

تكامل المعايير التصميمية للفراغات داخل التجمعات السكنية الفاخرة Integration design criteria for spaces in Luxury Residential Compound

د/ أحمد سمير كامل على

أستاذ مساعد بقسم التصميم الداخلي والأثاث - كلية الفنون التطبيقية - جامعة حلوان

كلمات دالة Keywords:

المسكن
House
التجمعات السكنية
Residential Compound
المعايير التصميمية
Design Criteria
جودة الحياة السكنية
Quality of Residential Life

ملخص البحث Abstract:

إن مقياس تقدم ورقى المجتمعات يستند إلى تحقيق جودة الحياة الإنسانية بشكل عام، وجودة البيئة السكنية بشكل خاص، فالمسكن أحد الركائز الأساسية التي تساهم بشكل مباشر في راحة الإنسان ومن ثم ينعكس ذلك على جميع جوانب حياته، ففي عصرنا الحالي تطور مفهوم المسكن وتطورت معه الاحتياجات والرياحات الإنسانية وذلك نتاجاً للمتغيرات المعاصرة التي يمر بها المجتمع المصري، فلم يعد مفهومه يقتصر على أنه بناء بأوي إليه الإنسان ليشبع احتياجاته الأساسية فحسب بل اتسع ليشبع متطلبات الإنسان داخل البيئة الداخلية وخارجها لتحقيق جودة الحياة السكنية. فانتشرت في الآونة الأخيرة العديد من التجمعات السكنية " Residential Compound " والتي استطاعت أن تستقطب عدد كبير من المواطنين للسكن بداخلها، ومن هنا نشأت مشكلة البحث والتي تكمن في التساؤلات الآتية -- ما هي الخدمات والمعايير التصميمية التي تقدمها التجمعات السكنية الفاخرة والتي استطاعت من خلالها أن تجذب العديد من فئات المجتمع إليها بالرغم من ارتفاع أسعارها بالمقارنة بالمساكن التقليدية؟، وهل هناك انعكاس إيجابي للسكن داخل تلك التجمعات يؤثر على جودة الحياة المعاصرة؟ - ويهدف البحث للتوصل إلى المعايير التصميمية التي تتبعها تلك التجمعات السكنية مع تحديد نقاط الضعف والقوة بداخلها للوصول إلى جودة الحياة السكنية فتقدم التجمعات السكنية الاستثمارية مفهوماً جديداً للمسكن يلاءم مختلف المستويات الثقافية والإقتصادية داخل مناطق سكنية متكاملة الخدمات والمرافق، وتتناول هذه الدراسة مفهوم التجمعات السكنية ونشأتها وتصنيفها ودورها في تلبية الاحتياجات الإنسانية، ومعايير جودة الحياة داخل التجمعات السكنية الفاخرة . وتوصل البحث إلى أن التجمعات السكنية الفاخرة متكاملة الخدمات تقدم كافة المعايير التصميمية داخل الفراغات الداخلية والخارجية التي يتطلبها الإنسان لتحقيق مستوى معيشة أفضل لسكانها، كما تقدم أنماط إسكان متنوعة تتيح للإنسان ممارسة كافة الأنشطة الاجتماعية والرياضية والترفيهية داخل تلك التجمعات السكنية، ويختتم البحث بالتوصل إلى منظومة متكاملة للمعايير التصميمية للمسكن داخل التجمعات السكنية المعاصرة لضمان جودة الحياة.

Paper received 15th February 2016, accepted 17th March 2016 , published 1st of April 2017

مقدمة Introduction:

يعتبر توفير المسكن الملازم أحد الركائز الأساسية لأمن واستقرار الإنسان داخل المجتمع، فمصطلح " المسكن الملازم " هنا يتجاوز مفهوم المأوى فحسب، ولكنه يتضمن العديد من متطلبات الإنسان النفسية والجمالية والنفسية والثقافية والاجتماعية التي تلبي احتياجات كافة المستويات بالمجتمع بهدف التطوير المستمر في مستوى المعيشة وتجديد الطاقة والنشاط لمواصلة أعباء الحياة.

ولهذا لم يعد المسكن التقليدي متعدد الطوابق في العواصم المزدحمة هو المسكن الملازم، وخاصة في ظل انتشار العديد من التجمعات السكنية الاستثمارية والتي نجحت بشكل كبير في جذب شريحة كبيرة من المواطنين إليها بالرغم من ارتفاع أسعارها ولهذا نشأت مشكلة البحث " Statement of the Problem "

والتي تكمن في الرد على التساؤلات الآتية :

- ما هي المعايير التصميمية والخدمات التي تقدمها التجمعات السكنية الفاخرة والتي استطاعت أن تجذب العديد من فئات المجتمع إليها بالرغم من ارتفاع أسعارها ؟
- هل هناك انعكاس إيجابي للسكن داخل المجمعات السكنية الاستثمارية الفاخرة على جودة الحياة السكنية المعاصرة.

هدف البحث " Objectives ":

يهدف البحث إلى الوصول إلى المعايير التصميمية التي تتبعها التجمعات السكنية الفاخرة وتحديد نقاط القوة والضعف بها لتحقيق جودة الحياة السكنية.

وتستمد الدراسة أهميتها في كونه تناقش مشكله معاصرة يعاني منها المجتمع المصري وهي كيفية تحقيق جودة البيئة السكنية والتي بدورها تؤدي إلى الارتقاء بالإنسان والمجتمع.

منهج البحث Methodology

يتبع البحث المنهج الوصفي التحليلي لاستطلاع عناصر مشكلة البحث واستنتاج الحلول التصميمية لها.

الإطار النظري Theoretical framework:

1- الإنسان والمسكن... علاقة تبادلية

شغلت العلاقة بين الإنسان والمسكن العديد من المصممين والمفكرين منذ القدم في محاولة تفسير الشكل الذي تكون عليه هذه العلاقة، فبمجرد أن يشغل الإنسان أي فراغ سكني تتولد لديه علاقة شعورية يصعب تعريفها بسبب تعدد وتداخل الأبعاد والمتغيرات التي تحكمها (العربي بوحسون، 2015)، فيمثل المسكن بالنسبة لإنسان رمزاً لاستقرار وهو الهدف الأسمى من إنشائه، فكله " مسكن " مشتقة من الفعل "سكن " والسكون هو الهدوء والاسترخاء، ولعل أولى الأسباب التي دعت الإنسان إلى إنشاء المسكن هو حاجته إلى مأوى يقيه من عوامل الطبيعة ولقضاء احتياجاته اليومية خارج نطاق عمله، كما أنه الفراغ الداخلي الذي يشبع فيه الإنسان احتياجاته المادية والفسولوجية والعاطفية والعائلية، وممارسة بعض الأنشطة والهوايات الأدبية والفنية - الرياضية أو الترفيهية، ثم دأب إلى تطوير مسكنه عاكساً عليه تغيراته الفكرية والثقافية والاجتماعية، ففكره السكن لا تتحقق إلا بوجود اثنين معاً؛ المسكن، وسكانه كوجهين لعملة واحدة، الأمر الذي يتطلب التعامل مع الاثنين معاً بهدف خلق البيئة السكنية الملائمة.

