

الفصل الأول

مقدمة في إدارة السكن

-
- مفهوم السكن.
 - وظائف ومقومات السكن.
 - إدارة السكن.
- المراجع

المسكن إطار معنوي يرد على إحتياجات الإنسان المتغيرة وهي المطالب النفسية والجسدية. وعندما تتكلم عن هذه المطالب ترجع للأسرة كتركيب اجتماعي له أشكاله المختلفة والمتغيرة حسب نوع الحضارة التي يعيش فيها وكيفية تطورها مع الزمن. وما أعنيه بالمسكن هنا أنه بناء يضم فراغات داخلية مجهزة وصالحة للأنشطة كافة التي يزاولها الإنسان حسب إحتياجاته الثابتة - الفسيولوجية. وترتبط هذه الفراغات ببعضها بواسطة ممرات رئيسة أو ثانوية تبعاً لأهمية الاتصال بها.

فالإنسان كي ينجح في حياته العامة والخاصة ويكون عضواً فعالاً في تقدم وازدهار المجتمع الذي يعيش فيه يحتاج إلى أن يكون مسكنه مكاناً يخدم فيه للراحة الجسدية والنفسية، ويدخل عليه السرور والبهجة من خلال حياة عائلية مترابطة، والدور الأول لهذا النجاح يرجع إلى التصميم الداخلي للمسكن ومدى إسهامه في تسهيل الإحتياجات الآتية:

1 - مزاولة الأنشطة المختلفة للإنسان داخل المسكن.

2 - سرعة الانتقال حتى يتمكن أفراد الأسرة الصغيرة كل حسب دوره من القيام بالأعباء المنزلية في فترة وجيزة بعد عناء لعمل طوال اليوم وبالتالي يحصل كل فرد على مزيد من الأوقات السعيدة في الإجتماع العائلي والراحة والترفيه.

المسكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالطمأنينة والسكينة وفي الوقت نفسه يمكنه من القيام بوظائفه الفسيولوجية بكفاءة عالية مع إحساسه بالراحة والرضا لما يوفره من الإحساس بالخصوصية والدفء فللمسكن أهمية خاصة في حياة أفراد الأسرة لذلك يجدر بنا إلقاء الضوء على تلك الأهمية.

يحتل المسكن أهمية كبيرة في حياة أفراد الأسرة، ففيه يقضى الإنسان وقت راحته، وبالتالي يترك أثراً بالغاً على الحياة النفسية للفرد، ويترتب على هذا الأثر فاعلية الفرد في مجتمعه، ومن ثم يخرج أثر المسكن إلى المجتمع "ولذا لم تعد أهمية المسكن تكمن في كونه مأوى فقط"، بل زادت أهميته، وأصبح من الضروري أن يفي هذا المسكن بحاجات الإنسان كلها. فلكي ينجح الفرد في حياته العامة والخاصة ويساهم في تقدم وازدهار المجتمع الذي يعيش فيه، وأصبح من الضروري أن يفي هذا المسكن بحاجات الإنسان كلها. فلكي ينجح

الفرد في حياته العامة والخاصة ويساهم في تقدم وازدهار المجتمع الذي يعيش فيه، لابد وأن يحصل على مسكن يحتوي على فراغات تصلح للأنشطة كافة التي يزاولها من أنشطة خاصة مثل: (النوم، الدواعي الصحية، الأكل والشرب)، وأنشطة عامة مثل: (الاجتماع، الترفيه)، وكذلك الأنشطة الخاصة بالعمل والتخزين، وأيضاً لابد أن تتوافر له الحرية الشخصية والراحة المادية والنفسية، وأن يجد المكان الذي يستطيع من خلاله التفاعل مع باقي أفراد أسرته.

ويعد المسكن بفراغاته الداخلية والخارجية أقرب بيئة سكنية مؤثرة في حياة الفرد بصفة عامة، والطفل بصفة خاصة، إذ تتوقف سلامة الفرد وصحته الجسمية والعقلية والنفسية على ما توفره له هذه البيئة من إمكانيات وتسهيلات تتيح له إشباع احتياجاته المختلفة. كما أن المسكن يعد وسيطاً بين الإنسان والمجتمع الذي يعيش فيه، إذ أن شكل المسكن ومستواه تحده المعايير الاجتماعية السائدة، والعادات الثقافية المتأصلة.

