

دراسة حي سكني
لذوي الدخل المحدود
Low Cost Housing

بإشراف الدكتور
مأمون الوري
موفق دغمان

إعداد الطالب
موفق الكيلاني

اسم المشروع : دراسة حي سكني لذوي الدخل المحدود . / Low Cost Housing /

موقع المشروع : منطقة شرقي باب شرقي .

هدف المشروع : - التخفيف من المشكلة السكانية لذوي الدخل المحدود والمعدمين من الشباب .
- تيسير توفير المساكن وتحقيق الاستقرار للأسر - وضع حد لانتشار مناطق المخالفات (مناطق السكن العشوائي) .

مفهوم المشروع : تعريف سكن ذوي الدخل المحدود (مصطلح السكن الميسر) .
هو السكن الذي يحقق المصالح الضرورية للفرد وأسرته، ويسد الحد الأدنى من احتياجات الأسرة من المأوى وبتكلفة معقولة تتناسب ودخلها على المدى الحالي وفي المستقبل المنظور .

معايير السكن الميسر : يعتبر السكن ميسراً إذا :

- كانت التكلفة الشهرية لا تزيد عن 30-35% من إجمالي الدخل الشهري .
- وافق الاحتياج مع خفض التكاليف ورفع الجودة وتحقيق مبدأ الاستدامة
- حقق الحد الأدنى المقبول من الاحتياجات: (البيئية - الوظيفية - الجمالية - الإنشائية) بأقل تكلفة
- تم تأمين الضروريات (حاجيات المسكن) وتم تجاوز الكماليات مثل : (الرحابة - الرفاهية - البذخ) .

مستعملي المشروع : شريحة المجتمع التي تعاني من مشكلة توفير المسكن (Housing Stressed People) .

- تعريفها حسب الإستراتيجية الأمريكية للإسكان عام 1992 :
- هي الشريحة السكانية من المجتمع الواقعة في الجزء الأسفل من حيث الدخل الإجمالي للأسرة والتي تدفع 30% أو أكثر من هذا الدخل لسد حاجة السكن .

مساحة أرض المشروع سطر = 70000 م² .

فيما يتعلق (بالأسس الإسكانية) : الحدود الدنيا والقصى لما يصيب الفرد من المساحات السكنية .

11 م² للفرد كحد أدنى من المساحة السكنية

26 م² للفرد كحد أعلى من المساحة السكنية بالنسبة لفئات الأبنية السكنية بشكل عام

16 م² حد أدنى للفرد - 21 م² حد أعلى للفرد فيما يخص السكن الاجتماعي (الشعبي)

تعداد الأسر 2 ← 7 أشخاص
متوسط عدد الأفراد في كل شقة : 5 أشخاص

مكونات المشروع

1 - مساحات سكنية :

كل مجموعة سكنية تتكون من 4 باتيوها (Patio) على كل باتيو تطل 16 شقة سكنية تقريبا . بمستوى طابق واحد وبارتفاع 4 طوابق .

يحدد الشقق ضمن المجموعة السكنية الواحدة (48 شقة) .
عدد المجموعات السكنية 12 مجموعة سكنية .

يحدد الشقق في البي السكني 1320 شقة
متوسط عدد الأفراد في الشقة الواحدة 5 أفراد .

يحدد الأفراد في البي السكني $6600 = 5 * 1320$ فرد .

المساحة المخصصة للسكن لكل فرد 11 م² من المساحة السكنية .
المساحة $72600 = 11 * 6600$ م² .
النسبة = 60% .

النسبة	عدد الأفراد	عدد الغرف	نماذج السكن
18.5 %	3-2	2	
33.3 %	5-4	3	
48.14 %	7-6	4	

2- روضة أطفال

نسبة الأطفال الى عدد السكان 2-3%

عدد الأطفال في المشروع $6600 * 2\% = 132$ طفل

3- مدرسة ابتدائية:

عدد 2 ذكور وإناث.

نسبة طلاب الابتدائي 16% من مجموع السكان.

عدد طلاب الابتدائي في الحي $6600 * 16\% = 1056$ تلميذ

لكل طالب 10 م² مساحة المدارس الابتدائية $1056 * 10 = 10560$ م²

4- مركز الخدمة المحلي:

تجاري - مقهى....

لكل فرد 0.5 م² من الأرض.

المساحة $6600 * 0.5 = 3300$ م².

النسبة = 3% .