فعلاقة الإنسان والمسكن علاقة تبادلية بشكل مستمر بهدف تلبية متطلباته المتغيرة " شكل 1 "، فالتفاعل بين الإنسان ومسكنه بما يحتويه من فراغات وعناصر متعددة تعني القدرة على جعله إنسانياً بكل ما يتضمنه من معان ودلالات، فذالة التشكيل تعني ذلالة فهم واستيعاب الحياة بما لها من متطلبات أساسية وحاجات إنسانية وتطلعات مستقبلية فالجزء الداخلي لا يقتصر على الخصائص الفيزيائية فقط وإنما يمتدداها إلى الهوية التي تمنح الإحساس بحيوية الفراغ وتحقق المنفعة مع المحافظة على الخصوصية. (عبدا لله سعدون ، 2011).

ويؤكد ذلك تشبيه "أبن قتيبيه" للمسكن بالقميص الذي يحاط حسب مقياس صاحبه وكذلك يبنى البيت ويصمم حسب متطلبات ساكنه، فلم يعد المسكن ينحصر في أنه فراغ داخلي فقط بل تجاوز ذلك وصولاً لتحقيق الحاجات النفسية والاجتماعية والثقافية التي

تتكامل مع الحاجات الجسدية والتي تؤدي إلى جودة الحياة السكنية.



شكل 1 علاقة الإنسان بالمسكن. (Allen, Edward , 2005)

المناطق السكنية وتشمل العديد من أنواع الوحدات السكنية التي تلائم كافة الاحتياجات الإنسانية، كما تتضمن العديد من الأنشطة التجارية والإدارية والترفيهية، ويتم تنفيذ هذه المنشآت السكنية وتطويرها بشكل متكامل من خلال شركات التطوير العمراني والتي تقوم بتشغيلها وتسويقها وصيانتها (أحمد على سليم ، 208).

1-3- تصنيف التجمعات السكنية.

تصنف التجمعات السكنية المعاصرة إلى عدة مستويات معتمدة على مجموعة من الأسس الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وتحدد هذه المستويات بمجموعة من المعايير التالية.

- نصيب الفرد في المساحة الداخلية للوحدة السكنية والمساحة الكلية للتجمع السكني.
- مستوى التشطيب الداخلي والخارجي.
- عدد الفراغات بالوحدة السكنية.
- موقع التجمع على مستوى المدينة من حيث القرب أو البعد.
- الخدمات المتوفرة داخل التجمعات السكنية.
- المستوى المادي والثقافي والاجتماعي للسكان.

وبناء على ذلك يمكننا تصنيف التجمعات السكنية المعاصرة إلى قسمين، وهم " تجمعات سكنية اقتصادية "، و " تجمعات سكنية استثمارية، وفيما يلي سنوضح الفرق بينهم.

1-3-1 " تجمعات سكنية اقتصادية " :

هي تجمعات سكنية منخفضة التكاليف لمحدودي الدخل عُرِفَت باسم " الإسكان الاجتماعي "، ويوفر هذا النوع الحد الأدنى من الاحتياجات الإنسانية داخل المسكن وخارجه وتكون المساحة الداخلية للوحدات أقل من 60 متر مربع، وغالباً ما يتم تنفيذ هذه المشروعات بواسطة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ويوضح " شكل 2 " إحدى نماذج التجمعات السكنية الاقتصادية .



شكل 2 إحدى نماذج الإسكان الاجتماعي بمدينة الشيخ زايد.

(80 م² إلى 100 م²) وغالباً ما تحاط بسور شجري وليس مباني، وتتضمن العديد من الخدمات ويحيط بها مناطق خضراء، ومن أمثله تلك التجمعات " كمبوند روضه زايد " بمدينة الشيخ زايد وتمتلكه شركة الأفق للاستثمار العقاري، والمشروع مقام على مساحة 34 فدان ويتكون من 37 عمارة سكنية بمساحة داخلية صافية 65 م²، وبالرغم من ضيق المساحات الداخلية للوحدات السكنية إلا أنها تتميز بجودة التقسيم وربط جميع الفراغات الداخلية بالحدائق الخارجية.

1 التجمعات السكنية... نشأتها - مفهومها - تصنيفها.

1-1 - نشأة التجمعات السكنية.

من خلال تتبع نشأة التجمعات السكنية منذ القدم نجد أن ظاهرة الضواحي السكنية الخارجة عن نطاق المدن والتي تشبه إلى حد كبير الحياة الريفية لها جذور تاريخية، فقديمًا أنشئ الخديوي عباس " منطقة العباسية " خارج نطاق المدينة لبيسكنها قيادات الجيش وكبار التجار، ولكن سرعان ما اندثرت بعد وفاته، كما كانت منطقة " جاردن سيتي " مشروع استثماري من العائلة المالكة لسكن الأثرياء، فمن هنا يتضح لنا أن فكرة التجمعات السكنية المغلقة هي قديمة الأصل، فمنذ القدم لوحظ أن الفئات الاجتماعية المميزة دائماً ما تتجه للسكن خارج نطاق المدينة حيث الهدوء والمساحات البيئية الواسعة وتعدد الخدمات وتحقيق أعلى درجات الاحتياجات الإنسانية. (www.cpas--12/12/2016)

(egypt.com/Articles/Baki/articles_seminar)

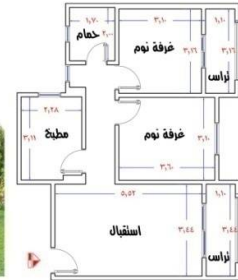
وفي وقتنا الحالي ومع ازدياد عدد السكان ورغبتهم في اقتناء مسكن ملائم من كافة الجوانب " المساحة المناسبة - الموقع المميز - توافر كافة الخدمات - الرفاهية... الخ "، وفي ظل التغيرات الاقتصادية والاجتماعية السريعة التي طرأت على المجتمع المصري وعلى إقليم القاهرة الكبرى بصفة خاصة أتجه المستثمرون في مجال الإسكان إلى إنشاء أنماط جديدة من الإسكان الفاخر بدأت بالفيلات السكنية ثم انتقلت إلى العمارات السكنية داخل مجمعات سكنية مغلقة واكتسبت تلك التجمعات أهميتها باعتبارها تجمع بين توفير كافة المتطلبات الأساسية والفرعية للإنسان.

