



تحقيق الاكتفاء السكني بفاعلية تحديث المخطط الأساس واشباع الحاجة السكنية في ناحية الحيدرية

م.م. بيداء عبد الحسين بديوي الحسيني

جامعة الكوفة

كلية التخطيط العمراني

المستخلص

ان تحديث المخطط الاساس لناحية الحيدرية يساعد في حل أزمة السكن واشباع الحاجة السكنية وفق الطلب والعرض في قطاع الاسكان وتلبية الحاجة للوحدات السكنية حتى (2040) كسنة هدف بالنسبة لمنطقة الدراسة، لان مشكلة السكن في العراق قد اصبحت مشكلة متراكمة ومركبة، والحاجة السكنية فيها كبيرة نلمسها من خلال ارتفاع اسعار العقارات والايجارات، ولايمكن حلها الا بإجراءات تخطيطية سليمة واستثنائية يمكن تحقيقها بمشاريع اسكان عمودية تتخلل ضمن مراحل تحديث المخطط الاساس لتحقيق الاكتفاء السكني وحل هذه المشكلة التي اصبحت اخطبوط العصر ..

حيث تضمنت الدراسة القيام بزيارة الناحية وعمل مسح ميداني للناحية ودراسة الاستعمال السكني وحسابها لمراحل تحديث المخطط ووضع الاستراتيجيات التي من شأنها النهوض بالواقع السكني في الناحية واشباع الحاجة السكنية وبالتالي تحقق الاكتفاء السكني بنظرة تخطيطية اقتصادية متكاملة ومتفاعلة .

وقد تمت دراسة الاستعمال السكني بكل جوانبه وتقدير الاحتياج السكني وتحديد المواقع المهمة من الارض الموجودة لوضع المشاريع الاسكانية التي تكون متكاملة الخدمات ومصممة بشكل مناسب يوفر الراحة والهدوء والخدمات وهذا هو غاية مايشده الساكن وبتوظيف استثمار سكني في الناحية الذي من شأنه يعجل من اشباع الحاجات السكنية لساكنيها والوافدين ويحقق نسب اكتفاء سكني عالي ورصيد سكني يفوق الطلب السكني الذي تعاني منه الناحية ويستمر هذا الاكتفاء السكني بتحقيقه حتى عام 2040.

وان توظيف البناء العمودي هو البديل لايقاف التوسع الافقي للمدن الذي يكون فيه كثيرا من السلبيات اذا لم يكن وفق دراسات تخطيطية صحيحة، وهذا السكن العمودي هو نظام اقتصادي واجتماعي متطور، اعتمده كثير من الدول، ووجدت فيه الحل لمشكلات السكن، وذلك لسرعة تنفيذ مقارنة بالبناء الافقي المنفرد، وكذلك للعدد الكبير من الوحدات السكنية التي يمكن بناءها او انتاجها، وان هذا النمط من البناء يكون ناجحا وجاذبا فيما اذا طبقت فيه المعايير التخطيطية، والتصميمية المناسبة التي تجعل منه مجتمعات سكنية متكاملة الخدمات والانشطة الترفيهية والثقافية والاجتماعية...



مقدمة

يواجه المجتمع العراقي مشكلة كبيرة يعيشها العراق وهي ازمة السكن لأن الاسكان يعتبر الإسكان من متطلبات الحياة العصرية... وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها... وهو من أكثر المشاكل تفاقماً بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان... والإسكان مشكلة متحركة تتحرك مع التطور الإجتماعي والإقتصادي للشعوب ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة...

وان التحدي الأساس في السياسات الإسكانية في معظم الدول، وخاصة النامية منها، هو سد الحاجة السكنية وتحقيق الاكتفاء السكني و توفير المسكن الصحي الذي يحقق لسكانه احتياجاتهم كافة ويتمشى مع القيم البيئية والاجتماعية والجمالية لديهم في الوقت الحاضر وفي المستقبل (مفهوم المسكن المستدام)، اذ ان التوزيع السكاني والإسكاني المتوازن وتوفير الوحدات السكنية لسد الحاجة من السكن تعتبر من احدى متطلبات التنمية المستدامة. ومن هذا المنطلق يهتم البحث في دراسة الاسكان العمودي وتوظيفه في مدينة الحيدرية لتحقيق ماتم ذكره آنفاً نظراً لشحة الارض الحضرية ولكون الحيدرية اصبحت كتلة من الابنية والمساكن الافقية نتج عنها الكثير من المشاكل التخطيطية.