5- المساحات الخضراء والملاعب المحلية:

لكل فرد 3 م² من الأرض.

المساحة $6600 * 3 = 19800$ م²

النسبة = 18%

6- الطرقات

الطرق -رئيسية 20 م -ثانوية 12 م -فرعية للخدمات 8 م -مشاة 6 م

7- مواقف السيارات

مواقف سيارات سطحية

نسبة طرق السيارات 16%

الأسس التخطيطية / فيي سوريا /

الأسس الإسكانية :

نصيب الفرد من المساحة السكنية المبنية 26-11 م²

1- فئات الأبنية السكنية

السكن الإفرادي

السكن المتصل

السكن المنفصل

السكن الاجتماعي (منفصل - متصل - شعبي)

السكن العربي (الريفي - الحضري)

اقتراح المحافظة

36 مقسم ← 4 شقق في المقسم ← 4 طوابق في المقسم

4*4 = 16 شقة في المقسم

عدد الشقق 16 في المقسم * 36 عدد المقاسم = 576 شقة في الموقع .

عدد السكان : 576 عدد الشقق * 5 عدد أفراد الشقة = 2880 ساكن في الموقع .

2- أسس استعمالات الأراضي

بالنسبة للمخلاة السكنية (تحوي 6000 نسمة) تتضمن:

1- المساحات السكنية

ب- مدرستين ابتدائيتين: نسبة طلاب الابتدائي 16% من مجموع السكان أي 960 طالب.

12 شعبة (40 طالب في الشعبة)	6 صفوف	480 طالب	ذكور 8%	16%
	6 صفوف	480 طالبة	إناث 8%	

يخصص مساحة 10 م² لكل طالب

مساحة المدرستين : 960 * 10 = 9600 م² .

مدرسة الذكور 4800 م² ، مدرسة الإناث 4800 م² .

3- مركز الخدمات المحلي :

يخصص 0.5 م² للفرد من الأرض 0.5*6000=3000 م².

يحتوي :

20-11 محل تجاري

مقهى محلي.

مركز عبادة.

محطة تموين سيارات (كازية).

ساحة ومكان وقوف للسيارات مناسبين.

موقف باص.

4- المساحات الخضراء والملاعب المعلقة :

يختلف تخصيص هذه المساحات بمختلف فئات السكن فهي من (1 ← 4 م²) الحد الأدنى للمساحة الواجب تخصيصها للفرد بالنسبة

للسكن الاجتماعي (3 ← 4 م²).

الطرق :

مشاة 6-8 م	فرعي 8-10 م	ثانوي 12-15 م	رئيسي : 20-40 م
------------	-------------	---------------	-----------------

مواقف السيارات : الحد الأدنى المخصص للفرد بمختلف فئات السكن

2 عائلة ← عائلتين	0.33 م ² ← 2 م ²
-------------------	--

بالنسبة للقطاع خليتين سكنيتين (1200 نسمة) يتضمن :

بالإضافة للمنشآت في الخلية الواحدة يوجد

1- مدرستين ثانويتين : نسبة لطلاب الإعدادي والثانوي 75 من مجموع السكان أي

أي 840 طالب	ذكور 50% - 75%
	إناث 50% - 75%

2- ملعب رياضي ملحق بالمدارس 1 م² للفرد

3- حديقة عامة 1 م² للفرد

4- مركز صحي (مستوصف) (6/1 م²) للفرد

ضابطة البناء:

- الحد الأعلى المسموح للارتفاع 4: طوابق

- نظام الوجائب :

الوجيبة الامامية 3 م على الأملاك العامة

- الوجيبة الجانبية 6 م

- الوجيبة الخلفية 7 م

- مساحة المقسم (العقار) 30*40=1200 م

- المساحة المخصصة للبناء $20 \times 25 = 500$ م

- نسبة البناء $40\% = 500/1200$

أعداد وفئات الأفراد

عدد غرف النوم	عدد الإيراد	عدد البالغين			عدد الأطفال	
		إناث	ذكور	-		
2	2			-	-	متزوجين حديثاً
	3			-	1	2
3	4	-	1	1	1	2
	5	1	1	2	1	2
4	6	1	2	3	1	2
	7	2	2	4	1	2

نسب نماذج الشقق	النسبة %		عدد الأفراد	
%18.5	%80	%32	2	2 نوم
		%48	3	
%33.3	%144	%64	4	3 نوم
		%80	5	
%48.14	%208	%96	6	4 نوم
		%112	7	