذلك الشرفية ، ولذلك هناك علاقة وطيدة بين تحقق الخصوصية وعدم الشرفية ، ومقدار المساحة المشيدة من مساحة القطعة السكنية وطبيعة نمط البناء، فكلما زاد تقارب الوحدات السكنية ، فان ذلك يقلل من الخصوصية ويزيد من الشرفية .

#### 1-6-1-2 العلاقات الاجتماعية والانسانية :

ان حاجة الانسان للتفاعل والاتصال الاجتماعي مع الساكنين حوله ضرورية ليسهم في الحياة ، وبدونه فإنه ينقطع عن مجتمعه ، وبيئته وكل ما حوله ، اذ يعد الاتصال الاجتماعي اساس تكوين الجماعات السكنية ونموها وهو اساس تشكيل العلاقات بين الافراد ، وكذلك الجماعات ، ان الانسان لا يعيش وحده في العالم ، انما ضمن البيئة المبنية التي تحيط به بمكوناتها ، واجزائها كافة ويرتبط بعلاقات تجاهها ، وتجاه الناس الاجرين (الحجامي ، مصدر سابق ، ص 37) .

#### اولا - العلاقات الاسرية :

هي علاقات تربط افراد الاسرة ، وتجمعهم برابطة الدم والقربا ، وتبدأ بالزوجين لتتسع وتشمل الاولاد واقارب الزوج والزوجة ، وتقوم على اساس الاحترام والالتزام بالحقوق والواجبات والتي تؤدي الى شعوره بالتماسك والصلابة ، وتقسم الى نوعين الاولى علاقات اسرية داخلية وتشمل علاقة الزوج والزوجة ، وعلاقة الوالدين مع الابناء وعلاقة الابناء فيما بينهم ، والثانية علاقات اسرية خارجية وتشمل علاقة الاسرة مع بقية الاقارب عن طريق الدم والمصاهرة او العلاقة المباشرة بين العائلة نفسها مثل علاقة الحفيد مع الجد وغيرها ، فان العلاقة بين الزوجين والتي تربطهم المودة والرحمة لها تاثير على افراد الاسرة وهذه العلاقات لها اهمية في المسكن ، وعلى الحالة النفسية للاسرة ، ان



مفهوم الاستقرار لبعض افراد الاسرة وحاجتهم لسكن اخر له اهمية في التأثير على المسكن او التغيير في شكل المسكن مما يعكس تأثيره على هوية المسكن من ثم على العلاقات الاسرية , والتي قد تدخل في مشكلات تهيئة مسكن اخر (العويضي , 2004, ص48-59 )

### ثالثا - التركيب الاسري ( الاسرة والعائلة ) :

أ : التركيب الاجتماعي للأسرة :

التركيب الاجتماعي ليس ظاهرة ثابتة وانما هو ظاهرة اسرية نتج عن نظام العلاقات الاجتماعية , وهو في تغير , وتطور دائم , وان وجود الفرد منذ ولادته وظاهرة الزواج في حياته من اهم الظواهر التي تؤثر في شكل وحركة واستمرار التركيب الاجتماعي ليس للأسرة فحسب وانما للمجتمع ايضا , ويشير التركيب الاجتماعي الى انماط تشكيل المجتمع من فئات وطبقات , والى العلاقات الجوهرية التي تحدد الشكل الاساسي للمجتمع , وتبين الطريقة التي بواسطتها تتم العمليات الاجتماعية , وان بواسطة صلة القرابة للأفراد داخل الاسرة , وعددهم والمستوى المعيشي يتم الكشف ووصف التركيب الاجتماعي للأسرة , وان التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي يمر بها المجتمع قد اوجدت التفاوت بين الاسر وتركت اثارها , وانعكاساتها على حياتها وادت الى خلل في التركيب الاجتماعي للأسرة اذ استقل الكثير من افرادها وعملوا على تكوين انماط اسرية جديدة ولاسيما في المدن , وان حياة الاسرة التي تعيش خارج مجتمعها الاصلي لايساعدها على التكيف والانسجام مع النمط المعيشي الجديد , اذ تلتف حول نفسها فتقل فرص الاندماج الاجتماعي مع جماعتها , ويدخل الفرد ضمن التركيب الاجتماعي للأسرة فيها , ويخرج منه للدخول في تركيب اجتماعي لأسرة جديدة عند استقلاله عن اسرته الاصلية للعيش بدونها بالمنطقة نفسها بسبب الزواج , او في منطقة اخرى للعمل او للتعليم وغيرها وان انتقال الاسرة الى المدن الاخرى والاكتظاظ على الاعمال والخدمات

المختلفة يؤدي الى عدم تقبل بعض فئات المدن لها وعدم توافر المرافق والخدمات المختلفة , وعدم سلامة العلاقة والاندماج الاجتماعي بينهم ( الصلوي , 2004 , ص 14 ) .

### 1-6-1-3 الحراك الاجتماعي :

ان اتخاذنا لظاهرة الحراك الاجتماعي في دراسة وتفسير التحولات الاجتماعية المؤثرة على تغير نمط الاسكان , نابعة من منطلق ان الحراك الاجتماعي تغير في الوضع الاجتماعي للفرد او الاسرة او الطبقة او تغير الهدف الاجتماعي او القيمة الاجتماعية او اي شيء يمكن ان يخلق او يعدل او يقود الى وضع اجتماعي اخر عن طريق النشاط الانساني فلا حراك بلا تغيير. ( الجلي , 2001 , ص 140 ) , فثمة ترابط كبير بين انتقال الافراد او الاسر



من مركز اجتماعي الى مركز اجتماعي اخر، وبين تغيير افكارهم وتقاليدهم وعاداتهم القديمة من اجل التكيف مع الفئة الاجتماعية الجديدة من ناحية وعدم قناعاتهم ورضاهم عن السكن من ناحية اخرى، فحدوث اي تغيير في احد عوامل الحراك الاجتماعي، قد يخلق عدم الرضا عن الوحدة السكنية. ( Clark,1983,p.48 ).

ان ظاهرة الحراك الاجتماعي سواء العمودي او الافقي وبالتالي التدرج الاجتماعي ادى الى نشوء الاحياء التي تميزت بطابع جعلها تختلف عن غيرها من احياء المدينة، لدرجة ان يكون طابعاً ذا بعد طبقي، فمع تطور المدنية برزت احياء سكنية قائمة على اساس اقتصادي بدلا من التوزيع السكاني الذي كان سائداً، حيث تم توزيع المساكن او قطع الاراضي على السكان وفق متغيرات المهنة أو الوظيفة، مما أوجد بيئات سكنية نمطية (نوعاً ما) معمارياً واجتماعياً. (الكناني (2)، 2006، ص 99).