وان اسلوب الابنية السكنية العمودية متعددة الأسر التي يتراوح ارتفاعها ما بين (3-4) طوابق تتصف بالكثير من الخصائص والامتيازات ابرزها الاقتصاد في الارض الحضرية وامكانية الحصول على كثافات سكنية مناسبة، وسرعة انتاج الوحدات (السرعة في معالجة الازمة) في مقابل النقص المتراكم للوحدات السكنية(العجز السكني)، وامكانية التقليل من الكلف الإسكانية لمواجهة العجز الكبير في الاحتياجات السكنية المتزايدة في منطقة الدراسة وعموم مناطق البلد، وتعد كلف الوحدات السكنية في البناء العمودي اقل بكثير من كلف بناء الدور المنفردة، لذا فهي تتناسب امكانيات الفئات ذات الدخل المنخفضة، ولاسيما اذا تم استعمال المواد البنائية البديلة كالخرسانة الخفيفة التي تكون اخص ثمناً من المواد التقليدية كالطابوق مثلاً فضلاً عن ذلك مواد البناء الجاهز، كما يتميز بامكانية تنفيذه في مراكز المدن ذات الكثافات العالية، المجمعات السكنية العمودية تحقق وفورات اقتصادية في البنى التحتية كالطرق والمجاري وخطوط الكهرباء والهاتف وغيرها، و فيها وفرة اقتصادية في مجال النقل من وإلى أماكن العمل والتسوق خصوصاً اذا كانت في المناطق المركزية للمدن، العمارات السكنية تعطي جمالية لأفق المدينة خصوصاً إذا صممت بإشكال معمارية جميلة وهذا سيسهم بنشاط الجانب السياحي للمدينة وينعكس ذلك على الناحية الاقتصادية لها .

مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث بالهدر الكبير في الارض الحضرية وذلك عبر توزيع قطع الاراضي السكنية الغير مخطط فضلاً عن ذلك المشاكل الاخرى الناتجة من التوسع الافقي للمدن والمتمثلة في التوسع على حساب الاراضي الزراعية، فضلاً عن الزيادة في كلف البنى التحتية، والخدمات العامة الاخرى، ورتابه وملل في افق المدينة، وصعوبة في المعالجات المناخية مما ينتج عنه هدر في الطاقة فضلاً عن ذلك ان التوسع الافقي للوحدات السكنية لا يحقق الاكتفاء السكني للحيدرية والذي نطمح الى تحقيقه من خلال هذه الدراسة بسبب محدودية مساحات الارض الحضرية.



فرضية البحث

يفترض البحث ان انشاء مجمعات الإسكان المتعدد الطوابق سوف يسهم في تحقيق الاكتفاء السكني لمدينة الحيدرية ويسد الحاجة للوحدات السكنية حتى عام (2040) كسنة هدف، بما يمتاز به هذا النمط من الإسكان من استخدام الارض الحضرية بصورة اقتصادية وتقليل في اطوال وكلف البنى التحتية، وكلف البناء، ويحقق كثافة اسكانية مقبولة، وعلاقات اجتماعية افضل بين الساكنين، مما يجعل هذا النوع من البناء مناسباً للفتات ذات الدخل المنخفض والمحدود فضلاً عن ذلك ممن لم يملك وحدة سكنية واجبر على التجاوز على بقية استعمالات الارض بسبب ضعف الحالة الاقتصادية.