وتشير الدراسات أن البيئة المنزلية كجزء من البيئة التي يعيش فيها الطفل تؤثر في نموه العقلي ومستوى أدائه، فالأسرة التي توفر لأطفالها بيئة غنية بالمؤثرات الثقافية والأساليب التربوية السليمة، والمناخ الفيزيقي الملائم تساعد على زيادة محتويات أذهانهم، وتجعل نمط تفكيرهم مناسب لمقتضيات الحضارة الحديثة، ومتطلبات المجتمع المتحضر، بينما الأسرة التي تحرم أطفالها التربية والمسكن المناسب فيزيقياً إنما تعوق نموهم الذهني، وتضعف محتواه وتجعل نمط تفكيرهم غير مناسب للحياة المعاصرة.

فسوء الأحوال السكنية يعوق الأسرة عن تادية وظيفتها في تنشئة أطفالها، فالأسرة التي تعيش في منازل مزدحمة، شديدة الجلبة والضوضاء، رديئة التهوية، ضيقة المساحة، غير المتصلة بالمرافق الصحية.. الخ، تتسبب في إضرار الأطفال في سنوات النمو الأولى وتحول دون راحتهم الجسمية والنفسية وتسبب لهم الإرهاق والتوتر وتعوق نمو قدراتهم العقلية، وبالتالي تؤثر على تكوين شخصياتهم.

وقد اختلف الباحثون والدارسون في مجال العمارة والتصميم الداخلي في تعريفهم للمسكن، إلا أن هناك تشابه فيما بينهم في تناولهم لتعريف المسكن ومن أهم هذه التعريفات:

تعريف المسكن:

المسكن هو ذلك المكان الذي يلجأ إليه الإنسان ليتقي الظروف الجوية القاسية مثل: الحرارة الشديدة وأشعة الشمس القوية والأمطار والثلوج والبرودة القارصة.. كما يلجأ إليه

للراحة من عناء اليوم كله ولحماية نفسه أثناء راحته ونومه من الحيوانات والكائنات الحية الضارة.

والمسكن هو أحد وسائل تكيف الإنسان مع البيئة التي يعيش فيها فهو مجموعة من الترتيبات والتنظيمات يحقق بها الأفراد أهدافهم عن طريق المشاركة والتفاعلات الاجتماعية مع من يعيشون معهم.

كما أن المسكن عبارة عن مجموع اتجاهات الفرد والمجتمع وطرائق سلوكهم نحوه. وهو فكر وحياة ووجدان اجتماعي يتحقق بتكوين الأسرة وأخلاقياتها وأسلوب حياة أفرادها الذي يتغير تبعاً لتغير دوره حياة الأسرة من الناحية التكوينية والعمرية، هذا بجانب اللمسات الجمالية والفنية للأفراد والأسرة فهو المرآة التي تعبر عن من يعيش بداخله.

فالمسكن هو أقرب الأمكنة إلى نفوسنا فهو المكان الذي نعيش فيه مع من هم اقرب الناس إلينا ونمارس فيه مختلف الأنشطة الإنسانية ويحقق جميع احتياجاتنا الوظيفية ويوفر لنا الحرية الشخصية، ويتيح لنا فرصاً لأداء أعمالنا ويحمينا ويأوينا، كما يتيح فرص التفاعل والمشاركة بين أفراد الأسرة.

وبالرغم من التباين الواضح بين المساكن إلا أن للمسكن وظائف حيوية تشبع حاجات الإنسان المتعددة والمتنوعة.

تعريف المسكن من منظور نفسي:

المسكن هو "المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالطمأنينة والسكينة وفي الوقت نفسه يمكنه من القيام بوظائفه الفسيولوجية بكفاءة عالية مع إحساسه بالراحة والرضا لما يوفره له ولعائلته من الإحساس بالخصوصية والراحة".

وقد أضافت الدراسات أن المسكن ليس هو المأوى وحسب إنما هو تعبير عن شخصية الإنسان، وفيه يجد الألفة، الراحة، الرفاهية، كما أن نجاح الفرد في حياته إنما يعتمد على عاملين: الأول: هو ما يوفره المسكن من تسهيل لمزاولة الأنشطة المختلفة، والثاني: هو نمط تأثيث وتجهيز هذا المسكن.