### 1-6-2 العامل الاقتصادي :

يعد من العوامل المهمة في تغيير نمط الاسكان ، إذ أثر الانخفاض المستوى الاقتصادي في ثمانينيات وتسعينيات القرن الماضي الناجم عن الحروب والحصار الاقتصادي في العراق على نمط المساكن وساعد في نشوء ظواهر جديدة في العمارة مثل ظاهرة تحويل الدور السكنية (الحديثي، 2006، 35)، وإنَّ انخفاض دخل الأسر وفشل سوق السكن في توفير المساكن مع زيادة عدد الأسر من زواج الأبناء قد دفع الاسر الجديدة للاقامة المشتركة ضمن الدار السكنية ، وبروز انماط جديدة من الدور السكنية تتمثل احدها في اجراء تحويلات على الدور من خلال تحويل الطابق العلوي في الدار السكني الى شقة أو بناء مشتملات للأسر الشابة الحديثة الزواج من الأبناء أو الاقارب ، أو تستخدم لاغراض الايجار كونها أحد السبل والوسائل التي تسهّم في زيادة دخل الاسرة لمجابهة الوضع المعاشي المتردي (القرشي، 2006، ص119) .

ألقي التضخم الاقتصادي الكبير بظلاله على قدرة رب الأسرة لتوفير دار لاسرته سواءً كان هذا الدار تملكاً او ايجاراً. إذ لم يعد يكفي دخل الأسرة الشهري لسد تكلفة الايجار الذي تصل قيمته احياناً الى قيمة دخل الأسرة الشهري بكامله. وحياناً اخرى يتجاوز قيمة دخل الأسرة الشهري. مما شجع بعض اصحاب الدور السكنية الى تقسيم مسكنه الى دور عدة وتأجيرها أو بيعها مما وفر دخلاً لاصحاب الدور الأصلية.

يعد الدخل من العوامل المهمة المؤثرة في الطلب للسكن ، إذ إن ارتفاع مستوى الدخل يعني زيادة قابلية الاسر على استغلال المزيد من المساحة السكنية للشخص الواحد والانتقال الى وحدات سكنية أفضل. فالاسر ذات الدخل العالية ، قد لاتحتاج الى تقسيم مسكنها. في حين تلجأ الاسر ذات الدخل الواطئة الى التقسيم، إما لغرض تحقيق طلب الأسرة الجديدة المنشقة عن الأسرة الام في الخصوصية ، أو لأهداف ودوافع استثمارية. (السعدي، 2000، ص50)





يرتبط دخل الاسرة المعيشي بعلاقة طردية مع السكن , ويعد المسكن من السلع المكلفة جدا , فان الطلب على الوحدة السكنية يرتبط بالدخل الكلي لدورة حياة الفرد , ويساعد على امتلاك وحدة سكنية او تاجير دار في الموقع الذي يفضله الفرد , فأصحاب الدخل العالية يمتلكون حرية في اختيار موقع ونوع وحجم مسكنهم على خلاف ذوي الدخل المحدودة والذي تحدد رغبتهم بمستوى الدخل وبمستوى الرواتب والاجور (شمة, 2009, ص93) .

من جانب إخر يقوم اصحاب رؤوس الأموال باستثمار اموالهم في مجال العقارات السكنية عن طريق شراء الدور السكنية ذات المساحات الواسعة وتقسيمها الى دور صغيرة لا تتجاوز مساحة الواحدة منها في احيان كثيرة 100 م<sup>2</sup> وزاد الافراز الى 2م<sup>75</sup> و2م<sup>75</sup> و2م<sup>50</sup> واحيانا اقل , وذلك من اجل تحقيق ربح أكبر مع غياب الرقابة على هذه العملية التي تعد تجاوزاً للقوانين الخاصة بفرز الأراضي. و أصبح تقسيم الدور السكنية يخضع لرغبات المشترين , إذ يعتمد أصحاب القطع السكنية على عرضها مع امكانية تقسيمها بحسب الطلب, مما بسبب ذلك تغيير الأنماط السكنية.

### 1-6-3 عامل الضوابط والقوانين والتشريعات العمرانية :

بدأت حركة بناء الوحدات السكنية على وفق أنماط متعددة بعد الاحتلال البريطاني الذي أنتج عمارة ذات طابع غربي, بسبب دخول مفاهيم وأفكار جديدة للعراق على مستوى التخطيط الحضري والتصميم المعماري. إذ ظهر النظام الشبكي ذو الشوارع العريضة المتعامدة بدلاً من الأزقة التقليدية مما أدى الى تغيير في تصاميم المناطق الحضرية وهذا ما انعكس على المناطق السكنية وفي ما يأتي تفصيل لأبرز الضوابط والقوانين والتشريعات التي أثرت في تحديد نمط السكن:

### 1-6-3-1 . دراسة بول سيرفس 1983:

وضعت دراسة بول سيرفس تحديدات للانماط السكنية , عن طريق مجموعة من المعايير كالاتي :

#### ا- المعايير المساحية :

تتمثل مديات المعايير المساحية العراقية للوحدة السكنية وحدودها في القيم الواردة في الجدول (1-1) , (1-2).

جدول (1-1) معايير الإسكان الحضري والريفي 1983 على وفق انماط الاسكان:

نمط الإسكان	مساحة القطعة الأرض	عرض قطعة الأرض	الحد الأدنى للرجوع من الشارع	نسبة البناء من مساحة القطعة
سكن منفرد	400-600م <sup>2</sup>	16-24م	4م	30%
دار ذات أربعة أوجه مكشوفة				
دار ذات ثلاثة أوجه مكشوفة	300-400م <sup>2</sup>	10-20م	4م	45%



P-ISSN: 1996-983X

E-ISSN: 2960-1908

مجلة المخطط والتنمية

Journal of planner and development

Vol 22 Issue 1 2017/10/12

60%	2.5m	5-10m	200-350m <sup>2</sup>	دار ذات وجه أو وجهان مكشوفان	سكن متعدد الأسر
75%	2.5m	10-15m	150-300m <sup>2</sup>	دار ذات فناء داخلي	
----	----	----	----	أبنية منخفضة 3-4 طابق	
----	----	----	----	أبنية عالية أكثر من 4 طابق	

Ministry of Housing and Construction State Organization for" Housing Technical Standards and Codes of Practice"  
Report Two ,Iraq ,1983 , P:122

جدول (1-2) مساحة القطع السكنية وفقاً لحجم الوحدة السكنية بحسب المعايير المقترحة من بول سيرفس على وفق انماط الإسكان :

مساحة القطعة (م <sup>2</sup> ) حسب النمط الاسكاني				حجم الوحدة السكنية
ذات فناء	متصلة	شبه منفصلة	منفصلة	
210-150	260-200	340-300	450-400	صغيرة
240-170	290-220	360-320	500-420	متوسطة
270-190	320-240	380-340	550-440	كبيرة
300-210	350-260	400-360	600-460	كبيرة جداً

Ministry of Housing and Construction State Organization for" Housing Technical Standards and Codes of Practice"  
Report Two ,Iraq ,1983 , P:161

### ب-الكثافات السكنية :

ترتبط الكثافة السكنية بنوع الوحدات السكنية , إذ تختلف تلك الكثافات باختلاف الأنماط الوحدات السكنية وكما موضح في الجدول (1-3).



