

جامعة بغداد

مركز التخطيط الحضري و الاقليمي للدراسات العليا

مفردات مادة المعايير و المؤشرات منظومة الخدمات الحضرية- مادة اختيارية /برنامج الماجستير

للعام الدراسي 2021/2020

الفصل الدراسي الثاني

أ. د . كريم حسن علوان

## 6- منظومة الخدمات الاجتماعية، خدمة السكن

## 6- منظومة الخدمات الاجتماعية، خدمة السكن

- الخدمات الاجتماعية تعني خدمات التعليم والصحة والإسكان والضمان الاجتماعي والترفيه والرياضة والخدمات الدينية والثقافية وغيرها.....
  - معايير الخدمات الاجتماعية في التصميم الأساسي
- ان توفيرها في المدينة يجب ان يأخذ بنظر الاعتبار عاملين رئيسيين.
- الحجم الوظيفي للخدمة له علاقة بحجم السكان المخدمين بها وبكفاءة و اقتصادية توفيرها لذلك الحجم.
- ان جاذبية الخدمة المقدمة تتناقص كلما ازدادت المسافة بين المسكن وموقع الخدمة كما ان المسافة التي يقطعها المواطن لها علاقة بكثرة او قلة التردد على موقع الخدمة ولأجل تغطية هذه العوامل فان التدرج الهرمي لمستوى الخدمات يوزع عادة على اربعة مستويات هي المدينة، القطاع، الحي، المحلة وكل مستوى هنالك فعاليات وخدمات توقع ضمن المركز لضمان سهولة الوصول اليها من كافة الاطراف وتشكل هذه الفعاليات نواة لمركز المنطقة السكنية، كما هنالك فعاليات اخرى كان يتطلب وجود اكثر من واحدة منها ضمن المنطقة من الممكن توقيها خارج المركز كالمدارس مثلا.

## • المعايير التصميمية والتخطيطية للمناطق السكنية

يتم تحديد المناطق الصالحة للسكن بعد اجراء تحليل الملائمة الذي يقوم على دراسة وتحليل خواص الارض الطبيعية وبيان مدى ملائمتها لل عمران وعادة يتم تحديد مناطق الاستعمال السكني في التجمع الحضري من خلال انماط توزيع استعمالات الارض فيه وطبيعة العلاقات القائمة بين هذه الاستعمالات وعادة ما يتم مراعاة مجموعة من الاعتبارات الموقعية او المكانية عند اختيار منطقة ما لإغراض الاستعمال السكني وكما يأتي:

1-سهولة الوصول والحركة والتفاعل المكاني مع الاستعمالات الاخرى.

2-سمات موقعيه وموضعية امنة.

3-بعد المنطقة عن استعمالات الارض غير المرغوبة او ذات الاثار السالبة مثل المناطق الصناعية والمطارات.

4-سمات طبيعية مناسبة تسمح بالنمو والتوسع الحضري.

اما الاعتبارات التخطيطية والتصميمية التي لابد من تحديدها:

1-الكثافات السكانية والسكنية في المنطقة الحضرية.

2-التنوع في تصميم المباني السكنية.

3-الخدمات اللازمة كما ونوعا.

-توازن المساحة السكنية مع مساحات الاستعمالات الأخرى  
ان اهم معايير تصنيف الاسكان هي كما يأتي:

1-معيار الكثافة السكنية: تصنف الوحدات السكنية حسب هذا المعيار الى ثلاثة انواع مختلفة:

-مساكن بكثافة سكنية عالية.

-مساكن بكثافة سكنية متوسطة.

-مساكن بكثافة سكنية منخفضة.

2-معيار نوع الوحدة السكنية: وتصنف المساكن حسب هذا المعيار إلى

-مساكن منفصلة.

-مساكن متصلة افقيا.

-مساكن متصلة عموديا(عمارات او مجمعات سكنية)

3-معيار المستوى الاقتصادي: وهي تصنف الى

- سكن (أ)

-سكن(ب)

سكن(ج)

-سكن(د)

-سكن(هـ)

-مساكن خضراء

-سكن خاص

ويكون لكل نوع من هذه الانواع من المساكن شروط خاصة لها يحددها قانون المناطق العمرانية من حيث نسب المساحة المبنية الى مساحة قطعة الارض الكلية والخدمات والارتدادات والموقع والخصوصية وعامل السلامة والأمان.

4-معيار حجم الأسرة

وهنا تصنف إلى

-سكن عزاب

-سكن اسر نووية

-سكن اسر ممتدة

ان اهم الجوانب السكنية التي يتم التركيز عليها:

-الكثافة السكانية والسكنية

-عمر او تاريخ الوحدة السكنية

-مادة البناء للوحدة السكنية

-طراز التصميم بناء للوحدة السكنية.