تعريف المسكن من منظور بيولوجي:

المسكن هو المكان الذي يلجأ إليه الإنسان ليتقي الظروف الجوية القاسية مثل: الحرارة الشديدة، أشعة الشمس القوية، الأمطار، الثلوج، البرودة القاسية.. كما يلجأ إليه للراحة من

عناء اليوم كله، ولحماية نفسه من الحيوانات المفترسة والكائنات الضارة أثناء راحته ونومه".

وهو أيضا "البناء الطبيعي الذي يستخدمه الإنسان للإيواء وأبعاد هذا البناء تحتوي على كل الضروريات والخدمات والإمكانات والأدوات التي يحتاجها الإنسان للمحافظة على صحته والتي تحقق له السعادة الاجتماعية.

ويعرف للمسكن بأنه البيئة التي يأوى إليها الفرد وتشتمل على الضروريات والتسهيلات والتجهيزات والأدوات والأجهزة كافة التي يحتاجها الفرد من أجل المحافظة على الصحة العامة وتحقيق السعادة الاجتماعية والنفسية له ولأسرته، والتي تنعكس على الشعور بالرضا السكني والانتماء تجاه مسكنه والبيئة السكنية".

تعريف المسكن من منظور اجتماعي:

يعرف المسكن بأنه: " هو أحد وسائل تكيف الإنسان مع البيئة التي يعيش فيها، فهو مجموعة من الترتيبات والتنظيمات يحقق بها الأفراد أهدافهم عن طريق المشاركة والتفاعلات الاجتماعية مع من يعيشون معهم".

وأيضاً فالمسكن هو: "مجموع اتجاهات الفرد والمجتمع، وطرائق سلوكهم نحوه، فهو فكر، وحياء، ووجدان اجتماعي يتحقق بتكوين الأسرة من الناحية التكوينية والعمرية، هذا بجانب اللمسات الجمالية والفنية للأسرة وللأفراد، فهو المرأة التي تعبر عن يعيشون بداخله".

ومن هذا فان المسكن هو: "المكان الذي يقيم فيه أفراد تربطهم روابط وتعاطف، وهو المكان الذي يحافظ فيه على مكونات التراث الثقافي للمجتمع كالعادات والتقاليد، القيم، اللغة، الدين. . التي تتناقل للأفراد منذ بواكير طفولتهم الأولى "كما أنه يعد مصدراً للعطاء والوفاء، ومكاناً لممارسة الهوايات والخلق والإبداع، وفيه تتكامل شخصية الفرد، فهو حلقة الوصل بين الإنسان ومجتمعه". فالمسكن يعد وسيطاً بين الإنسان وبيئته لأنه يغير مضمون البيئة الفيزيائية بدخوله فيها كأحد العناصر المكونة لها.

والمسكن هو: التجسيد الحقيقي لخصائص المجتمعات الإنسانية لاتصاله مباشرة بحاجة أساسية ودائمة للإنسان مثل: المأكل والملبس وهو في جوهره تجسيد مادي لأنشطة الإنسان في معاشه وانعكاس لعلاقات اجتماعية تحددها أنماط الحياة".

وظائف المسكن:

(1) **المسكن كمأوى:** يعتبر المسكن مأوى للإنسان لأنه يحميه من التقلبات الجوية واختلاف درجات الحرارة التي تتغير باختلاف فصول السنة، كما يقينا من الأمطار والزوايع. . وبذلك يتحسن أحوال الأفراد والجماعات الذين يقيمون بالمسكن إذ يمكنهم التحكم في درجات الحرارة إلى الحد الذي يمكن من مزاولة أنشطتهم وزيادة إنتاجهم.

(2) **المسكن كملجأ:** إذ تتوفر فيه الراحة بعد عمل اليوم ويلجأ الإنسان للمسكن في صحته ومرضه، في سعادته وشقائه، في شبابه وشيخوخته، ففي المسكن يجد الإنسان الرعاية والعناية من باقي أفراد الأسرة، كما يجد من يقوم بخدمته والسهر على راحته.

(3) **المسكن وسيلة لإشباع حاجات الأسرة الأساسية (المادية والمعنوية):**

– الاحتياجات المادية: تتمثل في إعداد الطعام وتناوله – النوم – الملابس وخلافه.

