

المحاضرة الرابعة

المنطقة السكنية

لأن الإنسان اجتماعي بطبعه، لا بد من دراسة مكان تجمعهم بشكل يحقق نوعاً ما من التكامل لتلبي احتياجاته الأساسية سكنية كانت أم اقتصادية واجتماعية وخدمية وصحية وتعليمية وترفيهية..

سنتناول في هذه المحاضرة أحد أهم استعمالات الأراضي في المدينة وهي: "المنطقة السكنية" ومؤسساتها الاجتماعية والثقافية والخدمية بأنواعها ومن ثم سندرس علاقتها مع بقية المناطق (شبكة المواصلات والمناطق الخضراء ومناطق الخدمة العامة والمناطق الصناعية..).

عادة ما يتم تمييز عدة جوانب أساسية عند دراسة المنطقة السكنية في المدينة من أهمها:

- تحديد مواقع المنطقة السكنية
- الوحدات التنظيمية للمنطقة السكنية.
- الخدمات العامة في المنطقة السكنية.

1- تحديد مواقع المنطقة السكنية ضمن المدن

تأتي أهمية تحديد مواقع المنطقة السكنية بهدف تأمين أفضل الشروط للسكان، وعلى الأخص الشروط الصحية والتخديم السهل والأمن.

بشكل عام تفضل الأراضي السهلة طبوغرافياً التي تسمح بتنفيذ المنشآت والخدمات والشبكات بسهولة وتكاليف معقولة وعادة ما يتأثر الموقع المختار بـ:

- توفر الأراضي بمساحات كافية.
- الواقع الطبوغرافي.
- ارتباط الموقع بشبكة المواصلات العامة.
- إمكانية تزويده بالمياه العذبة وتصريف المياه المالحة.
- تطوير الواقع المناخي والصحي لتأمين الشروط الجيدة لحياة السكان.
- تلاؤم الموقع مع الواقع الأثري والثروات الباطنية وواقع الشبكات.



نموذج عن وحدة أساسية (مجاورة سكنية)

تتغير مساحة الوحدة الأساسية متأثرة بأبعاد المدينة وعدد سكانها والترتيب الهرمي للسكان فكلما كان عدد السكان كبيراً كبرت أبعادها والعكس صحيح. وحتى تحافظ الوحدة الأساسية على وحدتها التنظيمية كان لابد من توافر الخدمات الرئيسية التي تؤمن احتياجاتها اليومية، لذا تتألف أراضي الوحدة الأساسية بشكل رئيسي من:



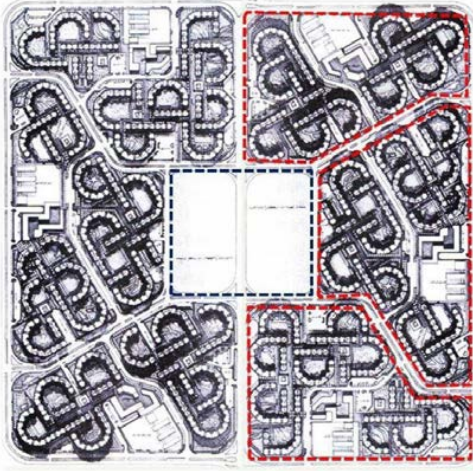
أ. الأراضي المخصصة لمقاسم الأبنية السكنية وما حولها كالحدايق الخاصة والمساحات الضرورية اللازمة للوصول إلى هذه المقاسم كالشوارع ومواقف السيارات وممرات المشاة.

ب. المقاسم اللازمة لبناء المؤسسات الضرورية للخدمة اليومية لسكان الوحدة الأساسية وتشمل:

- مؤسسات الأطفال: أي دور الحضانة ورياض الأطفال والمدارس الابتدائية..
- الخدمات التجارية اليومية: وتشمل المحلات التجارية لبيع المواد الغذائية ومحلات بيع المأكولات الشعبية و محلات حلاقة وأماكن لإصلاح التجهيزات الصحية والكهربائية وصيدلية..
- أماكن لعب الأطفال واليافعين، وحدايق للتنزه..
- وحدات إدارية: كنقطة للشرطة مع مركز بلدي يهتم بالإشراف على المباني السكنية إضافة إلى خدمات الطرق والحدايق..
- خدمات أخرى: كمبنى ديني، محطة وقود، و مواقف سيارات..