2-1- مفهوم التجمعات السكنية.

تعرف التجمعات السكنية بأنها مناطق سكنية مغلقة لها مداخل ومخارج محددة ويطلق عليها مسمى " كمبوند "، وتكون متكاملة الخدمات وتمثل مفهوماً جديداً لشكل

1-2-3 " تجمعات سكنية استثمارية " : هي تجمعات سكنية متميزة يتم إنشاؤها بواسطة شركات الاستثمار العقاري بالقطاع الخاص، وغالباً ما تتنافس تلك الشركات في اختيار مواقع متميزة وتسعى من خلالها إلى توفير وحدات سكنية ترضى شريحة كبيرة من المواطنين بما توفره من كافة الاحتياجات الإنسانية الرئيسية والترفيهية وتنقسم تلك التجمعات إلى :

- تجمعات سكنية استثمارية متوسطة التكاليف : مناطق سكنية شبه مغلقة متوسطة التكاليف ، تتراوح مساحتها الداخلية من



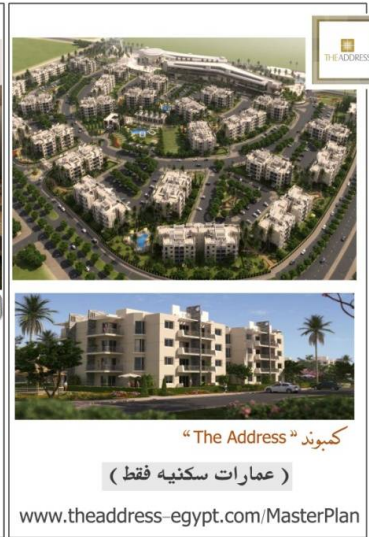
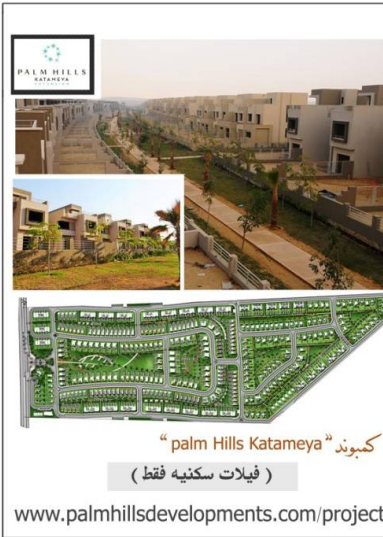
شكل 3 كمبوند "روضه زايد" - نموذج للتجمعات السكنية الاستثمارية متوسطة التكاليف.

- سكنية فقط تتراوح مساحتها من (78 م² إلى 138 م²).
- **تجمعات سكنية " فيلات فقط "** : تحتوى تلك التجمعات على فيلات سكنية فقط ، ويعد كمبوند " Palm Hills Katameya Extension " التابع لشركة بالم هيلز بالتجمع الخامس أحد الأمثلة لهذا النوع من التجمعات السكنية.
 - **تجمعات سكنية " عمارات وفيلات "** : تحتوى تلك التجمعات على عمارات سكنية بالإضافة إلى فيلات سكنية، ويعد كمبوند " Joya " بمدينة 6 أكتوبر إحدى نماذج تلك التجمعات حيث يحتوى على نماذج متعددة من الوحدات السكنية.

www.almoez.com/ar/rawdet-zayed)

- **تجمعات سكنية استثمارية فاخرة :** مناطق سكنية متميزة تقدم خدمات تصميمية متكاملة بما تتضمنه من خصوصية وأنماط متنوعة للوحدات السكنية، ويجب أن يشتمل المبنى على جراح تكفى مساحته لإيواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية، مع إمكانية تواصل الإنسان اجتماعيا مع جيرانه، كما يتيح العديد من الأنشطة الترفيهية وتتضمن تلك التجمعات ثلاث فئات كما يلي :

- **تجمعات سكنية " عمارات فقط "** : تحتوى تلك التجمعات على عمارات سكنية فقط ، ويعد كمبوند " The Address " التابع لشركة درة بالشيخ زايد - أحد الأمثلة لهذه التجمعات السكنية فهو مقام على مساحة " 37 فدان " ويتضمن شقق



كمبوند " Joya " (عمارات سكنية + فيلات)
www.joya-eg.com

كمبوند " palm Hills Katameya " (فيلات سكنية فقط)
www.palmhillsdevelopments.com/project

كمبوند " The Address " (عمارات سكنية فقط)
www.theaddress-egypt.com/MasterPlan

شكل 4 يوضح فئات التجمعات السكنية الفاخرة.

العمالي والريفي والعسكري... إلخ. ومع تطور الحياة وازدحام المدن ظهرت التجمعات السكنية الفاخرة " Luxury residential Compounds " ، والتي ساهمت بشكل كبير في جودة الحياة السكنية وتطور المسكن، بل وظهور أنماط جديدة من المساكن لم تكن موجودة من قبل، وفيما يلي نستعرض أنماط المساكن داخل التجمعات السكنية الفاخرة والفرق بينهما.

2 -تطور أنماط المسكن داخل التجمعات السكنية الفاخرة. تغيرت أنماط المسكن وأشكاله واستخداماته عبر التاريخ الإنساني، وتطورت مع تقدم مفاهيمه الاقتصادية والثقافية والبيئية، ففي العصر الحجري سكن الإنسان الكهوف التي أستخدمها ملجأ لنفسه من العوامل الجوية ثم أنتقل إلى مرحلة الزراعة فاستخدم جذوع الأشجار، وأستمر التطور حتى وصل إلى المسكن الحضري في المدن، والذي يشكل نسبة 60% من أنواع المساكن التي تتنوع بين المسكن

أنماط المسكن داخل التجمعات السكنية الفاخرة

فيلات سكنية

- فيلات منفصلة " Stand-alone villa "
- توين هاوس " Twin House "
- تاون هاوس " Town House "

عمارات سكنية

- شقق " Apartments "
- دوبليكس " Duplex "
- بنتهاوس " pent house "

شكل 5 أنماط المسكن بالتجمعات السكنية الفاخرة.

عمارات سكنية متعددة الطوابق والتي لا تزيد عن أربع طوابق، وتحتوي كل وحدة على فراغات تلاءم جميع الأنشطة التي يحتاجها الإنسان داخل المسكن، وغالباً ما يلحق بالأدوار الأرضية حديقة خاصة " شكل رقم 6 ".