– الاحتياجات المعنوية: تتمثل في الأمن والأمان والراحة والعلاقات الودية بين أفراد الأسرة والخصوصية والحرية والاسترخاء.

(4) **المسكن كوسيلة للتسهيل:** يعمل على راحة من يعيشون بداخله كما يسهل مزاولة أنشطتهم الاجتماعية والاقتصادية، فالمسكن يمد الأسرة بضروريات الحياة اليومية والنظافة في إعداد الوجبات الغذائية، والنظافة الشخصية.

هذا بالإضافة إلى النوم والراحة والملبس وغيرها من الأنشطة الحيوية التي يمارسها الفرد والأسرة. كما يساعد على تنمية الهوايات الاجتماعية كاستقبال الأقارب والأصدقاء. الرسم والخياطة والتطريز والتصوير.. وغيرها.

(5) **توفير الحرية والخصوصية:** يجد الإنسان الحرية الكافية في مسكنه حيث يقوم بجميع الأعمال التي يرغبها في الوقت الذي يريده ويكون مناسباً له وهو كذلك يقوم بترتيب مسكنه بالطريقة التي يرغبها ويشعره بالخصوصية وتتفق مع مزاجه الشخصي مما يعطي له متعة في المعيشة والعمل والمذاكرة وخلافه.

(6) **المحافظة على الصحة الجسمية:** الإنسان يقوم في مسكنه بأعمال النظافة الشخصية التي يحتاجها من استحمام وطهي الطعام المناسب له صحياً وتخزينه بطريقة صحيحة وغسل الملابس وكل ما يمس المحافظة على صحته وسلامته.

(7) المسكن كمكان للإنتاج والاستهلاك: يعتبر المسكن مكان للإنتاج تقوم فيه ربة الأسرة بإنتاج ما تحتاجه الأسرة من طعام وملابس وأجهزة وأدوات ومفروشات، وغيرها من السلع مما يدفع بعجلة الإنتاج في الدولة. ويعمل على رواج البضائع في السوق مما يعمل على رفع المستوى الاستهلاكي.

المقومات الأساسية للمسكن الصحي:

أ - توافر الاحتياجات الإسكانية الصحية:

فالمسكن الصحي هو المكان الذي يمكن أداء الوظائف الفسيولوجية فيه، وتتوافر فيه الشروط الصحية الآتية:

- 1- أن تتعرض حجرات المسكن لأشعة الشمس وتكون متجددة الهواء.
- 2 - أن يزود بمصدر مياه نقية، وحماية هذا المصدر من التلوث.
- 3 - أن يتوافر بالمسكن مرحاض صحي واحد على الأقل، مع إيجاد نظام كفاء للصرف الصحي، وكسوة الحوائط الداخلية بالمواد السهلة التنظيف لمنع انتشار الأوبئة.
- 4 - يجب القضاء على الأماكن غير الصحية المجاورة للمسكن من الخارج.
- 5 - أن يتوافر فيه فراغ مناسب في حجرات النوم لمنع انتقال الأمراض بالملامسة.
- 6 - توفير أدنى المسطحات اللازمة لحجرات النوم كما حددتها وزارة الإسكان والتي تسمى معدلات الإزدحام.

ب - توافر الاحتياجات البيولوجية:

وذلك بتوفير الأماكن التي تساعد على أداء الأنشطة المختلفة: (كالنوم، والأكل، وقضاء الحاجة...) وذلك عن طريق:

- 1 - توافر نظام للتسخين في حالة الجو البارد، نظام للتبريد في حالة الجو الساخن.
- 2 - توافر نظام للتهوية السليمة بحيث يحتوي الهواء على أقل كمية ممكنة من الأتربة.
- 3 - توافر الإضاءة المناسبة الطبيعية نهاراً وذلك بتصميم مساحة النوافذ تتناسب مع مساحة الأرضية وحجم الحجرة.
- 4 - توافر الإضاءة الصناعية الكافية لتناسب أنشطة أفراد الأسرة المختلفة.
- 5 - محاولة اختيار الأماكن الهادئة البعيدة عن الضوضاء.