-ارتفاع البناء للوحدة السكنية

-مساحة الوحدة السكنية

-نسبة المساحة السكنية الى مساحة التجمع العمراني الاجمالية

-معدل الانشغال المساحي/ عدد الافراد لكل غرفة

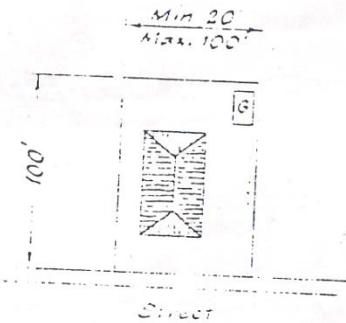
-الخدمات المتوفرة في الوحدة السكنية

ويمكن ان يضاف لذلك كل ما يتعلق بالتركيب السكاني والاثنو جرافي (العرق) للأسرة المقيمة في الوحدة السكنية، وغالبا تتباين الكثافات السكنية في التجمعات الحضرية المختلفة نظرا لاختلاف احجام التجمعات الحضرية وطبيعة الارض التي تقوم عليها وكما في الجدول أدناه

### الكثافات السكنية حسب حجم التجمع وطبيعة الارض

الكثافة السكنية نسمة/هكتار		نوع التجمع العمراني
مناطق مرتفعة	مناطق مستوية	
75-45	125-75	مدن صغيرة
90-60	150-100	مدن متوسطة
90-60	150-100	مدن كبيرة
-	175-125	مدن مليونية

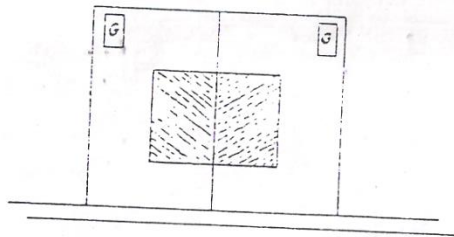
DWELLING TYPES  
DETACHED, SEMI-ATTACHED, ROW HOUSES



DETACHED HOUSE—One or Two-Family

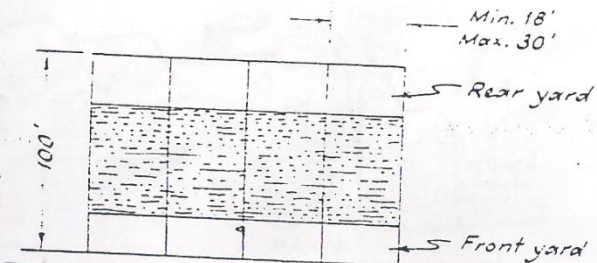
Probably the most popular type of housing in the U S. completely independent of any other structure. Garage is located within main building or in separate structure. Generally owner-occupied.

Type of construction includes a wide range, most common are frame and brick veneer. Older houses generally are 2 stories while newer houses are one story.



SEMI-ATTACHED (Semi-Detached) One or Two-Family

Utilizes a common wall between houses for economy. Has similar characteristics of detached house except it is usually located on a smaller lot. Separate and independent entrances are maintained. This type of dwelling is usually 2 stories high.



ROW HOUSES (Town Houses)

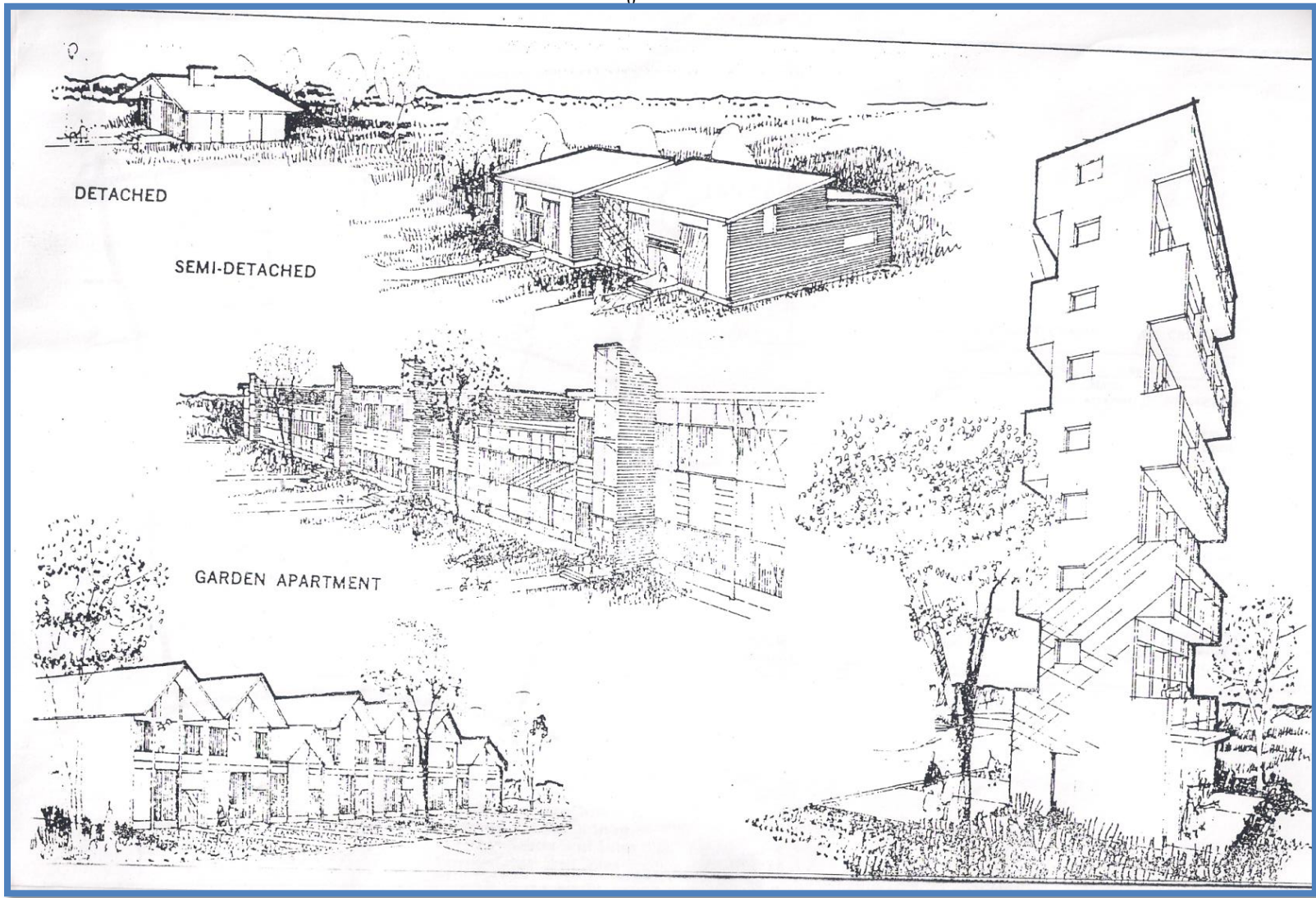
This type of housing can also be either one-family or two-family. Common walls are used on both sides of the structure for economy. The shape tends to be narrow and deep to maximize the number of units in a row. Recently in urban areas, the town house has emerged as a popular type of dwelling. This town house is usually one-family and owner-occupied.