جدول (3-1) يبين الكثافات السكنية والسكانية الصافية والبنائية وحسب دراسة بول سيرفس على وفق نمط الإسكان:

الكثافة السكنية الاجمالية وحدة سكنية/هكتار	الكثافة السكنية الاجمالية شخص / هكتار	الكثافة البنائية	الكثافة الاسكانية الصافية ( وحدة سكنية / هكتار)	الكثافة السكنية الصافية (شخص/هكتار)	نمط الإسكان
9-21	50-130	50-130	13-21	80-130	دار ذات أربعة أوجه مكشوفة ( منفصل )
9-21	50-130	50-130	18-27	110-160	دار ذات ثلاثة أوجه مكشوفة ( شبه منفصل )
12-32	80-200	80-200	24-42	140-200	دار ذات وجه أو وجهان مكشوفان (متصل)
12-32	80-200	80-200	28-48	170-290	دار ذات فناء داخلي
20-60	100-250	100-250	40-80	200-400	أبنية منخفضة 3-4 طابق
35-70	150-300	150-300	60-120	250-500	أبنية عالية أكثر من 4 طابق

المصدر :

Ministry of Housing and Construction State Organization for " Housing Technical Standards and  
Codes of Practice" Report Two ,Iraq ,1983 , P:122

### 1-6-3-2 ضوابط البناء في المناطق السكنية :

قسمت على نوعين رئيسيين يعتمد على عدد الاسر الشاغلة للدار السكني أساساً في عملية التصنيف على النحو الآتي:

1- ضوابط البناء في مناطق السكن المنفرد: وتعتمد الضوابط نفسها التي وردت في نظام الطرق والابنية لسنة 1935 من خلال نسبة التغطية \* ومقدار الارتدادات الامامية والجانبية. أضيف إليها شرط آخر هو أقصى ارتفاع للبناء من الرصيف الى مستوى السقف الأخير لا يزيد عن 850 سم. (البديري, 2003, ص 143)

2- ضوابط البناء في مناطق السكن المتعدد: تطرق البحث لضوابط البناء لهذا النوع من السكن, لكن ان حدود البحث تضمنت السكن المنفرد الاسر لكون غالبية السكن في مدينة الصويرة من النوع الاول ( سكن منفرد).

### 1-6-3-3 صدرت تشريعات وقرارات عدة كان لها تأثير مباشر في السكن أبرزها ما يأتي :

1- القرار (850) لسنة 1979 الخاص بجواز إفراز القطع الكبيرة الى مساحة (120) متر مربع للقطعة.

2- القرار (940) لسنة 1987 الخاص بتحديد افراز القطع الكبيرة بمساحة 200 متر مربع حد ادنى في مراكز المدن فأكثر ويعرض واجهة 8م , إلا أن هذا القرار يسمح بمنح إجازة لواجهة تقل عن 8م على أن يكون ضمن

\* تعني نسبة التغطية النسبة بين المساحة المبنية الى المساحة الكلية لقطعة الارض السكنية.



القطعة تشكيل داخلي يعرف بمربع 8×8م سواءً في الخلف أو الامام أو الوسط , 250 م2 في مراكز الاقضية , 300 م2 حد ادنى في مراكز الانواحي.

3- جملة قرارات تتعلق بتحويل استعمالات القطع المطلة على الشوارع الرئيسية من الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري. (علي نوري حسن, 2006, ص32)

يستنتج البحث أن التغيير في الضوابط والقوانين البنائية أنتج تشريعات تتعارض مع ما كان موجود سابقاً من انماط سكنية وأعراف بنائية على مستوى مساحة الدار وتوجيه إنفتاحه وحتى هيكله الانشائي, وانها عوامل تؤثر في تغيير الأنماط السكنية .

## 2-1 مقدمة عن منطقة الدراسة مدينة الصويرة :

يقع مركز قضاء الصويرة في الشمال الغربي من مدينة الكوت ويبعد عنها بمسافة 135 كلم, وقد إستحدث قضاء الصويرة بموجب الارادة الملكية رقم 27 في سنة 1923 م , ولقد إختلف الباحثون في تحديد زمن انشاء هذه القصبه, فقد قيل إن الصويرة إحدى القصبات التي شيدت في عهدالوالي العثماني مدحت باشا, وقد بناها رجل يدعى ( الشيخ عباس كاظم عبيد الزبيدي ) و (الامير سمرمد حمد سيف الله امير زبيد) سنة 1313 هـ 1897 م , وكانت أطراف الصويرة الحالية, مقاطعة حكومية تسمى الصيرة (أي الحاضرة ) فبنى الشيخ عباس سور ومسكن وقلعة سميت بقلعة عباس لحماية المدينة في هذه المقاطعة, ثم صار الاعراب المجاورون يبنون مساكن لهم على هيئة المسكن نفسها وعدد الدور وقتها 80 دار وبنيتها كانت أغلبها من الطين أما سقوف الغرف فكانت من جذوع النخل الذي يستورده أهلها من الحلة او الكوفة او كربلاء , فتقدمت الحركة العمرانية, حتى غدت المقاطعة قصبه مهمة, ولكن مياه دجلة تسلطت على هذه المساكن فهدمتها فاضطر أصحابها لتشييد أخرى بدلها في موضع الصويرة الحالي على مسافة كيلومترين من محلها السابق.

ويقال إن تلك المنطقة كانت تسمى ( الجزيرة), ثم لم تلبث أن تشكلت في موضع القصبه, سوق من صغار الباعة, فدعي الموضع بالجزيرة , ومنهم من كان يسميها الصيرة أو (الصويرة) بالتصغير , وبعد ذلك اتخذت الحكومة العثمانية القصبه مركزا لقضاء باسم الجزيرة سنة 1299 هجري 1882 م .



وأول ذكر جاء عنها في (سالنامه بغداد) وهو في سنة 1311 هـ 1883 م. وكانت الحكومة العثمانية تذكر هذا القضاء باسم (الجزيرة)، ويعود السبب في نقل القصبية الى موقعها الحالي الى انهيار شطها، وقد رأت الحكومة آنذاك تسميتها (الصويرة) بصيغة التصغير دفعا للالتباس الذي يحدث بين كلمتي (الصيرة والبصرة) فدعيت بالصويرة عام 1923 م (الموسوي، 2001، ص23).

## 2-2. تقييم الوحدات السكنية الأم المتغيرة من وجهة نظر ساكنيها:

لغرض تقييم نمط الدور السكنية الأم المتغيرة لابد من معرفة رأي ساكنها للحصول على بعض المؤشرات التي تبين اثر العوامل الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية في تغير نمط الاسكان في تخطيط الدور السكنية والتي هي جزء من البيئة العمرانية السكنية في الوقت الحاضر بعد تغير الوحدات السكنية الأم .