هدف البحث

يهدف البحث الى حل أزمة السكن في مدينة الحيدرية وسد الحاجة من الوحدات السكنية حتى عام (2040) وتحقيق الاكتفاء السكني للمدينة اعتماداً على مبدأ اقامة مجمعات للإسكان المتعدد الطوابق (الإسكان العمودي)

منهجيته البحث

إن المنهجية التي قام عليها البحث هي دراسة النمط السكني العمودي باعتباره أحد الأنماط السكنية في دراسة تحليلية ووصفية شاملة، بالاعتماد على جمع المعلومات المتعلقة بالبحث من مختلف المصادر والكتب والمراجع والانترنت والمقابلات الشخصية مع مختصين بهذا المجال، ثم اجراء المسح الميداني لمنطقة الدراسة واعداد استمارة استبيان لعينة من منطقة الدراسة وبالتالي الحصول على النتائج والمؤشرات التي قادت الى التوصل للحلول السليمة التي يهدف الباحث لتحقيقها وصولاً الى النتائج والتوصيات التي يأمل الباحث اعتمادها من قبل اصحاب القرار.

الفصل الاول

اهمية السكن والتخطيط الاسكاني والمفهوم التكاملي للاسكان

البيئة السكنية

مفهوم البيئة السكنية

عبارة عن مجموعة من العلاقات والروابط المتبادلة ما بين الهيكل الفضائي والبناء الاجتماعي عن طريقها يمارس الإنسان فعالياته الاجتماعية من جهة، وعلاقاته واحتكاكه مع سكان المنطقة من جهة أخرى، إذ يفسر الباحث (Rapoport) البيئة : بأنها سلسلة من العلاقات المنظمة ذات النمط المحدد بين الإنسان والعناصر الفيزيائية، وهذه العلاقات تكون على ثلاثة مستويات بين العناصر الفيزيائية والعناصر الأخرى في المدينة من جهة، وبين العناصر الفيزيائية والإنسان من جهة ثانية، وبين الإنسان من جهة ثالثة، أي أنها تعبر عن النسيج العمراني للمجتمع. والبيئة السكنية هي المكان الذي يتفاعل فيه الإنسان مع غيره، وترتبط فيه جميع الخصائص والصفات الإنسانية، ويعد أرضية لخلق التفاعل والتواصل الاجتماعي، وعليه، فإن البيئة السكنية هي هيكل وليست تجميعاً عشوائياً للأشياء، والتي تظهر فيها علاقات التعامل بين العنصر البشري الذي يتمثل بالأشخاص الموجودين في ذلك الهيكل، والعنصر المادي الذي يتمثل بكل ما يحيط بهؤلاء الأشخاص.



أنواع السكن والمقارنة بين الأنماط السكنية

2-1- أنواع السكن:

لما كان السكن يمثل حاجة من حاجات الانسان الأساسية وعنصر من عناصر ديمومته فقد تطور الإسكان من حالة الى حالة أخرى تبعا للتطورات الاقتصادية والاجتماعية والحضارية والتكنولوجية التي مرت بها المجتمعات وقد تمت لذلك التطور بجائين الاول بالشكل والثاني بنوعية المواد المستخدمة فيها، الا ان مختلف الأشكال التي يظهر بها تدخل ضمن إطار نوعين اساسين من أنواع السكن :

1- السكن الأفقي Horizontal housing:

وهو النمط السائد في معظم البلدان ويشمل هذا النوع مجموعة من الوحدات السكنية المنفردة التي تتكون من طابق واحد او طابقين ويتطلب هذا النوع وكما هو معروف مساحات واسعة وكلفة عالية لإيصال خدمات البنى التحتية، وهناك عدة أشكال لهذا النمط السكني لعل من أبرزها:

الدور منفصلة: ويشمل هذا الشكل معظم الأحياء الجديدة في المدن التي أفرزت الى قطع سكنية وبمساحات تزيد عن 200 او 300 ان تلك السعة في المساحة تعمل على تحقيق الخصوصية وحرية الحركة للسكان بدرجة اكثر قياسا بالاشكال السكنية الاخرى كما ان هذا الشكل يتصف بإمكانية التوسع فيه وفق التغييرات التي قد تحصل بحجم الأسره ومتطلباتها، يضاف الى ذلك انه لوحظ في المدة الاخيرة ظاهرة انشاء وحدات سكنية إضافية في عدد من الوحدات السكنية التي تمثلت فيها تلك الخاصية وقد يعود ذلك الى اسباب اجتماعية او اقتصادية او بمعنى اخر، ان تلك الظاهرة تعزى الى تزايد الشعور بالحاجة الى انشاء مثل تلك الوحدات السكنية الاضافية نتيجة للتوسع الذي حدث فيها احيانا او لرغبة تلك الأسر بالحصول على مردودات اقتصادية إضافية من جراء تأجيرها الى عوائل اخرى، على اية حال فان انتشار تلك الظاهرة ستسهم الى حد ما بإضافة وحدات سكنية جديدة ونتيجة لذلك فقد شجعت الحكومة آنذاك هذا الاتجاه أيضا من خلال العمل على تقديم القروض المالية التسهيلات الأخرى للراغبين

- بإنشاء مثل تلك الوحدات

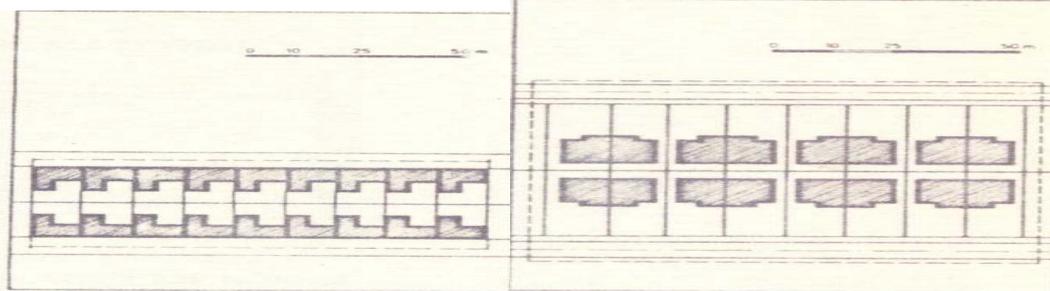
دار تقليدية: وهذا الشكل يشمل الدور القديمة المشيدة والمشيدة من الطابوق او الخشب والمصممة على أساس الفناء الداخلي وتمتاز بالشناشيل الخشبية التي تعبر عن قيمة (Court) تراثية في مجتمعنا ويتواجد هذا الشكل في الأحياء القديمة للمدن التي تتسم بضيق أزقتها وافتقارها لبعض الخدمات الأساسية، أما حالتها البنائية فان بعضها قد أزيل تماما بسبب أعمال التجديد الحضري Urban renew الجارية في مدنها وبعضها الأخر آيلة الى السقوط وبحالة بدائية دون المتوسطة

Row House الدور المتصلة ضمن مجمع سكني: ويشمل هذا الشكل معظم الدور السكنية المتصلة التي انشأت من قبل القطاع الاشتراكي وأغلبها ما تكون بحالة بنائية جيدة وتمتاز بكونها منفصلة من جهتين، أما الجهتين الاخرتين فتكون مشتركة او متلاصقة مع الأبنية الأخرى.

دار متصلة بدون طراز تقليدي: اما هذا الشكل فيشمل معظم الدور التي شيئت بوساطة اللبن والطين وأحيانا بالطابوق وليس لها طراز معماري وبحالة بنائية رديئة، كما يشمل معظم الدور المشيدة تجاوزا او ضمن بعض المناطق الواقعة في مركز المدينة او المحيط بها.



الصريفة: وهي مسكن عراقي تقليدي يتواجد على الاغلب في الريف وخارج المراكز الحضرية وتشمل جميع الوحدات السكنية المشيدة من القصب والطين وتتكون من فضاء مصنوع من القصب بوساطة صناعة يدوية تقليدية او بوساطة أصحاب المساكن، والسقف يكون وحدة متراسة مكملة للجدران. اما الكوخ فهو الشكل المحلي الأخر للسكن والذي يتصف بوضوح البناء والتميز المعماري للسقف من الجدران وتتكون مواد البناء المستخدمة فيه اما من الطين والقصب او سعف النخيل والطابوق او اللبن او الأحجار.