شقة سكنية - مستوى واحد



نموذج الشقق ' Apartments '

شكل 6 " palmhillsdevelopments.com/project " أحد نماذج الشقق داخل التجمعات السكنية الفاخرة. الاستقبال والطعام"، بينما يشمل الدور العلوي على أنشطة للفراغات الخاصة " غرف النوم والمعيشة " ويوضحها شكل رقم 7 ".



المستوى الثاني / فراغ النوم



المستوى الأول / فراغ الإستقبال و المطبخ

شكل 7 أحد نماذج الدوبليكس داخل التجمعات السكنية الفاخرة. " palmhillsdevelopments.com/project " 3-1-2 البنتهاوس " : هي وحدات سكنية تقع في الدور الأخير من المبنى تحتوي على

فراغات تتضمن جميع الأنشطة، و يكون الرووف ملحق بها ويتضمن غرفة معيشة وحمام فقط وباقي الرووف يستخدم كتراس.



المستوى الثاني / المسقط الأفقي للدور

المستوى الأول / المسقط الأفقي للدور الثالث



نموذج البنتهاوس ' Pent house '

شكل 8 أحد نماذج البنتهاوس داخل التجمعات السكنية الفاخرة. " palmhillsdevelopments.com/project " 2-2 الفيلات السكنية : تقسم الفيلات السكنية بالتجمعات السكنية الفاخرة إلى ثلاث أنماط طبقاً لانفصالها أو اتصالها، والمساحات الداخلية ولكنها تتشابه في استيفائها لجميع الأنشطة الداخلية، فتقسم إلى ما يلي :

تجمع بين مميزات الدوبليكس، والبنتهاوس - حيث يحتوي الطابق السفلي على فراغات للأنشطة العامة " الاستقبال والطعام"، بينما يشمل الدور العلوي على أنشطة للفراغات الخاصة " غرف النوم والمعيشة"، ويتضمن الرووف غرفة للضيوف أو غرفة معيشة بحمام خاص " شكل رقم 9 ".

2-2 الفيلات السكنية : تقسم الفيلات السكنية بالتجمعات السكنية الفاخرة إلى ثلاث أنماط طبقاً لانفصالها أو اتصالها، والمساحات الداخلية ولكنها تتشابه في استيفائها لجميع الأنشطة الداخلية، فتقسم إلى ما يلي :

1-2-2 فيلات منفصلة " Stand - alone Villa " : هي فيلا سكنية تتكون من ثلاث طوابق، ويحيط بها حديقة



شكل 9 أحد نماذج الفيلات المنفصلة داخل التجمعات السكنية الفاخرة. " palmhillsdevelopments.com/project " 2-2-2 توين هاوس " Twin house " : هي فيلات شبيهة متصلة، ينقسمها ساكنان، ولكل منهما مدخل خاص وتحيط حديقة بالفيلات من ثلاث جهات فقط ويشارك مع



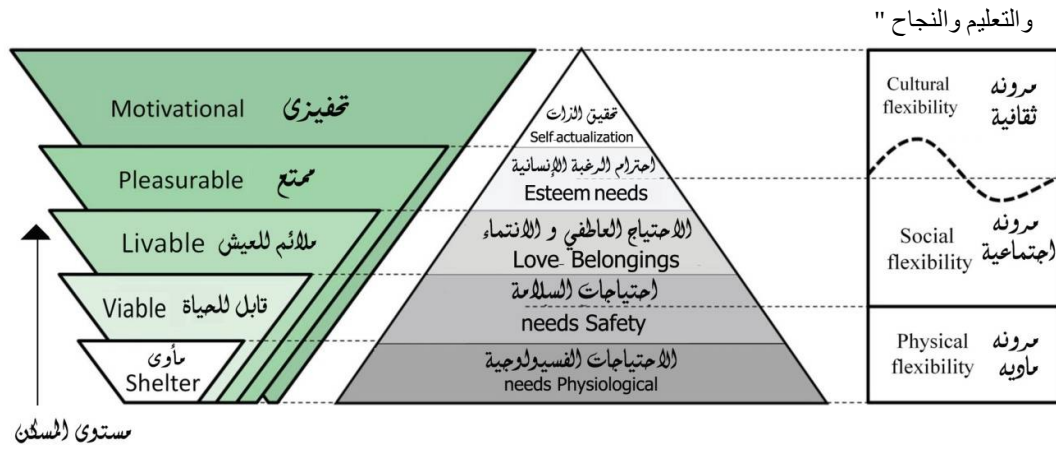
شكل 10 أحد نماذج التوين هاوس. " palmhillsdevelopments.com/project " 3-2-2 تاون هاوس " Town house " : هي فيلات متصلة بجوار بعضها البعض من خلال حوائط مشتركة



شكل 11 أحد نماذج التاون هاوس. " palmhillsdevelopments.com/project " 3- الاحتياجات الإنسانية للمسكن كمؤشر تصميمي تتعامل عملية التصميم الداخلي للمسكن مع أنواع متعددة من المحددات والخامات والأنشطة، إلا أن كل القرارات في النهاية يجب أن تتجه لتحقيق متطلبات وراحة الإنسان الذي يستخدم الفراغ الداخلي، ومن المهم أن يضع المصمم الاحتياجات الإنسانية وعوامل الراحة والأمن والخصوصية والبعد الاجتماعي بجوار المحددات التكنولوجية والثقافية والاقتصادية، فالمسكن المثالي هو القادر على تلبية الاحتياجات الإنسانية " Human needs " للمستخدم، وقد أتفق علماء النفس على وجود ما يسمى بتدرج الاحتياجات الإنسانية في محاوله لحصرها، إلا أن النموذج الذي وضعتة العالم " Maslow " يعد الأفضل حيث وضع الاحتياجات الإنسانية في تدرج هرمي طبقاً للأولويات ابتداء من

الحاجات الملحة كالحاجات الفسيولوجية، ثم الاحتياج الذي يليه وهكذا، ورتب الاحتياجات الإنسانية كما يلي :

- الاحتياجات الفسيولوجية Physiological needs :
- احتياجات أساسية يشترك فيها جميع البشر " الجوع - العطش - المأوى "
- احتياجات السلامة Safety needs : احتياجات الأمان " الرعاية والأمن الجسدي والنفسي "
- الاحتياج العاطفي والانتماء Love/ Belonging : عضوية الجماعة والعلاقات الشخصية "
- حاجات احترام الرغبة الإنسانية Esteem needs " احترام الذات، إضفاء طابع شخصي على البيئة "
- الاحتياج إلى تحقيق الذات Self-actualization " مرتبط بالوضع الاجتماعي