### 1. مستويات التقييم:

تم تقسيم تقييم نمط الدور السكنية الى ثلاثة مستويات أو فئات مختلفة عن بعضها وهي:

- أ. تحسن: تحقيق الراحة داخل نمط الدور السكنية ، وحسب نوع المتغير .
  - ب. ثبات: يحقق المستوى الأدنى للعيش داخل نمط الدور السكنية ، وبحسب نوع المتغير، (وهو إن زاد أصبح بمستوى تحسن ، وإن نقص أصبح بمستوى تراجع او تردي).
  - ج. تراجع : وهو مستوى لم يعد يحقق الرفاه المطلوب ، وعدم توفر البديل له.
- بوساطة المسح الميداني ، والاستفسار المباشر من عينة البحث تم التماس بعض الأسباب ذات التأثير في تخطيط نمط الدور السكنية ، والتي أدت إلى تغير نوعية البيئة السكنية الداخلية من حيث (تصميم المسكن وعلاقته، والإضاءة ، والتهوية الطبيعية، والمساحة الخضراء (الحدائق) ، ومساحة وحرية الحركة داخل المسكن ، وتحقيق الخصوصية وعدم الشرفية ، وقلة الضوضاء).

## 2. تقييم نمط الدور السكنية و بعض متغيرات البيئة السكنية الداخلية:

سيتم تقييم تحسن او ثبات او تراجع الوحدات السكنية الام المتغيرة كما يأتي :

### 1- نمط الدور السكنية المتصلة المتغيرة :

يوضح الجدول (1-2) حالات التغير بالنمط للدور السكنية المتصلة المتغيرة ، ويلاحظ انه لا يوجد اي تحسن على الدور السكنية المتصلة المتغيرة ، اما حالة التراجع يلاحظ تراجع تصميم المسكن ومساحة وحرية الحركة داخل المسكن تراجع ( 58 وحدة سكنية ) ونسبتها 97 % مقابل حالة ثبات (2وحدة سكنية ) ونسبتها 3 % من اصل (60 وحدة سكنية متغيرة ) ، أن التقسيم و الإضافة للوحدة السكنية ، (وجعلها تحتوي مشتمل أو شقة) يقطع من مساحة البيت وفضاءاته الداخلية ، و تقلل من حرية الحركة داخل الدور السكنية و لأن عملية التقسيم في تصميم الوحدة السكنية تشبه عملية البتر واطافة البناء مشتمل تغير من تصميم المسكن،



إذ يتم إستقطاع جزء من المساحة المصممة ، (وحسب رغبة مالك الوحدة السكنية ، وقد يكون مرافق لهذا التقسيم إضافة سلالم أو أدرج خارجية) ، وهذه العملية بحد ذاتها قد تخل في ترابط وتسلسل الفضاءات ، وأنها تظهر بتوراً في الواجهة لان صاحب المُلْك يضيف البناء حسب الرغبة والحاجة .

ويلاحظ تراجع الاضاءة والتهوية الطبيعيتين ل (52 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 87 % مقابل حالة ثبات للدور السكنية ل(8 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 13 % .

كما وجد أنّ هناك تراجعاً في كفاءة الحديقة ووظيفتها ( المساحة الخضراء ) للدور السكنية المتصلة ل (60 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 100 % مقابل لا توجد حالة ثبات للحدائق للدور السكنية المتغيرة ، اذ انّ البناء في الطابق الأرضي قد ادى الى زوال الحدائق في الوحدات السكنية من هذا النمط .

يلاحظ تراجع تحقيق الخصوصية وعدم الشرفية ل ( 53 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 88 % للدور السكنية المتصلة مقابل حالة ثبات ( 7 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 12 % ، نستنتج إن التراجع في الخصوصية وعدم الشرفية بسبب الزيادة الحاصلة في البناء ونسب الإضافة والتقسيم وإضافة مشتمل، و بناء الجار التي تجعل الجار يشرف على جاره سواء كان بملاصقة البناء أم وجود البروز أو حتى بالإرتفاع ، و اضافة مشتمل الذي من الممكن أن يحتوي درج أو الشرفات ، والفتحات المطلّة على الآخرين ، وحالة الثبات حافظت على خصوصيتها وعدم شرفيتها لعدة اسباب منها تصميم خارطة المسكن لها تأثير أكبر في المحافظة على الخصوصية بسبب وجود الفتحات غير المشرف عليها أو إدخال تصميم يحوي الشرفات التي تدفع البناء الى الخلف ، ولايكون مكشوفاً مما يمنع شرفيته ويزيد خصوصيته لنمط الدور السكنية .

يلاحظ تراجع قلة الضوضاء للدور السكنية المتصلة ل ( 56 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 93 % بسبب بناء الجار الذي يكون بصورة ملاصقة أو متقارب جداً بحيث يزيد من الضوضاء، و البناء ملاصق للوحدة السكنية

الجديدة أو متقدم جداً من اتجاه الشارع ، وعدم وجود المساحة الخضراء(الحدائق) لتُبَعِد الضوضاء عن الوحدة السكنية ، والتقسيم لأكثر من وحدة سكنية قد تكون مشتركة في المناور والممرات ، مقابل حالة ثبات للدور السكنية المتصلة ل ( 4 وحدة سكنية متغيرة) ونسبتها 7 %، بسبب تصميم خارطة المسكن ، وقد يكون مالك الدور السكنية عند اضافته للبناء في الطابق الأرضي قد إستخدم مواد عازلة للصوت أو الجدران المصممة الخالية من الفتحات.



## جدول (1-2) تقييم نمط الدور السكنية المتصلة المتغيرة :

حالة الوحدة السكنية بعد التغيير							المتغيرات
%	المجموع الكلي	%	ثبات المسكن	%	تراجع المسكن	تحسن المسكن	
%100	60	%3	2	%97	58	0	تصميم المسكن و مساحة وحرية الحرية داخل المسكن
%100	60	%13	8	%87	52	0	الاضاءة والتهوية الطبيعيين
%100	60	%0	0	%100	60	0	الحديقة (المساحة الخضراء)
%100	60	%12	7	%88	53	0	تحقيق خصوصية وعدم الشرفية
%100	60	%7	4	%93	56	0	قلة الضوضاء