تكون المسافة الفاصلة بين هذه المؤسسات على أنواعها والمساكن في حدود 400 م أما المواصلات بالسيارات فيجب اختصارها إلى الحد الأدنى ضمن الوحدة الأساسية وعلينا أن نكتفي فقط بالطرق الضرورية للوصول إلى مواقع السكن.

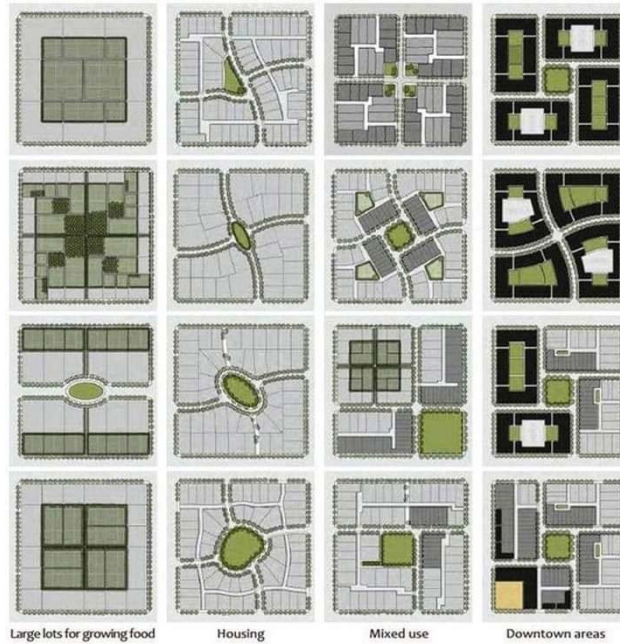
3- الحي السكني Neighborhood : يتكون الحي من مجموعة من الوحدات الأساسية.



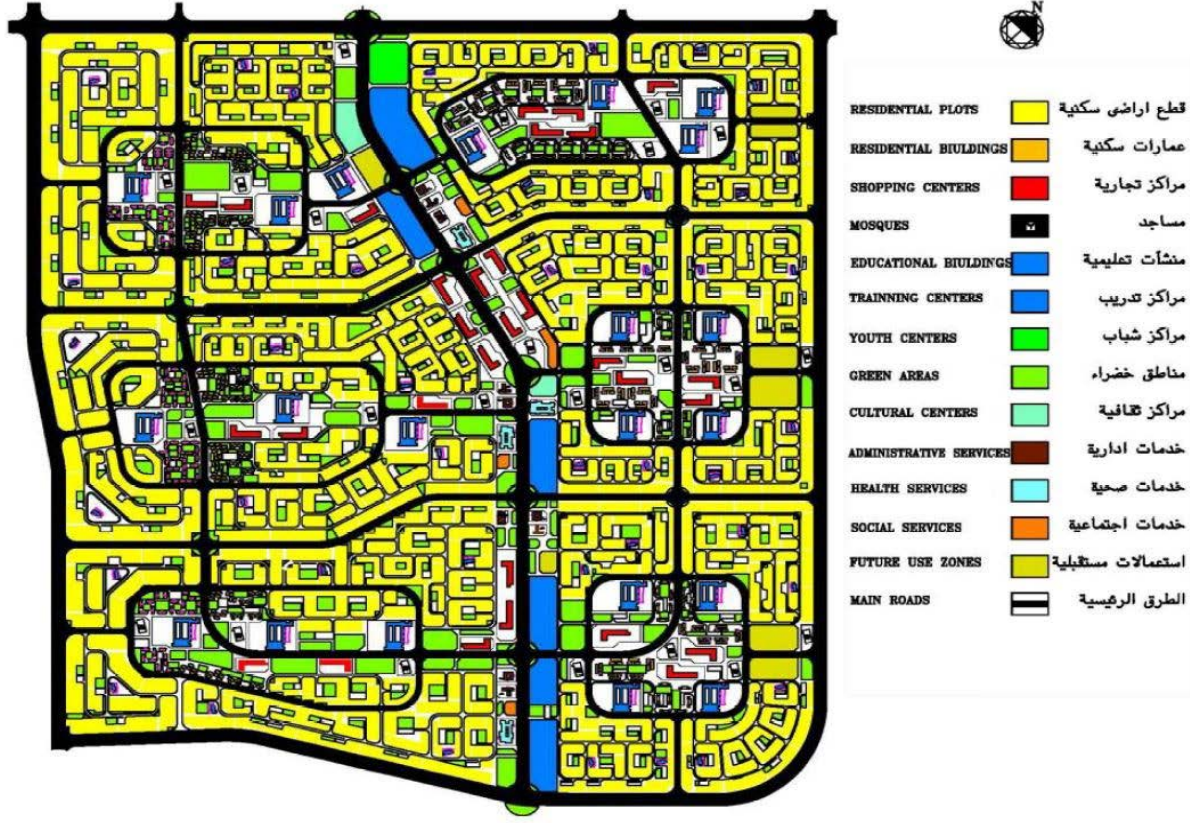
- تتوسع الخدمات لتشمل مدرسة متوسطة ونقطة طبية (عيادات شاملة) ومؤسسات ذات طابع ثقافي كمحترفات الرسم والموسيقا والرياضة وتمكين الشباب .. الخ وأخرى ذات طابع ترفيهي كالسينما والنوادي قد تتجمع بعض هذه المؤسسات فيما يسمى مركز الحي وقد تنتشر متفرقة على ألا تزيد المسافة بين أبعد مسكن وهذه المؤسسات عن (1000-2000)م.
- يحيط بالحي إما عارض طبيعي أو شوارع رئيسية للنقل السريع، أما الوحدات السكنية تتفصل عن بعضها بعناصر طبيعية أو شوارع محلية مهمتها نقل السكان من هذه الوحدات إلى مركز الحي أو التنقل بين المجموعات السكنية.
- بصورة عامة يجب ربط الحقائق الخاصة بكل وحدة أساسية مع الحديقة المركزية للحي بواسطة شريط أخضر عادة ما يساير الشوارع الرئيسية في المنطقة.