(دور منفصله)

(دور متصله)



دار منفصل مع حديقة (بغداد)



دار تقليديه (البصره)

2- الإسكان المتعدد الطوابق (Multi-story housing) (الإسكان العمودي)

وهو النمط الثاني من الأنماط السكنية يدعى ايضاً النمط السكني المتعدد الأسر، ان عملية الاهتمام بالسكن العمودي في العراق بدأت عن دما بدأ التفكير بمعالجة مشكلة السكن معالجة جذرية بعد ثورة تموز عام 1968 اذ خطت الدولة آنذاك خطوات علمية وعملية في هذا المجال وذلك ضمن اهتمام بتوفير السكن الصحي الملائم للمواطنين بالشكل الذي يتفق والتحويلات في جميع المجالات، فبدأت الأجهزة المسؤولة في الدولة في ضوء توجهات القيادة السياسية آن ذاك بوضع سياسة عامة جديدة للإسكان ضمن خطة التنمية القومية، فكانت الأسبقية للاستثمارات في النواحي الاجتماعية التي لها علاقة مباشرة بتحسين الكفاءة الانتاجية للفرد ومنها توفير السكن الملائم للمواطنين مع تركيز نسبي على نظام السكن العمودي.

تتجه التحويلات الإسكانية والاجتماعية والاقتصادية باتجاه نمط الإسكان العمودي، ومن أجل ذلك اعد منهاج للإسكان العمودي لمراكز المحافظات اعتمد على البيانات المتاحة ومن فلسفة الإسكان العمودي انبثقت اهدافه متمثلة بما يلي:



1. زيادة الكثافة الإسكانية.
2. تقليل الكلف العالية لتنفيذ ومد الخدمات العامة شبكات مياه المجاري والكهرباء والهاتف والطرق بما يتوافق وإمكانات المدن من النواحي الاقتصادية.
3. توفير وحدات سكنية ملائمة للأسره ضمن خطة زمنية محددة.
4. خلق بيئة اجتماعية ملائمة.
5. تحقيق الاستقرار الاجتماعي - الاقتصادي للأسره.

إن عملية التوسع في السكن العمودي تشمل جوانب عدة منها:

الناحية الاقتصادية: إذ تسهم الدولة في انشاء الوحدات السكنية.
الناحية الاجتماعية: من خلال توفير البيئة الاجتماعية الملائمة لمعيشة السكان بما يتضمن لهم الخصوصية والاستقلالية.

الناحية المعمارية "الانشائية": الوصول إلى أفضل التصاميم للشقق السكنية في العمارات التي تلائم طبيعة الحياة الاجتماعية للسكان وكذلك مراعاة النواحي البيئية والمناخية لهذه التصاميم، فصممت عمارات ملائمة ذات مساحات مرنة يمكن إعادة تقسيمها من الداخل حسب الطلب اذا اقتضى الأمر مع ملاحظة إمكانية توسيعها وعمل فياكل وقواطع ذات إمكانيات جيدة لعزل الحرارة والصوت مع الحذر من حصول الرتابة والتكرار في المجمعات السكنية لتنويع الحلول التخطيطية والمعمارية واعطاء البناء إشكالا جميلة تعكس التطور العمراني وتعطي الخصوصية ضمن المجمع العام لكل ساكن، انسجاما مع مفهوم السكن الجماعي مما لا شك فيه هو ان اعتماد السكن العمودي للحد من ظاهرة توسع المدن ينسجم مع التحولات الاجتماعية الجارية ان المشكلة الإسكانية معقدة وذات ابعاد وتأثيرات متعددة الا انها في حقيقتها تعكس اختلاف التغييرات الاقتصادية - الاجتماعية التي تحدث مقارنة مع طبيعة حقيقة قطاع الإسكان بشكل عام، لان الإسكان بطبيعته بطئ التفاعل كما ونوعا مع التغييرات التي تحدث في الهيكل الديمغرافي للمجتمع وكذلك مع ارتفاع مستوى المعيشة للعوائل بسبب طبيعة عمليات الانتاج الإسكاني وماتستغرقه من مدة زمنية طويلة نسبيا فضلا عن ان هذه العمليات وبشكلها المتكامل تأتي عادة متأخرة نسبيا بالنسبة لتوقيت حدوث التغييرات الديمغرافية والاجتماعية والاقتصادية للأسره والمجتمع كله والتطورات التقنية التي تحدث في مجال البناء بشكل عام.