المصدر: الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

## ب- نمط الدور السكنية شبه المنفصلة المتغيرة :

يوضح الجدول (2-2) حالات التغيير بالنمط للدور السكنية شبه المنفصلة المتغيرة ، ويلاحظ أنه لا توجد اية تحسن على الدور السكنية شبه المنفصلة المتغيرة ، أما حالة التراجع يلاحظ تراجع تصميم المسكن ومساحة وحرية الحركة داخل المسكن تراجع (20 وحدة سكنية ) ونسبتها 83 % مقابل حالة ثبات (4 وحدة سكنية ) ونسبتها 17 % من اصل (24 وحدة سكنية متغيرة ) ، أن التقسيم والإفراز و الإضافة للوحدة السكنية ، (وجعلها تحتوي مشتمل أو شقة) يقطع من مساحة البيت وفضاءاته الداخلية تحد و تقلل من حرية الحركة داخل الدور السكنية ، و لأن عملية التقسيم والإفراز في تصميم الوحدة السكنية تشبه عملية البتر واطافة البناء مشتمل تغير من تصميم المسكن، إذ يتم إسقاط جزء من المساحة المصممة ، (وحسب رغبة مالك الوحدة السكنية ، وقد يكون مرافقاً لهذا التقسيم إضافة سلالمة أو أدرج خارجية) ، وهذه العملية بحد ذاتها قد تخل في ترابط وتسلسل الفضاءات ، وأنها تظهر بتوراً في الواجهة ، لأن صاحب المُلْك يضيف البناء حسب الرغبة والحاجة ، ويلاحظ تراجع الإضاءة والتهوية الطبيعيين ل (18 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 75 % مقابل حالة ثبات للدور السكنية ل(6 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 25 %، نلاحظ تراجع الحديقة (المساحة الخضراء ) للدور السكنية شبه المنفصلة ل (22 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 92 % مقابل (2 وحدة سكنية ) ونسبتها 8 % حالة ثبات للحدائق للدور السكنية المتغيرة ، إذ إنّ البناء في الطابق الأرضي و التقسيم والافراز له بالغ الأثر في تقلص مساحة الحدائق وانعدامها، يلاحظ تراجع تحقيق الخصوصية وعدم الشرفية ل (21 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 87% للدور السكنية شبه المنفصلة مقابل حالة ثبات للدور السكنية شبه المنفصلة (3 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 13 %، نستنتج أنّ التراجع في الخصوصية وعدم الشرفية ، بسبب الزيادة الحاصلة في البناء ونسب الإضافة والتقسيم والافراز واطافة



مشمتمل، و بناء الجار التي تجعل الجار يشرف على جاره سواء بملاصقة البناء أو وجود البروز أو حتى بالإرتفاع ، و اضافة مشتمل الذي من الممكن أن يحتوي درجاً أو شرفات ، والفتحات المطلة على الآخرين ، وحالة الثبات حافظت على خصوصيتها وعدم شرفيتها لعدة اسباب منها تصميم خارطة المسكن لها تأثير أكبر في المحافظة على الخصوصية بسبب وجود الفتحات غير المشرف عليها أو إدخال تصميم يحوي الشرفات التي تدفع البناء الى الخلف ، ولا يكون مكشوفاً مما يمنع شرفيته ويزيد خصوصيته لنمط الدور السكنية ، يلاحظ تراجع قلة الضوضاء للدور السكنية شبه المنفصلة ل ( 19 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 79% بسبب بناء الجار الذي أكيد يكون بصورة ملاصقة أو متقارب جداً بحيث يزيد من الضوضاء، و البناء ملاصق للوحدة السكنية الجديدة أو متقدم جداً من اتجاه الشارع ، وعدم وجود المساحة الخضراء (الحدائق) لتباعد الضوضاء عن الوحدة السكنية ، والتقسيم إلى أكثر من وحدة سكنية قد تكون مشتركة في المناور والممرات ، مقابل حالة ثبات الدور السكنية شبه المنفصلة ل ( 5 وحدة سكنية متغيرة) ونسبتها 21%، بسبب تصميم خارطة المسكن ، وقد يكون مالك الدور السكنية عند اضافته للبناء في الطابق الأرضي قد استخدم مواد عازلة للصوت أو الجدران المصممة الخالية من الفتحات.

#### جدول (2-2) تقييم نمط الدور السكنية شبه المنفصلة المتغيرة :

حالة الوحدة السكنية بعد التغيير							المتغيرات
%	المجموع الكلي	%	ثبات المسكن	%	تراجع المسكن	تحسن المسكن	
%100	24	%17	4	%83	20	0	تصميم المسكن و مساحة وحرية الحرية داخل المسكن
%100	24	%25	6	%75	18	0	الاضاءة والتهوية الطبيعيين
%100	24	%8	2	%92	22	0	الحديقة (المساحة الخضراء)
%100	24	%13	3	%87	21	0	تحقيق خصوصية وعدم الشرفية
%100	24	%21	5	%79	19	0	قلة الضوضاء

المصدر: الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

#### ج- نمط الدور السكنية المنفصلة المتغيرة :

يوضح الجدول (2-3) حالات التغيير بالنمط للدور السكنية المنفصلة المتغيرة ، ويلاحظ أنه لا توجد أي تحسن على الدور السكنية المنفصلة المتغيرة ، أما حالة التراجع يلاحظ تراجع تصميم المسكن ومساحة وحرية الحركة داخل المسكن تراجع (18 وحدة سكنية ) ونسبتها 78% مقابل حالة ثبات ( 5 وحدة سكنية ) ونسبتها 22% من اصل ( 23 وحدة سكنية متغيرة )، أن التقسيم والافراز و الإضافة للوحدة السكنية ، (وجعلها تحتوي





مشمتمل أو شقة) يقطع من مساحة البيت وفضاءاته الداخلية تحد و تقلل من حرية الحركة داخل الدور السكنية , و لأن عملية التقسيم والافراز في تصميم الوحدة السكنية تشبه عملية البتر واطافة البناء مشتمل تغير من تصميم المسكن، إذ يتم إستقطاع جزء من المساحة المصممة ، (وحسب رغبة مالك الوحدة السكنية ، وقد يكون مرافق لهذا التقسيم إضافة سلالمة أو أدرج خارجية) ، وهذه العملية بحد ذاتها قد تخل في ترابط وتسلسل الفضاءات ، وأنها تظهر بتوراً في الواجهة ، لان صاحب المُلْك يضيف البناء حسب الرغبة والحاجة ، ويلاحظ تراجع الاضاءة والتهوية الطبيعية ل (16 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 70 % مقابل حالة ثبات للدور السكنية ل(7 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 30 %، يلاحظ تراجع الحديقة ( المساحة الخضراء ) للدور السكنية المنفصلة ل(20 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 87 % مقابل ( 3 وحدة سكنية ) ونسبتها 13 % حالة ثبات للحدائق للدور السكنية المتغيرة ، حيث انّ البناء في الطابق الأرضي أو التقسيم له بالغ الأثر في تقلص مساحة الحدائق وانعدامها.