The height is most frequently 2 story and construction is brick or brick veneer.









DETACHED

SEMI-DETACHED

GARDEN APARTMENT



## TOWN PLAN RADBURN, N.J.



FIG. 15  
RADBURN, NEW JERSEY—PLAN OF MODEL COMMUNITY

*Courtesy of the City Housing Corporation*

## ACTUAL LAND USES

USE	CENTRAL CITIES		SATELLITE CITIES		URBAN AREAS	
	Percent total Developed area	Acres per 100 persons	Percent total Developed area	Acres per 100 persons	Percent total Developed area	Acres per 100 persons
Single family dwellings	31.81	2.19	36.18	3.14	25.05	3.72
Two-family dwellings	4.79	0.33	3.31	0.29	1.63	0.24
Multifamily dwellings	3.01	0.21	2.49	0.22	1.31	0.20
Commercial areas	3.32	0.23	2.54	0.22	2.65	0.39
Light industry	11.30	0.78	12.51	1.09	1.87	0.28
Heavy industry					3.77	0.56
Railroad property					6.22	0.92
Parks and playground	6.74	0.46	4.37	0.38	4.59	0.68
Public and semipublic property	10.93	0.75	10.93	0.95	25.30	3.75
Streets	28.10	1.94	27.67	2.40	27.61	4.10
Total	100.00	6.89	100.00	8.69	100.00	14.84



### \*\*\* ملاحظات:

حجم الأسرة في العراق حسب الدراسات الاحصائية:  
 أسرة صغيرة الحجم من 1-3 شخص تشكل 22% من مجموع الاسرة في العراق  
 أسرة متوسطة الحجم من 4-6 شخص تشكل 33% من مجموع الاسرة في العراق  
 أسرة كبيرة الحجم من 7-9 شخص تشكل 37% من مجموع الاسرة في العراق  
 أسرة كبيرة جدا " الحجم من 10 شخص فأكثر تشكل 8% من مجموع الاسرة في العراق

### حجم المحلات السكنية :-

2400 نسمة

480 نسمة

7200 نسمة

9600 نسمة

12000 نسمة

بعد هذا الحجم يتم التنسيق ضمن الهيكل التنظيمي الوارد في التصاميم الاساسية للمدن حيث تكون الاحياء \القطاعات والمدينة ذاتها.

جدول رقم (8)  
القطع السكنية

نوع الوحدة السكنية	مساحة قطعة الأرض	الحد الأعلى للواجهة	المعدل الموصى به للحد الاعلى الجزء المشيد من مجموع القطع	الحد الأدنى لرجوع الدار من خط محرم الشارع (متر)
وحدة سكنية ذات اربعة اوجه مكشوفة	400-600	16-24	30%	4
وحدة سكنية ذات ثلاثة اوجه مكشوفة	300-400	10-20	45%	4
وحدة سكنية ذات وجه او وجهين مكشوفة	200-350	5-10	60%	2.5
وحدة سكنية ذات فضاء داخلي	150-300	10-15	75%	2.5 عندما يكون الشباك فوق واجهة الشارع