شكل 12 الاحتياجات الإنسانية طبقاً لتصنيف "Maslow" وانعكاسها على تصنيف مستوى المسكن. (Hassan Estaji, 2014)

حديثاً المصطلح، والتي تهدف إلى راحة الإنسان وسعادته، فحديثاً فكر الفلاسفة في المدينة الفاضلة التي يعيش فيها الإنسان في سلام وجودة عاليه، كما أنه مفهوماً يستخدم للتعبير عن الرقي في مستوى الخدمات التي تقدم لأفراد المجتمع، وإدراك الأفراد لقدرة هذه الخدمات على إشباع حاجتهم المختلفة مما يؤدي إلى التقدم والازدهار نتاجاً للعيش داخل حياة كريمه متناغمة بين جوهر الإنسان والقيم السائدة في المجتمع. (أحمد ليحيى علمي، 2015)

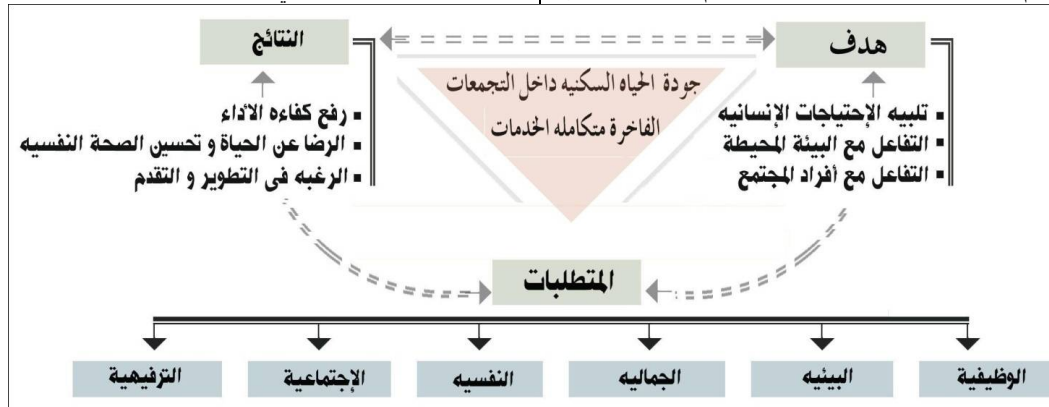
وتشكل جودة الحياة السكنية أحد الجوانب الأساسية لجودة الحياة فتتبلور هوية الإنسان حيث ينمو وينشأ، ومن هنا يتضح أهميه البيئة السكنية في تكوين شخصيه الإنسان وثقافته بما تتضمنه من بيئة داخلية وتتمثل في معالجة الفراغات الداخلية طبقاً للأنشطة المتنوعة ومتطلبات الإنسان المتغيرة، والبيئة الخارجية والتي تتمثل في كل ما يحيط بالمسكن.

و بتطور الزمان تتغير احتياجات الإنسان السكنية فما كان يرضيه بالأمس لن يرضيه اليوم، لذا تبنت التجمعات السكنية الفاخرة تحقيق مجموعه من المتطلبات التي تهدف إلى جودة الحياة السكنية بداخلها من خلال الموائمة بين تصميم الفراغات السكنية وتوفير العديد من الخدمات الأساسية والكمالية التي من شأنها أن تشبع جميع متطلبات الإنسان الحالية والمستقبلية " شكل رقم 13 " والتي بدورها تؤدي إلى الارتياح النفسي، الذي يحفز الإنسان إلى التقدم والرقي، وتكمن تلك المعايير فيما يلي :

كما تم الربط بين تلك الاحتياجات ومستويات المسكن كما يوضح شكل رقم " 12 "، فكلما تحققت تلك الاحتياجات كلما ارتقى مستوى المسكن حتى نصل إلى المسكن المثالي وهو المسكن الذي يساعد قاطنيه على الإزهار والوصول إلى إشباع جميع احتياجاتهم وتحقيق أقصى قدراتهم الشخصية، ومن هنا يمكننا إشباع الاحتياجات الإنسانية داخل المسكن من خلال تحقيق ثلاث جوانب رئيسية تكمن فيما يلي :

- الجانب النفعي " الوظيفي " : هو الجانب الذي يؤمن لإنسان بقاء واستمرار يته وترتبط بمضمون الشق الوظيفي لصياغة الفراغات ومدى استيفائها لتحقيق الأنشطة الأساسية داخل الفراغات السكنية حتى يمكنه من إشباع احتياجاته الفسيولوجية وتحقيق سلامته، وراحته الصوتية والحرارية والضوئية.
- الجانب الرمزي " تشكيلي " : حيث تحدد هوية الإنسان وتؤكد ذاته وتجسدها الطرز والدلالات الرمزية للموروثات.
- الجانب الحسي " التعبيري " : يرتبط باستيفاء الاعتبارات الحسية والإدراكية المتعلقة بالصياغة البصرية للتصميم وترتبط بمقومات التكوين البصري وتجسدها تحقيق أساسيات التصميم من " وحد، إيقاع، تناسب...إلخ ".

4- متطلبات جودة الحياة داخل التجمعات السكنية الفاخرة
يعد مفهوم " جودة الحياة " إحدى المفاهيم قديمه المعنى



شكل 13 يوضح أهداف ومتطلبات ونتائج جودة الحياة داخل التجمعات السكنية الفاخرة .

التي تؤدي بداخلها، وقد قامت التجمعات السكنية الفاخرة بتحقيق المعايير الوظيفية من خلال تحقيق ما يلي :

1-1-4 - كفاءة الأداء الوظيفي للفراغات الداخلية.
يتحقق ذلك من خلال ملائمة الفراغات الداخلية لاستيعاب

1-4 المتطلبات الوظيفية.

تتمثل في الجانب النفعي للإنسان وتتضمن تحقيق الأنشطة الأساسية التي يطلبها الإنسان، وتحقق كفاءة الأداء الوظيفي للفراغات الداخلية من خلال قدرتها على احتواء الأنشطة المختلفة

استقلال كل مسكن عن الآخر، وترك مسافات ملائمة بين المساكن وبعضها، أو على مستوى المسكن من خلال تقسيمه إلى ثلاث مناطق أساسية هي مناطق خاصة ومناطق عامه، ومناطق للخدمات، أو على مستوى بعض الفراغات الداخلية كغرفة النوم الرئيسية " شكل 14"، وذلك بهدف امتلاك القدرة على تحقيق المستوى المطلوب من التفاعل مع الآخرين.