يلاحظ تراجع تحقيق الخصوصية وعدم الشرفية ل ( 19 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 83% للدور السكنية المنفصلة مقابل حالة ثبات للدور السكنية المنفصلة ( 4 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 17 % ، نستنتج إن التراجع في الخصوصية وعدم الشرفية بسبب الزيادة الحاصلة في البناء ونسب الإضافة والتقسيم والافراز واطافة مشتمل، و بناء الجار التي تجعل الجار يشرف على جاره سواء بملاصقة البناء أم وجود البروز أم حتى بالأرتفاع ، و اضافة مشتمل الذي من الممكن أن يحتوي درج أو الشرفات ، والفتحات المطلة على الآخرين ، وحالة الثبات حافظت على خصوصيتها وعدم شرفيتها لعدة اسباب منها تصميم خارطة المسكن لها تأثير أكبر في المحافظة على الخصوصية بسبب وجود الفتحات غير المشرف عليها أو إدخال تصميم يحوي الشرفات التي تدفع البناء الى الخلف ، ولايكون مكشوفاً مما يمنع شرفيته ويزيد خصوصيته لنمط الدور السكنية ، يلاحظ تراجع قلة الضوضاء للدور السكنية المنفصلة ل ( 21 وحدة سكنية متغيرة ) ونسبتها 91 % بسبب بناء الجار الذي أكيد يكون بصورة ملاصقة أو متقارب جداً بحيث يزيد من الضوضاء، و البناء ملاصق للوحدة السكنية الجديدة أو متقدم جداً من اتجاه الشارع ، وعدم وجود المساحة الخضراء(الحدائق) لتبَعِد الضوضاء عن الوحدة السكنية ، والتقسيم لأكثر من وحدة سكنية قد تكون مشتركة في المناور والممرات ، مقابل حالة ثبات للدور السكنية المنفصلة ل ( 2 وحدة سكنية متغيرة) ونسبتها 9 % ، بسبب تصميم خارطة المسكن ، وقد يكون مالك الدور السكنية عند اضافته للبناء في الطابق الأرضي قد إستخدم مواد عازلة للصوت أو الجدران المصممة الخالية من الفتحات.



## جدول (2-3) تقييم نمط الدور السكنية المنفصلة المتغيرة :

حالة الوحدة السكنية بعد التغيير							المتغيرات
%	المجموع الكلي	%	ثبات المسكن	%	تراجع المسكن	تحسن المسكن	
%100	23	%22	5	%78	18	0	تصميم المسكن و مساحة وحرية الحرية داخل المسكن
%100	23	%30	7	%70	16	0	الاضاءة والتهوية الطبيعيين
%100	23	%13	3	%87	20	0	الحديقة (المساحة الخضراء)
%100	23	%17	4	%83	19	0	تحقيق خصوصية وعدم الشرفية
%100	23	%9	2	%91	21	0	قلة الضوضاء

المصدر: الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

### الاستنتاجات عامة :

1- الاكتظاظ السكاني والسكاني نتيجة عوامل زيادة عدد الاسر بالدار السكنية وعوامل الهجرة (بسبب الظروف الامنية السيئة والحاجة لاحياء تتمتع بخدمات افضل ) ادى الى تغير الانماط السكنية بدون تفكير او تخطيط مسبق لها , وتولدت من تقسيم الاراضي والدور السكنية والتي ادت الى الغاء مساحات كثيرة من حدائق الدور السكنية والتي تشكل خطرا على النواحي الصحية والبيئة والاجتماعية , فضلا عن التجاوزات نتيجة ضعف القرار السياسي الذي جعل من الساكنين اللجوء الى بدائل لها اثر سلبي على الاحياء السكنية ستسفر عن مزيد من المشكلات في المستقبل على مستوى النسيج العمراني للمدينة بصورة عامة والوحدة السكنية بشكل خاص , وعلى الرغم من تلك السلبيات الا انها شاركت في حل جزء بسيط من ازمة السكن للاسرة العراقية .

2- الانفتاح نحو الخارج على مستوى الوحدة السكنية وعلى مستوى التجميع السكاني على البيئة الخارجية والاختلاط بين العام والخاص , وضياح النسب البنائية والتجاوز على حدود الشارع وغيرها, انتج مشكلات كثيرة منها شيوخ الشرفية وفقدان العلاقات الاجتماعية وشيوخ الجريمة والاختراق الحركي والتلوث بأشكاله جميعا البيئي والبصري والسمعي.



3- عجز التشريعات وغياب القوانين جعل من المخالفات والتجاوزات تتمدد باتجاه اغلب المدن العراقية وساهمت في تغير الانماط السكنية بالمدن والاحياء السكنية , والسبب في ذلك ان التشريعات تهتم في مراجعة التجاوزات بشكل قانوني فقط وعن بعد دون التطرق للجوانب الاجتماعية والاقتصادية للمدن , فضلا عن مساهمة السكن في ذلك , وبسبب الظروف الامنية للبلاد سببت تجاوزات كثيرة في الواقع السكني للمدينة.

4- هناك علاقة قوية بين الانسان وبيئته وتتحدد من خلال العلاقات الاجتماعية والتواصل الاجتماعي , فالعلاقات هي التي تحدد مدى تواصل الانسان مع بيئته العمرانية المحيطة به , وان ضعف العلاقات الاجتماعية وقلة التفاعل ادى الى ظهور الامراض الاجتماعية, ان للكثافة السكانية علاقة بالامراض الاجتماعية .

5- ان من اهم اسباب الاحساس بالانتماء في البيئة العمرانية السكنية هو وجود ونجاح العلاقات الاجتماعية لإفراد الأسرة فيما بينهم ومع الأفراد المحيطين بهم ضمن بيئتهم العمرانية السكنية .

6- من شان طبيعة النمط السكني وطبيعة الافراد الذين ينتمون اليه توفير الاحساس بالانتماء والرغبة في الاستقرار ضمن البيئة العمرانية خصوصا ان توفر عامل الاحساس بالامان والراحة .

7- ان ملائمة نمط معين من الابنية السكنية لشريحة معينة من المجتمع , اذ ان لتخطيط وتصميم البيئة السكنية الاثر الاكبر في المساهمة بتوفير بيئة متكاملة وملائمة لفئة معينة ودراسة متطلباتهم والخلفية الاجتماعية التي ينتمون اليها . وبذلك نجد ان هنالك علاقة بين طبيعة النمط العمراني السكني وطبيعة السكان وخصائصهم الديموغرافية.

8. هناك اراضي سكنية مستقبلية مخصصة ضمن المخطط الاساس للمدينة , الا ان هذه الاراضي غير مفرزة ولا تتوفر فيها الخدمات , مما شجع ذلك على زيادة تقسيم الوحدات السكنية لمواجهة الزيادة الحاصلة في الطلب على السكن .

9. شهدت المدينة تغير في انماطها السكنية نتيجة احداث عملية الافراز والتقسيم وازدحام بناء المشتلات مما جعل النمط السكني يتغير من النمط المنفصل الى المتصل و شبه المنفصل الى متصل , والمتصل الى تقسيمات اصغر .