حي سكني من ثلاث مجاورات سكنية، مصر الجديدة

4- المنطقة: وتتشكل المناطق من جملة من الأحياء..



5- قطاع المدينة Residential sector : يضم القطاع عددا من المناطق وهذه بمجموعها تشكل المدينة حيث تتوفر الخدمات التعليمية الجامعية والمشافي والخدمات الادارية الشاملة...

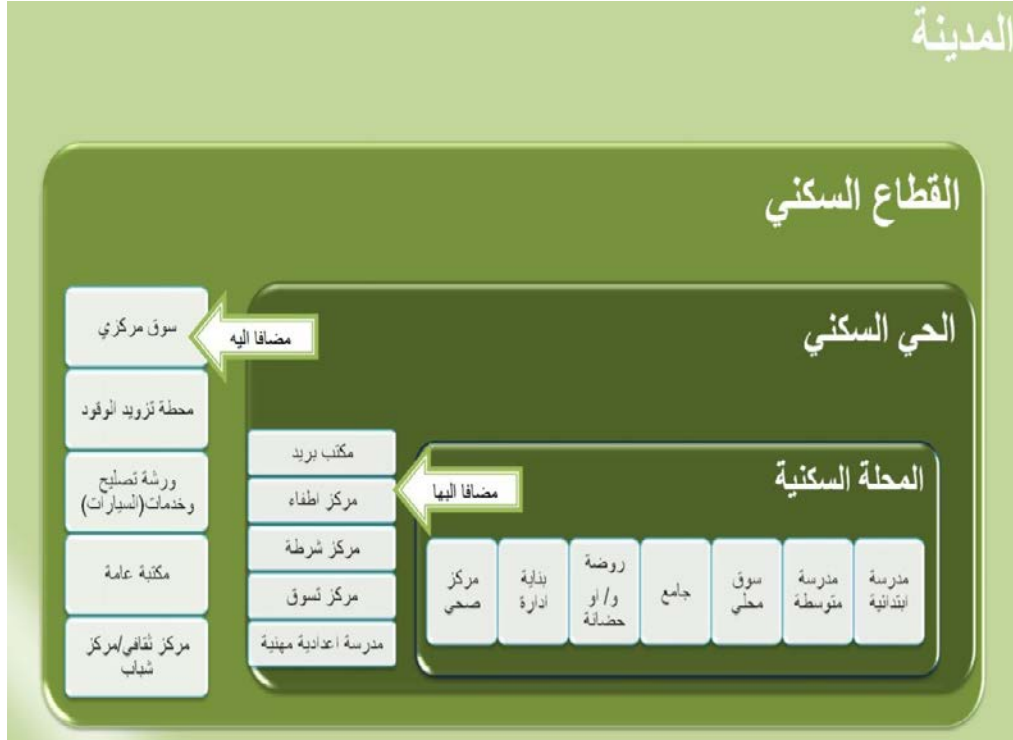


لا بد أن نعلم أن هذه التقسيمات تختلف من بلد إلى آخر ففي سوريا هناك قواعد ناظمة للمخططات التنظيمية صادرة عن وزارة الاسكان "سابقا" تعطي الأسس التخطيطية والمساحات اللازمة للوحدات الأساسية وللقطاعات. ويترك للدارسين حرية تقسيم المدينة إلى مناطق وتحديد أبعادها حسب كبر المدينة وعدد سكانها.

حيث تتشكل كل منطقة من مجموعة من الأحياء السكنية التي تحوي كل منها على عدد من الوحدات الأساسية يتراوح بين 3-7 وحدات تتجمع حول مركز الحي الذي يحوي على المؤسسات الضرورية لخدمة سكان الحي.

3- الخدمات العامة في المنطقة السكنية

تدرج نوعية الخدمات تبعا لتدرج الوحدات التنظيمية فتتسع دائرة الخدمة بدءا من تلبية الاحتياجات اليومية على مستوى المجموعة السكنية حتى تلبية احتياجات المدينة ككل وما يحيطها أيضا.