ومما لا يخفى على احد ان السكن العمودي في بلدان العالم له اسبقية إذ اهتمت دول العالم بالسكن العمودي وأعطيت له الاهمية، أما في العراق فقد بدأت تباشيره تلوح في الأفق بصورة كبيرة في الربع الأخير من القرن العشرين نتيجة تزايد السكان، وعلى أساس الظروف الاقتصادية والاجتماعية .

انواع السكن العمودي:

يعتبر نمط السكن العمودي النمط الحديث من الائنماط السكنية الذي بدأ الانتشار في معظم بلدان العالم نتيجة للمميزات التي يتميز بها عن النمط السائد (النمط الأفقي)

انواع السكن العمودي وهما:

1- السكن المنخفض الطوابق (4 \$ 3) طوابق



وهو الشكل السائد حالياً في البلد إذ يتكون من ثلاث ا وأربع طوابق وفي كل طابق عدد من الوحدات السكنية تتراوح بين اثنين او أكثر وفي الغالب لاحتياج لمصاعد او بعض المستلزمات الأخرى التي يتطلبها الشكل الآخر وكما مبين في الصورة



صورة رقم (1) سكن منخفض الطوابق

2- النمط متوسط الارتفاع (طابق 5-8)

ويقصد به المباني السكنية التي يعتمد فيها على استخدام المصعد فضلاً عن وجود السلالم، وارتفاعها أمر غير متفق عليه، وقد يصل ارتفاعها إلى ثمانية طوابق رغم أن بعض المباني ذات خمسة طوابق تمتلك مصعد كهربائي. وعادة ممكن الاكتفاء بمصعد واحد فقط لتغطية متطلبات التحرك العمودي للسكانين ووزن 320 كغم

3- السكن المتعدد الطوابق النمط المرتفع (اكثر من 8 طابق)

يتكون هذا الشكل من ثمانية طوابق فأكثر ويتطلب بعض المستلزمات الضرورية كالمصاعد وغيرها، كما أن هذا الشكل بدأ بالانتشار في المدة الأخيرة ليس في العراق وحسب وإنما في الكثير من الدول الأخرى، وفي جميع الأشكال المذكورة تكون الشقة هي الوحدة السكنية (flat) لهما والتي تكون ضمن عمارات سكنية حديثة تتواجد في الأغلب في مراكز المحافظات والمدن الرئيسية ويقع معظمها ضمن مشاريع الإسكان المنفذ من قبل القطاع الاشتراكي الحكومي



صورة رقم (2) سكن متعدد الطوابق النمط المرتفع

3- المقارنة بين نمط السكن العمودي ونمط السكن الأفقي:

1- من الناحية الاقتصادية

أن المقارنة الاقتصادية بين البناء العمودي والبناء الأفقي السكني تتعلق بعدة جوانب هي كلفة الأرض والمساحات المستغلة للسكن إي الهدر في مساحة الأرض للاستعمال السكني، أما الجانب الآخر فهو ما يتعلق بكلفة البناء وهذا له علاقة بمستوى البناء ونوع المواد الإنشائية المستخدمة وأسعارها وكلف نقلها



الخ.. ثم كلفة الأيدي العاملة التي تنفذ وتبني هذه المنشآت والمباني، كل ما ذكر أعلاه يتعلق بكلفة الانشاء، بعد ذلك تتم المقارنة بكلفة الخدمات العامة على أساس الوحدة السكنية. ان بناء الوحدات السكنية يتطور تبعاً للتطورات التي تمر بها المجتمعات على المستوى الاقتصادي والاجتماعي والتكنولوجي، وان هذا التطور يتمثل في جانبين اساسين هما:

1- نوعية المواد المستخدمة في البناء.