الأنشطة الداخلية لكل فراغ على حده، وتوفير كافة الاحتياجات الإنسانية داخل الفراغ مما يؤدي إلى تحقيق الأنشطة الأساسية والتي تضمن للإنسان بقاءه واستمراره في الحياة.

2-1-4 - خصوصية التقسيم.

تتمثل في تنظيم وتحديد العلاقة بين الفراغات الداخلية ووضع الحدود المادية والرمزية بينها، والتي تتوقف على طبيعة العلاقات الاجتماعية بين الأشخاص سواء أكانت على مستوى التجمع السكني ككل من خلال



شكل 14 تحقيق المعايير الوظيفية داخل التجمعات السكنية الفاخرة

الحائط المتواجدة به لتصبح 15% بالنسبة للفراغات العامة والخاصة و 10% بالنسبة لفراغ الخدمات كحد أدنى.

➤ لا توجد عوائق أمام الوحدات السكنية تمنع من دخول الإضاءة المناسبة.

- الاهتمام بفصل حركة المشاة عن حركة السيارات .
 - تقليل الحمل الحراري داخل الفراغات الداخلية من خلال استخدام حوائط سميكة والتي تعمل كعازل للحرارة والصوت للحفاظ على جودة البيئة الداخلية حيث أن درجة الحرارة المثالية داخل المسكن تتراوح بين (21.8 درجة سيلزيوس إلى 30 درجة سيلزيوس).
- المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، 2008 "

2-4 المتطلبات البيئية

يتأثر المسكن بالبيئة المحيطة به سواء أكانت داخلية أم خارجية، ومن ثم يؤثر على سلوك الإنسان، لذا قامت التجمعات السكنية الفاخرة بتهيئة الظروف الداخلية والخارجية للإنسان من الناحية البيئية من أجل توفير بيئة صحية ملائمة للإنسان تساعد على ممارسه أنشطته بداخلها ونلاحظ ذلك من خلال ما يلي :

- اختيار مواقع متميزة بالمدن الجديدة بعيدة عن مصادر التلوث.
 - استخدام خامات محلية صديقة للبيئة وزيادة نسبة المساحات الخضراء تجنباً للتلوث.
 - الاعتماد على التهوية والإضاءة الطبيعية داخل الفراغات الداخلية معظم ساعات النهار من خلال :
- الالتزام بالنسبة المثالية بين مساحة النافذة إلى مساحة



شكل 15 مراعاة المعايير البيئية بكمبوند " ذا أدريس بالشيخ زايد " - فنلاحظ زيادة نسبة المساحات الخضراء والنوافذ لتوفير أكبر قدر من الإضاءة الطبيعية والتهوية الجيدة واستخدام حوائط سميكة لتقليل الحمل الحراري.

الاهتمام ببساطه الخطوط وتباين الألوان وتنوع الخامات واحترام البيئة الخارجية، والاهتمام بالمساحات الخضراء عناصر الجذب الجمالي، وتنفيذها وفق أفضل مستويات التنفيذ "شكل 16".

- **جمال التصميم الداخلي للفراغات الداخلية:** غالباً ما يسعى ملاك الوحدات السكنية الفاخرة من التعاقد مع مصممين داخليين ليقوموا بإعداد تصميمات مبتكرة تحقق متطلباتهم الوظيفية والجمالية وتتكامل مع جمال التكوين الخارجي لتلك الوحدات والبيئة المحيطة.
- **ربط الفراغات الداخلية بالفراغات الخارجية:** تكتمل المعايير الجمالية للتجمعات السكنية الفاخرة من خلال ربط الداخل بالخارج لأن جمال التصميم لا يكتمل إلا عندما يكون جزء من كل من خلال منظومة عامه للجمال .



جمال التصميم الداخلي للفراغات الداخلية

ربط الفراغات الداخلية بالفراغات الخارجية



جمال التكوين والتشكيل البصري

شكل 16 جماليات التصميم الداخلي والخارجي للوحدات السكنية بالتجمعات الفاخرة.

بشكل مباشر على السكان في معرفة بعضهم البعض، كما يساعد في مراقبة المترددين على المبنى.

- **توفير نظام أمن:** من خلال إنشاء أسوار خارجية للتجمعات السكنية وتزويدها بكاميرات مراقبة، وإنشاء بوابات محددة للدخول والخروج يتم التحكم فيها من خلال شركات متخصصة للمن يقوم بالتأكد من هوية شخصيه المترددين مما يساهم في حماية المجتمع السكني، وكذلك انتشار العديد من أفراد الأمن بين المباني السكنية.

- **الاحتواء:** يمثل المسكن أول تجسيد لاحتواء الإنسان بعد ربح الأم، ويمثل الاحتواء مفهوم تطوري ارتبطت صور تحقيق بتطور المجتمع ففكرة الاحتواء أخذت أشكالاً مختلفة تبعاً للمدلولات الثقافية والاجتماعية لكل عصر، فالفراغ الداخلي يحتوى الأفراد، والسكن يحتوى الأسرة وأنشطتها المتنوعة، والتجمع السكني يحتوى العديد من الأسر بداخله.



شكل 17 تحقيق الأمن والأمان داخل التجمعات السكنية الفاخرة واحتواء المسكن للأنشطة الإنسانية.

ترتبط المعايير الاجتماعية بالتغيرات التي أحدثتها معطيات الواقع

3-4 المتطلبات الجمالية

إن العلاقة بين الإنسان وتحقيق الجمال في المسكن لم تكن يوماً علاقة ثانوية، ولكنها تحمل جذوراً تاريخية فمنذ بدء الخليقة ظهر توجه الإنسان إلى تجميل حواظ الكهوف التي يسكنون بها " شاكر عبد الحميد 2001"، ولكي نتفهم استجابتنا للجمال داخل الفراغات السكنية يتطلب ذلك فهم كيفية تفاعل الإنسان مع هذه الفراغات حيث يوجد نوعين من الإحساس بالجمال، فالأول الجمال الحسي وهو الإحساس المادي المباشر بالجمال عن طريق الحواس الخمسة مثل " الجمال البصري وجمال الملمس"، والثاني الجمال العاطفي ويستمد من الشعور بالبهجة لانتساب الإنسان إلى هذا التجمع السكني، أو لتواجده داخل فراغ ما كنوع من الفخر، ونلاحظ اهتمام التجمعات السكنية بتحقيق الجمال من خلال تحقيق ما يلي:

- **جمال التكوين والتشكيل البصري:** أهتم كل تجمع سكني بإضفاء طابع تشكيلي خاص موحد على التصميم المعماري للمباني السكنية بداخله ليؤكد تميزه مع