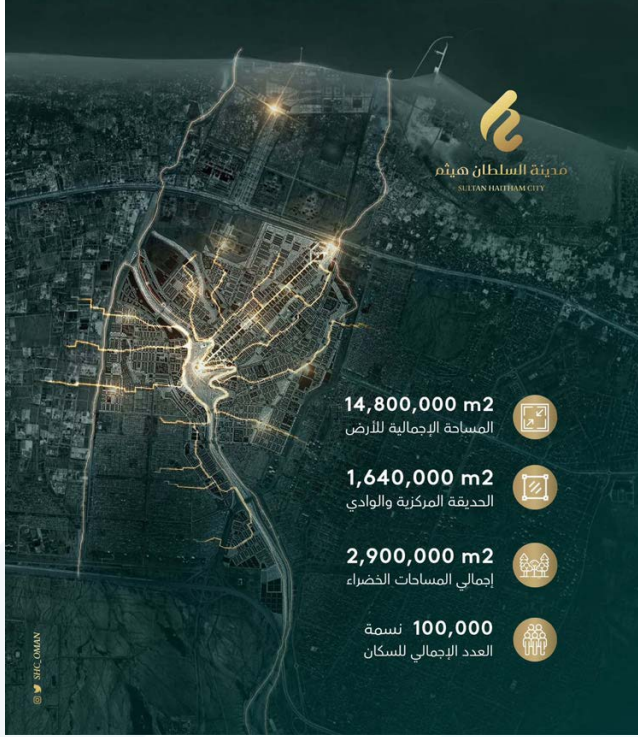


أما الخدمات السكنية فهي عبارة عن المبنى السكني والأرض المحيطة به مباشرة والمخصصة لأغراض الخدمة المنزلية المساعدة والتي تختلف تبعا لنوع السكن.



نموذج مدينة السلطان هيثم/ دولة عمان:

تمثل مدينة السلطان هيثم أهمية خاصة باعتبارها اللبنة الأولى ونموذجاً جديداً لبناء مدن مستدامة وتوابعاً لرحلة التحول الشامل التي تنتهجها وزارة الإسكان والتخطيط العمراني في عمان نحو تنمية عمرانية مستدامة لمجتمعات مزدهرة.



خُطّطت المدينة على مساحة 14 مليوناً و800 ألف متر مربع، تخطيطاً عمرانياً يركز على استغلال المساحات الخضراء التي توزعت على مساحة مليونين و900 ألف متر مربع، وتوسع المدينة 100 ألف نسمة.

عدد الوحدات السكنية: 20,000
فلل منفصلة
فلل شبه متصلة
تاون هاوس
شقق

تتوزع الوحدات السكنية على 19 حيّاً متكاملًا بمختلف المرافق والخدمات التي تلبي حاجات القاطنين، حيث تضمّ 23 مسجدًا وجامعًا كبيرًا.



Why Oman's \$5B Smart Cities Are Different
https://youtu.be/WYo4oqMri_k?si=KoCHp5zU_fV-QAA_