ج - توافر الاحتياجات السيكولوجية: عن طريق:

- 1 - توفير الإحساس بالخصوصية سواء للأسرة ككل أم لأفرادها.
- 2 - توفير الظروف المناسبة للحياة العائلية والاجتماعية السليمة.
- 3 - توفير التسهيلات المناسبة للمحافظة على نظافة المسكن والأشخاص.
- 4 - ترتيب المسكن والمناطق المحيطة به بطريقة ما يرضى الساكن عنها وبرنامج لها نفسياً.

الاهتمام بتحقيق مبدأ الخصوصية على المستوى السكني هو من أهم المقومات الأساسية، فمن الأهمية تحديد معنى الخصوصية والعوامل المؤثرة عليها.

تعرف الخصوصية على مستوى الفرد بأنها احتياج الإنسان للقيام ببعض الأنشطة الخاصة التي تتطلب وجوده منفرداً عن ضغوط الآخرين حتى لو كانوا أفراد أسرته، وذلك من خلال تخصيص مكان له (غرفة خاصة - سرير خاص - مكان لاستذكار دروسه - مكان للعبه. الخ)، هذا إلى جانب خصوصية في العلاقات التي تربطه بباقي أفراد أسرته، والتي تختلف طبقاً لاختلاف المجتمع.

والعوامل التي تؤثر على الخصوصية بين أفراد الأسرة كالاتي:

1 - مراحل تطور الأسرة:

تمر الأسرة بمراحل عدة، وتؤثر كل مرحلة على درجة الخصوصية المحققة لأفرادها، وهذه المراحل هي:

المرحلة الأولى: وتبدأ عند تكوين أسرة من زوج وزوجة، فتتوفر درجة عالية جداً من الخصوصية الداخلية على مستوى الفرد، فلا يجد أحد من الزوجين حرجاً عند القيام بأي نشاط في المسكن.

المرحلة الثانية: عند وجود أطفال حيث تتوفر درجة مناسبة من الخصوصية للوالدين، ويتطلب معها تخصيص مكان للعب الأطفال ونومهم تحت مراقبة الوالدين.

المرحلة الثالثة: عند اكتمال الأسرة (وجود الوالدين والأبناء في مراحل المراهقة والشباب) حيث تظهر الحاجة إلى الخصوصية على المستوى الفردي، والتي تتطلب بعض التصرفات لتحقيق القدر المناسب منها إذا لم يوفر تصميم المسكن وتوزيع فراغاته ذلك الاحتياج، وتعتبر هذه المرحلة من أهم مراحل تطور الأسرة، والتي يركز البحث عليها، حيث تمثل المقياس الحقيقي الذي يجب أن يكون عليه المسكن ليوفر الخصوصية المناسبة لأفراد الأسرة.

المرحلة الرابعة: بعد زواج الأبناء وانتقالهم إلى مساكن أخرى، وتقدم السن بالوالدين يوفر المسكن خصوصية عالية، قد لا تكون مرغوبة في ذلك السن حيث لا يفضل كبار السن الوحدة التي يشعرون بها، ويصبح احتياجهم للخصوصية ضعيف جداً.

2 - التكوين الأسري:

من العوامل التي تؤثر على درجة الخصوصية الداخلية على مستوى الفرد تكون الأسرة حيث يمكن أن يكون أفراد الأسرة حالة من الحالات الآتية:

- الزوجان فقط في الأربع مراحل السابقة. (عدم إنجاب أبناء).
- الوالدان ونوع واحد من الأبناء (ذكور أو إناث).
- الوالدان والأبناء من الذكور والإناث.
- أحد الوالدين والأبناء (في حالة وفاة أحد الوالدين).

بالإضافة إلى إمكانية إقامة أحد الأجداد مع أبنائه وأحفاده، وتختلف تبعاً للتكوينات الأسرية السابقة درجة الخصوصية على المستوى الفردي، حيث تزداد بقلّة العدد والنوع (ذكور - إناث) والسن.

وتتعرض الدراسة للتكوين الأسري (الوالدين والأبناء من الذكور أو الإناث أو النوعين معاً) لتحديد مدى توفر الخصوصية على المستوى الفردي في المسكن، والتي لو توفرت في هذه الحالة فإنها بالطبع تتوفر في باقي الحالات السابقة.