10. تغير النمط بالدور السكنية سبب حصول تغير في مساحات الحديقة للوحدة السكنية حيث يلاحظ ان مساحة الحديقة اخذت تقل مما اثر ذلك على راحة الساكنين .



11. يلاحظ ان مساحة الكراج للوحدة السكنية اخذت ثقل عن ماكانت عليها بسبب تغير النمط السكني.
12. انخفاض الارتداد للوحدات السكنية نتيجة تغير النمط السكني بسبب زيادة نسبة التغطية والكثافة البنائية.
13. ان معظم التغييرات في الانماط السكنية جاءت نتيجة لزيادة عدد الاسر وان البعض منها كان تلبية طلب الاسرة للسكن , لاغراض استثمارية .
14. لم نلاحظ حصول تحسن في عناصر الوحدة السكنية فيما يتعلق بحرية الحركة في فضاءات السكن و مساحة الحديقة والكراج والخصوصية والشرفية والضوضاء بسبب تغيير النمط .
15. تراجع الوحدات السكنية المتغيرة كثيرا نتيجة تغيير النمط مما اثر على راحة الساكنين .
16. لوحظ ان هناك ثبات محدود في راحة الساكنين ورضاهم عن متغيرات حالة المسكن , وان نسبة الاجابات بالثبات هي اعلى في حالة الوحدات السكنية المتغيرة من نمط المنفصل وشبه المنفصل عن الوحدات السكنية المتغيرة من نمط المتصل بسبب صغر مساحة الاخير .

## التوصيات :

- 1- استثمار الاراضي السكنية المستقبلية وافرازها وتوفير الخدمات الاساسية لها , وتوفير القروض لمواجهة الطلب السكني والتخفيف من الضغط على الطلب على السكن نتيجة تقسيم الوحدات السكنية وتغيير نمطها .
- 2- تشجيع المستثمرين لبناء المجمعات السكنية وتوفير المساكن لمواجهة الطلب , الا أن نربطه بالالتزام بالمعايير والمحدثات العمرانية حتى لاتحدث تغيرات في الانماط السكنية ونتيجة ذلك من تردي بيئي وعمراني واجتماعي .
- 3- وضع قانون يحد من عمليات تغيير انماط الوحدات السكنية للمحافظة على المناطق العمرانية .
- 4- تطبيق قانون الافراز الذي يسمح بافراز القطع السكنية الى 2م250 على المناطق السكنية الجديدة وليس المناطق العمرانية القائمة .
- 5- نقترح على البلدية منع اضافات بناء المشتملات لما لها من اثر في تغيير حالة المساكن وتراجع درجة الرضا عنها .



- 6- نقترح على صندوق الاسكان منح القروض للقطع السكنية الرسمية المفرزة , اذ ان منح القروض للقطع السكنية المشاع ذات المساحات 100 م<sup>2</sup> قد ادى الى تغيير الانماط وتراجع حالة المساكن .
- 7- إيجاد الوعي الكافي لدى المسؤولين واصحاب القرار والمواطنين لتدارك ابعاد هذه المشكله في المستقبل وما لها من انعكاسات سلبية على البيئة الحضرية في الجوانب الاجتماعية والصحية والتعليمية والاقتصادية كافة وضرورة تشديد الرقابة والمتابعة بشكل صحيح .
- 8- الحفاظ على خصوصية الافراد ضمن الوحدة السكنية التي ينتمون اليها وجعلها المستقر الدافئ لافراد الاسرة , من شأنه ان يسهم في زيادة المودة والتفاعل بين افراد الاسرة فيما بينهم .
- 9- نقترح بناء طابق ثاني اضافة للطابق الارضي وذلك يساهم في سد العجز السكاني وزيادة الكثافة البنائية وتوفير سكن للاسر الجديدة ويحافظ على عدم تغير الانماط السكنية بالمدينة.
- 10- لا بد من مشاركة الدولة في حل المشكلة السكنية ضمن برنامج زمني لسد العجز السكاني وزيادة مشاركة القطاع العام في عمليات التشييد, وبما ان الطرف الاقتصادي لايسمح ببناء هذا الكم الهائل من الوحدات السكنية فلا بد من تبني سياسة الاسكان الواطئ الكلفة كاستراتيجية لحل الازمة, للمحافظة على عدم تغير الانماط السكنية.

## المصادر العربية

ا- المعاجم و القواميس:

- 1- الإمام والعلامة ابن منظور (أبو الفضل محمّد بن مكرم) ، قاموس لسان العرب ، دار إحياء التراث للطباعة والنشر والتوزيع ، الطبعة الثالثة- الجزء العاشر، بيروت ، لبنان ، 1956.
- 2- البعلبكي ، منير ، قاموس المورد ، دار العلم للملايين ، بيروت ، 2005 .
- 3- المنجد في اللغة والاعلام، بيروت، 1986.
- 4- الرازي ، محمد بن ابي بكر بن عبد الله، (1979) ، مختار الصحاح ، دار الكتاب العربي ، بيروت .

ب-الكتب :

- 1- الموسوي ، عبد المطلب هاشم ، الصورة ماضيها وحاضرها ، بغداد ، الجزء الاول، 2001 .



- 2- الهيتي , صالح فليح , تطور الوظيفة السكنية لمدينة بغداد الكبرى 1950الى1970, بغداد , 1976 .
- 3- خلف أحمد ، الاسرة والمدينة والتحولات الاجتماعية بين التنمية والتحديث ، سلسلة الدراسات الاجتماعية والعمالية ، عدد 36 ، اصدار المكتب التنفيذي لمجلس وزراء العمل والشؤون الاجتماعية بدول مجلس التعاون لدول الخليج العربي ، البحرين ، المنامة ، 1998 .
- 4- روزنتال م.م. بودين ، الموسوعة الفلسفية ، ترجمة سليم كرم ، دار الطليعة للطباعة والنشر ، 1980 .
- 5- علي نوري حسن ، منظور بغداد2030 المخطط الانمائي الشامل لمدينة بغداد, دار الحوراء , بغداد , 2006 .
- 6- عبد الفتاح ، إبراهيم ، أضواء على التلوث البيئي ، مطابع جامعة الإسكندرية ، جمهورية مصر العربية ، 1990.

### ج-المجلات :

- 1- الجلي ، صبيح علي ، الحراك الاجتماعي وأثره في النسيج الحضري ، مجلة البحوث الجغرافية ، جامعة الكوفة، العدد ( 1 ) ، 2001.
- 2- الكناني (2)، كامل, تخطيط المدينة العربية الإسلامية الخصوصية والحدائق، المخطط والتنمية، العدد( 15)، معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا ، 2006.
- 3- حسن ,نوبي محمد ، التصميم الاجتماعي للمجمعات السكنية العاليه ، جامعه الملك سعود الرياض, بحث منشور مجله العلوم الهندسيه كلية الهندسه ,جامعه اسيوط العدد3 يوليو 2002.
- 4- علي ، حسين اسماعيل ، العوامل المؤثرة في تغير النمط السكني لمدينة كلار, مجلة ديالى ، 2012 .
- 5- قنصلية ، جورج ، دور العوامل الاجتماعية والوظيفية في الحلول المعاصرة للسكن الباثيوي ، مجله جامعه تشرين للدراسات والبحوث العلميه ، سلسله العلوم الهندسيه ، العدد2, 2006.