4-4 المتطلبات النفسية

يحتل الجانب النفسي أهمية قصوى في حياة الإنسان وخاصة داخل مسكنه، لذا اهتمت التجمعات السكنية الفاخرة بتحقيق القدر الكافي من المتطلبات النفسية لتوفير حياة مثالية لسكانها من خلال:

- **توفير الراحة والهدوء:** تتميز التجمعات السكنية الفاخرة بتوفير الهدوء نظراً لتواجدها في أماكن بعيدة عن ضوضاء المدينة والأزدحام.
- **تحقيق الأمن والأمان:** يشكل الشعور بالأمن والأمان من أهم الاحتياجات السيكولوجية داخل المسكن، فهي تجسيد لما يشعر به الإنسان من طمأنينة على حياته وممتلكاته (أسامه حسن إسماعيل، 2012)، فقد قامت التجمعات السكنية الفاخرة بتحقيق ذلك من خلال إتباع الاعتبارات التالية:
- **تقليل عدد الأتوار السكنية:** اتجهت التجمعات السكنية الفاخرة إلى الامتداد الأفقي، فنلاحظ أن ارتفاع الوحدات السكنية لا يتعدى ثلاثة أدوار، مما ينعكس



5-4 المتطلبات الاجتماعية

- على تنمية بيئة اجتماعية ملائمة.
- توفير مبني للخدمات " مول وأسواق تجاريه " مما يساهم في توالد العلاقات الاجتماعية.

4-6 المتطلبات الترفيهية

- اهتمت التجمعات السكنية الفاخرة بالأنشطة الترفيهية داخل لتجمع السكني ونلاحظ ذلك من خلال :
- انتشار المناطق الخضراء والتي ستخدم للعب الأطفال والأنشطة الترويحية.
- احتوائها على نادي اجتماعي للممارسة الأنشطة الترفيهية والرياضية.
- تشجيع رياضة المشي من خلال إنشاء شبكة متصلة للمشاة بين المساحات الخضراء والوحدات السكنية، وتوفير مستوى متميز من الخدمات العامة.



الثقافي المعاصر، وما ألت إليه من صيغ الترابط الاجتماعي إزاء تغيير نمط الأسرة وما نتج عن ذلك من استحداث قيم جديدة، فالإنسان مخلوق اجتماعي يتفاعل مع الآخرين، وإن من أهم مظاهر التفاعل الاجتماعي هو الاندماج وتكوين علاقات اجتماعية متبادلة مع الآخرين من خلال الأسرة أو الجيرة أو المجتمع المحلي ككل، مما يؤدي إلى رضا الأفراد عن حياتهم وزيادة وقوة العلاقات الاجتماعية مع الآخرين، بل والشعور بالانتماء من خلال قدرة البيئة الداخلية والخارجية من إيجاد تكوينات مادية تجذب المستخدم إليها، وقد راعت التجمعات السكنية الفاخرة في تصميماتها تكوين بنية اجتماعية ملائمة لثقافة وسلوك المستخدم، وتكوين علاقات ناجحة مع الآخرين بداخلها من خلال توفير ما يلي (Obaidullah , 2013) :

- تصميم مباني مستقلة ومنخفضة الارتفاع مما يساعد السكان في تكوين علاقات اجتماعية أفضل.
- توفير حيز عام للنشاط الاجتماعي " نادي اجتماعي " يساعد



شكل 18 تشجيع المعايير الاجتماعية والترفيهية داخل التجمعات السكنية الفاخرة .

- والجمالية والبيئية والترفيهية بداخلها مما ينعكس بشكل إيجابي على جودة الحياة السكنية.
- أبرزت التجمعات السكنية الفاخرة أنماط ومسميات جديدة للمسكن مثل البنتهاوس " Pent house "، وتوين هاوس " Twin house "، وتاون هاوس " Town house "، وذلك لتلائم المتطلبات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية للمجتمع.
- تعمل التجمعات السكنية الفاخرة إلى خلق تنافس بين المصممين الداخليين والمهندسين المعماريين للحصول على بيئة داخلية وخارجية أفضل.
- تشكل جودة البيئة الداخلية والخارجية للمسكن من أهم متطلبات جودة الحياة.
- يمكننا تفسير ظاهرة انجذاب نسبة كبيرة من المجتمع إلى الانتماء إلى التجمعات السكنية الفاخرة إلى نقطتين هما – الرغبة في الاستفادة من تكامل الخدمات أو رغبة بعض فئات المجتمع من الانتماء إلى مستوى ثقافي وإجتماعي وثقافي مرتفع كنمط تفاخري.

مناقشة النتائج Discussion

تؤكد نتائج البحث أن التجمعات السكنية الفاخرة متكاملة الخدمات تشكل مناطق جذب للعديد من الفئات الاجتماعية لما توفره من مستوى معيشي أفضل حيث تتكامل بداخلها جميع الخدمات الضرورية والترفيهية، كما أن لها انعكاس إيجابي مؤثر أكاديمياً وجتمعياً وصناعياً كما يلي :

أكاديمياً : تساهم في تحفيز المصممين لإنتاج تصميمات مبتكرة ترضي جميع فئات المجتمع كما تدعو المصممين إلى التكامل مع المهندسين المعماريين لخلق بيئة تصميمية ملائمة داخلياً وخارجياً.

مجتمعياً : تهتم التجمعات السكنية الفاخرة بالحفاظ على العلاقات الاجتماعية وتنميتها، ورفع كفاءة الأداء والرضي عن الحياة ويجعل الإنسان أكثر نشاطاً مما يعود بالنفع على المجتمع ككل.

5- سلبات التجمعات السكنية الفاخرة.

- بالرغم من تعدد المزايا التي تضمنتها التجمعات السكنية الفاخرة من انخفاض نسبة البناء وارتفاع نسبة المساحات الخضراء وحرصها على تحقيق المعايير الوظيفية والبيئية والجمالية... الخ والتي سبق الحديث عنها، إلا أن هناك بعض نقاط الضعف بها وتتمثل فيما يلي :
- تحول المسكن من ضرورة إنسانية إلى سلعة تجارية يتحكم فيها السوق العقاري.
- غالبية النماذج تم تصميمها بصورة لا تتوافق مع البيئة المصرية، ولكنها اعتمدت على تقليد النموذج الغربي مما أدى على فقدان الهوية والشخصية المحلية في التصميم.
- الاتجاه التصميمي السائد هو " نمط تكراري " حيث نجد أن تصميم المساكن يعتمد على التشابه والترتيب الهندسي المتكرر مما قد يؤدي إلى الملل.
- نتيجة لتكامل الخدمات التي يحتاجها الإنسان داخل التجمعات السكنية الفاخرة تنشأ عزله اجتماعية عن المدينة الخارجية.