3 - معدل الازدحام:

يعتبر معدل الازدحام من العوامل الهامة جداً في مدى توفر الخصوصية الداخلية على مستوى الفرد. وهو عبارة عن عدد الأشخاص بالنسبة للغرفة الواحدة السكنية. فكلما زاد معدل الازدحام كلما قلت درجة الخصوصية للأفراد.

$$\text{معدل الازدحام} = \frac{\text{عدد الأشخاص}}{\text{عدد الغرف}}$$

ولقد إقترحت التجارب والخبرات معايير للحالة السكنية بانجلترا كالآتي:

- (أ) يكون المسكن مريحاً عندما يكون معدل الازدحام حوالي 1.00.
- (ب) يكون المسكن مزدحماً عندما يكون معدل الازدحام حوالي 1.3.
- (ج) يكون المسكن على الازدحام (مكتظ) عندما يكون معدل الازدحام حوالي 1.5 - 2.00.

ولقد اعتبرت دائرة 1939 الإنجليزية أن المسكن يصبح مكتظاً على الازدحام إذا زاد عدد الأشخاص عن الأعداد المسموح بها، والمبينة في الجدول الآتي:

عدد الأشخاص المسموح به بالنسبة لعدد الحجرات بالمسكن

عدد الأشخاص	عدد الحجرات بالمنزل
2	حجرة واحدة
3	حجرتان
5	ثلاث حجرات
7.5	أربع حجرات
10	خمس حجرات

وبإضافة شخصين لكل حجرة للمنزل الذي يزيد عن 5 حجرات. وتم تحديد عدد الأشخاص المسموح به تبعاً لمساحة الغرفة والمبينة في الجدول الآتي:

عدد الأشخاص تبعاً لمساحة الغرفة

عدد الأشخاص	مساحة الغرفة
2	110 قدم أو أكبر (10.22م أو أكثر)
1.5	من 90 - 110 قدم (8.36 - 10.22م)
1	من 70 - 90 قدم (6.5 - 8.36م)
0.5	من 50 - 70 قدم (4.65 - 6.5م)
لا يوجد	

ملاحظات: لا يحسب الأطفال أقل من سن سنة واحدة:

- يحسب للأطفال من سن (1- 10 سنوات) نصف شخص.

- لا تحسب الحجرات الأقل من 50 قدم (4.65م).

ويبين الجدول الآتي مساحة الشقة الواحدة بحسب عدد أفراد الأسرة في الولايات المتحدة الأمريكية.

مساحة الشقة تبعاً لعدد أفراد الأسرة

عدد الأشخاص	1	2	3	4	5	6
المساحة (م ²)	76.90	144.30	193.40	221.20	269.30	298.20

ويمكن تحديد ثلاثة مستويات للوحدات السكنية في مصر بحيث تتناسب مع مستويات فئات الدخل المختلفة على النحو الموضح بالجدول الآتي:

4 - مستوى الوحدة السكنية:

وهو تناسب مساحة الوحدة السكنية مع الأغراض الوظيفية الأساسية.

المستويات المختلفة للوحدات السكنية وعدد الغرف وعدد الأفراد ومساحة الوحدة

المستوى السكني	عدد الغرف	عدد الأفراد	مساحة الوحدة (م ²)
الاقتصادي	(أ) غرفة وصالة معيشة	3	40
	(ب) غرفتان وصالة معيشة	5	55
	(ج) ثلاث غرف وصالة معيشة	7 فأكثر	65
المتوسط	(أ) غرفة وصالة معيشة	3	62
	(ب) غرفتان وصالة معيشة	5	75
	(ج) ثلاث غرف وصالة معيشة	7 فأكثر	90
فوق المتوسط	(أ) ثلاث غرف وصالة معيشة	غير محدد	120
	(ب) أكثر من ثلاث غرف وصالة معيشة	غير محدد	150
الفاخر	غير محدد	غير محدد	يزيد عن 150

ولقد حددت منظمة الصحة العالمية المساحة الإجمالية لمسكن أسرة تتألف من 3-5 أفراد بمساحة 260.30م² يشكل البناء منها مساحة قدرها 123.30م²، أما البقية الباقية من

الأرض التي تبلغ مساحتها 137م² فيجب أن تترك خالية لأغراض الزراعة ولهو الأطفال، وهذه تشكل في المتوسط نسبة تبلغ 53% من جملة المساحة.

وإذا أردنا أن نأخذ التوزيع الهيكلي للمساحة البنائية على مختلف الفراغات بعين الاعتبار فإنه يقع على النحو التالي:

38.50م² لغرفة المعيشة والطعام.