2- طرق وانماط البناء.

وتدخل المباني السكنية ضمن إطار نوعين اساسيين من أنواع المساكن هم العمودي والأفقي إذ يشمل البناء الأفقي كل أنواع الدور المنفصلة وشبة المتصلة والمتصلة التي تشيد من المواد الثابتة، أما البناء العمودي فيتمثل بالانشاء وتشبيد الشقق ضمن عمارات ذات ارتفاعات مختلفة ثلاثة طوابق فاكثر ويتطلب ان شاءها تقنيات متطورة ومختلفة حسب عدد الطوابق ونوع المواد المستخدمة، بناء تقليدي او بناء جاهز او يجمع النوعين.

ان القرارات الخاصة بخطط الاسكان اوصت بان تكون نسبة البناء العمودي % 40 من نسبة الوحدات السكنية المنفذة ان معرفة الكلفة الاقتصادية للمبنى السكني تعد من المقاييس الأساسية التي تستخدم لمعرفة

مقدار التكاليف الإسكانية، إذ ان المنزل يتألف عادة من عدد معين من الغرف وما يلحق به من الأبنية الضرورية لاستمرار الحياة فيه بشكل مريح مثل المطبخ والحمام والمخزن.... الخ، وكلما زادت أعداد المكونات الجزئية للسكن الذي يسكن فيه الإنسان وفقاً لارتفاع المستويات المعيشية له ازداد المصروف الإسكاني تبعاً لذلك، أي ان إشباع الحاجات البيولوجية والنفسية والاجتماعية التي تطرأ عليها التغييرات اليومية سرعان ما تدفع بالانفاق الذي يتعلق بالبناء قدماً الى الامام

وهكذا تبدو لنا اولى الخصائص التي ترتبط بهذا المؤشر المالي التي تتمثل في أن مقدار التكلفة يتوقف على المساحة البنائية للسكن ونوعه



جدول رقم (1) : الفرق بين السكن العمودي والسكن الأفقي

البناء العمودي السكني	البناء الأفقي السكني
1- التوفير في الأرض الحضرية إذ يمكن بناء عمارة سكنية على قطعة أرض لدار سكني منفرد.	1- الهدر في الأرض الحضرية من خلال الامتداد والتوسع الأفقي الذي يمكن أن يتجاوز على الأراضي الزراعية والبساتين.
2- تحقيق كثافات اسكانية عالية من خلال السكن في المجمعات السكنية العمودية.	2- كثافات اسكانية واطنة تعتمد على مقدار المساحات للدور السكنية المنفردة.
3- استخدام بدائل مواد بنائية رخيصة الثمن في بناء الجدران الخارجية والقواطع الداخلية للمباني السكنية التي غالباً ما تكون هيكلية أي تعتمد على الهيكل في مقاومة الاحمال .	3- الاعتماد على المواد البنائية التقليدية كالطابوق الطيني والبلوك في البناء إذ إن بناء الدور السكنية المنفردة غير هيكلي ويعتمد على الجدران في مقاومة الاحمال .
4- كلف الوحدات السكنية (الشقق) تكون اخص بكثير من كلف الدور السكنية المنفردة وتناسب ذوي الدخل المحدودة .	4- كلف الوحدات السكنية (الدور المنفردة) تكون عالية ولا تناسب ذوي الدخل المحدودة إلا من خلال تدخل الدولة .
6- المجمعات السكنية العمودية تحقق وفورات اقتصادية في البنى التحتية كالطرق والمجاري وخطوط الكهرباء والهاتف وغيرها .	6- الاحياء السكنية للدور المنفردة ذات امتدادات وتفرعات كثيرة تتماشى مع سعة هذه الاحياء لذلك فهي تحتاج الى اطوال كبيرة من خدمات البنى التحتية المختلفة .
7- المباني السكنية تعطي جمالية لأفق المدينة خصوصاً إذا صممت بإشكال معمارية جميلة وهذا يسهم بنشاط الجانب السياحي للمدينة وينعكس ذلك على الناحية الاقتصادية لها .	7- الامتداد والتوسع الأفقي للمدينة يعطي شعوراً بالملل والرتابة ويفقد المدينة الجمالية للأفق وهذا يؤثر على الجانب السياحي للمدينة .
8- المجمعات السكنية العمودية تحقق للسكان فيها وفرة اقتصادية في مجال النقل من وإلى أماكن العمل والتسوق خصوصاً اذا كانت في المناطق المركزية للمدن (رحلة قصيرة).	8- الدور السكنية غالباً ما تكون بعيدة عن أماكن العمل نتيجة للتوسع الأفقي وهذا بالتالي يزيد من كلف واعباء التنقل والهدر في الوقت خصوصاً في المدن المزدحمة مورياً (رحلة طويلة) .