### د- الرسائل والاطاريح الجامعية:

- 1 - افندي ،هاله عبد الوهاب ، الاختلاف في النمط المعماري ، اطروحة دكتوراه في قسم هندسة العمارة ، الجامعة التكنولوجية ، 2006 .



- 2- البديري ، محمد عبدالرحمن ، مدينة بغداد والهوية المعمارية ، رسالة ماجستير ، قسم هندسة العمارة ، جامعة بغداد ، 2003 .
- 3- الحديثي ، سيرين عادل ، المفصل المعماري بين الفكر والتطبيق لمساكن العراق في القرن العشرين، ماجستير، قسم هندسة العمارة ، جامعة بغداد ، 2006 م .
- 4- الحجامي ، فراس شهيد ، العوامل المؤثرة في تحديد المعايير الاسكانية الحضرية ، رسالة ماجستير قدمت الى مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، 2012 .
- 5- السعدي ، جمال باقر مطلق ، أثر التشريعات الاسكانية على الابنية السكنية للمدينة دراسة تحليلية في سياسة إعادة الافراز في مدينة بغداد ، اطروحة دكتوراه ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد ، 2000 .
- 6- الصلوي ، الباحث منصور عبد الله علي ، التركيب الاجتماعي للأسرة المعيشية ، رسالة ماجستير ، اليمن ، 2004 .
- 7- العيساوي ، كاظم ، الاسكان وفق المنظور الشامل موازنة بين المنظومة الاسكانية الحضرية في العراق ، أطروحة دكتوراه ، قسم هندسة العمارة ، جامعة بغداد ، 2006 .
- 8- العبودي ، بيداء حاتم سلمان ، دينامية وتوليد الشكل المعماري في الطرز المعمارية ، رسالة ماجستير ، قسم هندسة العمارة ، الجامعة التكنولوجية ، 2004 .
- 9- العويضي ، الهام بنت فريج بن سعيد ، اثر استخدام الانترنت على العلاقة الاسرية بين افراد الاسرة السعودية في محافظة جدة ، رسالة ماجستير ، السكن وإدارة المنازل ، الاقتصاد المنزلي ، كلية تربية بنات ، جدة السعودية ، 2004 .
- 10- القريشي ، انتصار قدوري جمعة محمد ، التخطيط الإسكاني في العراق وفق الكلفة والمنفعة الاجتماعية منطقة الدراسة مدينة بغداد ، أطروحة دكتوراه ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد ، 2006 .
- 11- القيسي ، ليلي عبد الواحد ، معايير الوحدات السكنية الحضرية ، رسالة ماجستير، قسم هندسة العمارة ، جامعة بغداد ، 1988 .



- 12 - المعموري , علا عبد علي, الانماط العمرانية السكنية وانعكاساتها الاجتماعية, دراسة تحليلية لنمط المجمعات السكنية متعددة الاسر في مدينة بغداد, رسالة ماجستير , قسم هندسة العمارة , جامعة بغداد 2010.
- 13- كاظم ، هاشم جواد " الأسس والمعايير التخطيطية للمدن الجديدة في العراق " - على مستوى وحدة الجيرة السكنية ، رسالة مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، حزيران 1980.
- 14- مرزة ، هدير ، التغير في مفهوم الفضاء والمكان في البيئة السكنية في اطار العقيدة الاسلامية ، اطروحة دكتوراة مقدمة الى قسم هندسة العمارة ، جامعه بغداد ، 1999.
- 15- شمة ، زينب سلمان ، دور القطاع الخاص في مشاريع الاسكان تجربة اقليم كردستان- العراق انموذجا, رسالة ماجستير مقدمة الى مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد , 2009.

#### هـ - الدورات والندوات والمؤتمرات :

- 1- صليب, رؤوف فرج الاسكان التقليدي والغير رسمي , الايجابيات والاستفادة منها في خفض كلفة المشاريع السكنية لمجودي الدخل, ندوة التخطيط والتصميم , تونس , 1994.

#### و - الدراسات والوثائق والمنشورات الرسمية والقوانين :

- 1- وزارة التخطيط / هيئة التخطيط الاقليمي للسياسة السكنية في العراق ، الواقع والتصور المستقبلي ، دراسة رقم 104 سنة 1986.
- 2- أمانة بغداد ، دائرة التصاميم ، مجموعة الضوابط التخطيطية للبناء وتقسيم الأراضي في مدينة بغداد ، آب 2007 ، والضوابط لعام 1988 .

#### ز- المصادر الاجنبية :

- 1- Allan Konya , Design primer for Hot climate\_ , the architectural press ,London , UK , 1984.
- 2- Burg .W. Urban Redevelopment, Problems and Practices, University of Chicago Press, 1977.





P-ISSN: 1996-983X

E-ISSN: 2960-1908

مجلة المخطط والتنمية

Journal of planner and development

Vol 22 Issue 1 2017/10/12

- 3-Clapham,David, Introduction to the Special Issue – A Theory of Housing, Problems and Potential, Cardiff University, UK, 2009.
- 4- Clark ,W.A.V., and Jun L. onaka , Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility , Urban Studies , Vol . 20, Num . 1, University of Glasgow ,Britain , 1983 .
- 5- Crawley, Angela, Oxford Dictionary, Trades pools Ltd., Great Britain, 2006.
- 6- Hakim, Basim Selim, Arab-Islamic Cities Building and Planning Principles, KPI, 1986.
- 7- Lang, Keven, Creating Architectural Theory, the Role of the Behavioral Sciences in Environmental Design, Van Nostrand Company, New York, 1987.
- 8- Ministry Housing and Construction "Housing Techical and Codes of Practice, part 2, Iraq, 1983.
- 9-Polservice , Diagnosis of Existing Situation , Housing Standard For Iraq , Ministry of Housing And Constriction , Report 1,1983.
- 10- Rapoport, Amos, Human Aspects of Urban Form, Oxford, Paragon Press, 1977.
- 11-Soliman, A , Legitmizing Informal Housing , Accommodating low-income groups in Alexandria,Egypt , Environment and Urbanization, Vol. 8, No. 1, April 1996 .

ي- المصادر الالكترونية:

2- السيد, وليد احمد، سلوك المشتري ، الموقع الالكتروني:

.2004 , [www.alsead.com/wb2/showthread.php?!=104475](http://www.alsead.com/wb2/showthread.php?!=104475)