14.40م² للمطبخ

28.90م² لغرفة النوم الأولى.

25.00م² لغرفة النوم الثانية.

16.50م² لغرفة النوم الثالثة.

عناصر الفصل بين الوحدات:

تعتبر عناصر الفصل بين غرف النوم الخاصة بالوالدين وغرف النوم للأبناء من العوامل الهامة جدا في تحقيق الخصوصية على مستوى الفرد، حيث تتطلب غرفة نوم الوالدين درجة عالية من الخصوصية، وتختلف هذه العناصر من حيث النوع والسّمك.

أ - الحوائط: توفر الحوائط المستخدمة للفصل بين الفراغات المخصصة للنوم درجة خصوصية بصرية عالية، وتختلف درجة الخصوصية السمعية باختلاف سمك الحائط ونوعية حيث تزداد بزيادة السّمك. وتقل باستخدام وسائل الفصل الضعيفة (القواطع المتحركة - ألواح الابلجاج - ألواح سولتكس. .. الخ).

ب - الأثاث: يستخدم أحيانا الأثاث كوسيلة للفصل بين غرف النوم المختلفة (والمتمثل في الدواليب) بدلا من الحائط للمباني حيث تؤدي وظيفة الحائط (كحاجز بين الفراغات) ووظيفته كدولات لحفظ الملابس وغيرها. وتتحقق بذلك وظيفة اقتصادية وخصوصية بصرية ولكن لا تتحقق الخصوصية السمعية، ويؤثر كذلك وضع الأسرة وأماكن الاستذكار على درجة الخصوصية البصرية المحققة للفرد.

ج- تعدد عناصر الخدمة: يمكن بتعدد عناصر الخدمة تحقيق خصوصية عالية لغرفة النوم فمثلا وجود حمام آخر ملحق بغرفة النوم الرئيسية يحقق خصوصية عالية للوالدين، حيث يتيح حرية الحركة منه وإليه دون حرج من الأبناء.

إدارة السكن:

تمر إدارة السكن بمراحل عدة وهي:

أولاً: تحديد الهدف:

في هذه المرحلة تحدد الأسرة الأهداف التي تسعى الى تحقيقها عند تأثيث وتجهيز المنزل، ومن تلك الأهداف:

1- الاستعمال:

إذا لم يكن المسكن يخدم الأسرة، وإذا لم تستطيع الأسرة استعمال كل ركن فيه في خدمة أفرادها واشباع رغباتهم فلن يجدي الجمال نفعاً، فالأشكال التي تأخذها الأشياء تنبع أساساً من مقتضيات الوظيفة التي تؤديها وأي ملمح من ملامح الشكل الخارجي ما هو الا تعبير عن احتياج وظيفي ضروري للأشياء، والملامح التي ليس لها أصل وظيفي تشكل عبئاً على التصميم وذلك ما كان يقصده المعماري " لويس سيليفان " في مقولته: " الشكل يتبع الوظيفة " وهو بذلك يقصد أن الشكل ينبع من الوظيفة لا أن الشكل يجيء بعد الوظيفة.

فالوظيفة هي ملاءمة المنتج لاداء الغرض المصمم من أجله بكفاءة عالية تحقق الهدف الرئيس منه، وهناك بعض المتطلبات الوظيفية التي يجب توافرها عند تأثيث المسكن ومنها:

- كفاءة الخامات للأداء الوظيفي.
- الأمن والأمان للأداء الحركي.
- التقليل من حجم المنتج بحيث يشغل أقل حيز من الفراغ المعماري الداخلي خاصة في الحيزات الصغيرة.
- اخضاع أبعاد أجزاء المنتج لأبعاد جسم الإنسان المصري.

2- الجمال:

الجمال هو القيمة التي تسعد الحواس الروحية والمعنوية بها، وهو ادراك للعلاقات المريحة التي يستجيب لها الإنسان في شتى العناصر سواء كانت متوافرة في الطبيعة أي من صنع الخالق الأعظم أم كان الإنسان هو الذي صاغها في قوالب مختلفة من الفن التشكيلي.

وعرفه بعض المهتمين من مهندسي الديكور على أنه عبارة عن انسجام التعبير الناشيء