النتائج Rustles

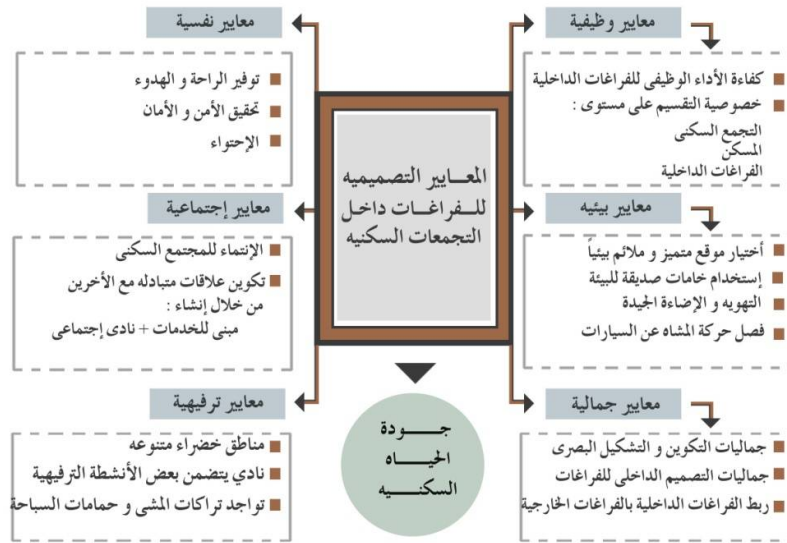
- من خلال البحث تم التوصل إلى بعض النتائج تكمن فيما يلي:
- 1- تعد فكرة التجمعات السكنية المغلقة قديمه الأصل لما لها جذور تاريخية، ولكنها تطورت بتطور الظروف الاقتصادية والثقافية والاجتماعية ومرت بالعديد من المراحل إلى أن وصلت إلى التجمعات السكنية الفاخرة، ولا زالت في تطور مستمر.
- 2- تقدم التجمعات السكنية الفاخرة متكاملة الخدمات بيئة تصميمية متميزة ومستوى سكني أفضل حيث تسعى إلى تحقيق أعلى درجات الاحتياجات الإنسانية داخل الفراغات السكنية وخارجها ، كما توفر العديد من المعايير الوظيفية

تتضمن العديد من الأنشطة التجارية والإدارية والترفيهية، ونتاجا لها ظهرت أنماط جديدة من الوحدات السكنية مثل البنتهاوس " Pent house"، وتوين هاوس " Twin house" لترضي كافة الفئات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، وتسعى التجمعات السكنية الفاخرة إلى تلبية الاحتياجات الإنسانية والتفاعل مع البيئة المحيطة والاستمتاع بها وتكوين علاقات اجتماعية مع أفراد المجتمع من خلال تحقيق العديد من المتطلبات الوظيفية والبيئية والجمالية والاجتماعية والترفيهية للإنسان ولل فراغات السكنية، واختتم البحث باقتراح منظومة تصميمية للفراغات الداخلية والخارجية داخل التجمعات السكنية تتضمن ستة معايير أساسية لتحقيق جودة الحياة السكنية.

صناعياً : يساهم في انتعاش الجانب الصناعي والسعي وراء التعرف على كل ما هو جديد من الخامات والتكنولوجيا للتوصل إلى بيئة تصميمية مثالية.

الخلاصة Conclusion

يمكننا تلخيص ما تم دراسته وتحليله في هذا البحث بأن " فكرة التجمعات السكنية " لها جذور تاريخية فمنذ القدم لوحظ أن بعض فئات المجتمع تسعى إلى السكن خارج نطاق المدينة حيث الهدوء والمساحات الخضراء وتحقيق أعلى درجات الاحتياجات الإنسانية، فالتجمعات السكنية الفاخرة متكاملة الخدمات هي مناطق سكنية مغلقة لما مداخل ومخارج محددة، وتمثل مفهوماً متطوراً لشكل المناطق السكنية وتشمل العديد من أنواع الوحدات السكنية، كما



شكل 19 المعايير التصميمية للفراغات داخل التجمعات السكنية

والتصميم الداخلي للوحدات السكنية الصغيرة بالمشروع القومي للإسكان"، بحث منشور، المؤتمر الدولي التاسع لكلية الفنون الجميلة جامعة المنيا، ص 3.

7- المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء (2008)، " الكود المصري لتحسين كفاءة استخدام الطاقة في المباني"، الجزء الأول - المباني السكنية كود (306/1)، ص 51.

المراجع الأجنبية .

- 8- Allen, Edward (2005) " How Buildings Work ; The Natural Order of Architecture " Oxford University, 3rd. Edition, p :23
- 9- Estaji, Hassan (2014) " Flexible Spatial Configuration in Traditional Houses, The Case of Sabzevar" , International Journal of Contemporary Architecture "The New ARCH" Vol. 1, No. 1. p :28
- 10- Nadeem , Obaidullah (2013) " Residents' Perception and Analysis of the Contemporary Neighbourhood Design Practices in Lahore, Pakistan " , Pak. J. Engg. & Appl. Sci. Vol. 12, Jan., 2013 (p. 143-158)

المراجع References :

المراجع العربية

- 1- بوحسون، العربي (2015 م)، " التغيرات والتحديات المحدثة على المسكن في ظل البيئة العمرانية الجديدة"، بحث منشور، مجله العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 21 جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، ص 279.
- 2- سعدون سليمان، عبدالله (2011)، " إنسانية العمارة العربية الإسلامية...العمارة بين متطلبات الحاجة ومثالية التنظير"، بحث منشور، المجلة العراقية للهندسة المعمارية، العدد 22، ص 3.
- 3- على سليم، أحمد (2011)، " المجمعات السكنية المتكاملة ودورها في توفير بيئة عمرانية متميزة بالأحياء السكنية"، بحث منشور، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي العاشر، ص 92.
- 4- ليحوى علمي، أحمد (2015)، " المحددات الرئيسية لتصورات المواطنين بخصوص جودة الحياة في الواقع المعيشي اليومي"، المندوبية السامية للتخطيط، المملكة العربية السعودية، ص 2.
- 5- عبد الحميد، شاكر (2001)، " التفضيل الجمالي، دراسة في سيكولوجية التذوق الفني"، الكويت، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، سلسلة عالم المعرفة.
- 6- حسن إسماعيل، أسامة (2012)، " العوامل الإنسانية