4- دور الكثافة السكنية في تخفيض كلفه السكن في المدن

ان المباني السكنية متعددة الطوابق بانواعها واشكالها هي المحصلة النهائية لنوعيه الاسكان في المدن والمرافقه للنمو السكاني السريع وخاصة المدن الكبيره .

وقد اتبعت معظم مدن العالم اثناء وبعد فتره تحضرها السريع ومنها بعض الدول العربيه لمواجهة الحاجات السكنية المتزايدة بعد ان كلفته كل دوله وكل مدينه بما يتلائم مع واقعها الاجتماعي ووضعها الاقتصادي، واثبت عالميا انه السكن الافضل لاسكان اكبر عدد ممكن من السكان في المدن، لما يتصف به من كثافات سكنية مناسبة يمكن من خلالها توفير جميع الخدمات اللازمه للسكان، وتطبيق



جميع المعايير التخطيطية للمدن ومناطقها السكنية، فضلا عن ما يتميز به من تكاليف بنائيه منخفضة واستعمال فعال واقتصادي للأرض وبيئة سكنية جيدة، وتكون علاقات جوار حسنة ... الخ تفتقد إليها كل من المناطق السكنية المنخفضة والعالية الارتفاع، وهذا النمط من السكن ما زال المفضل عالميا لاسكان ذوي الدخل المحدود في المدن واتبعته كثير من دول العالم المتقدمة والنامية باختلاف ثقافتها وتقاليدها السكنية مع إعطائه الخصوصية في كل دولة بما يتناسب معها وهو نمط سكن اثري بالدراسات منذ ان طرح (لوكو بيوزية) وجهة نظره عند دراسته للسكن في المدن بعد الحرب العالمية الثانية في أنموذجين للسكن أفقي وعمودي وبعد دراستهما وتحليلهما نفى الطراز الأفقي واشاد كثيرا بالمباني السكنية العمودية متعددة الادوار من نوع الشقق .

5- المشاريع الاسكانية واهميتها الاقتصادية

ان الاهمية الاقتصادية للمشاريع الاسكانية تبرز بسبب روابطها الامامية والخلفية مع النشاط الاقتصادي في المجتمع، إذ أن تأثير هذه المشاريع لا يتوقف عند توفير فرص عمل من جراء اقامه وانشاء المباني السكنية وانما يتعداها الى توفير فرص عمل في القطاعات التي تجهز المواد الخام لصنائه البناء، فضلا عن ذلك نلاحظ ان اقامه مبان سكنية جديدة تزيد الطلب على منتجات المصانع التي تقوم بانتاج وتحضير الاثاث والأدوات المنزلية الاخرى . وزيادة الطلب على هذه المواد يوفر فرص عمل اضافية في فروع صناعية مختلفة.

ان هذه الزيادة في فرص العمل تسهم في رفع مستوى الدخل الفردي وغيرها، وتزيد من قوته الشرائية ونتيجة لزيادته مشترياته من المواد الغذائية وغيرها يزداد النشاط الاقتصادي في قطاعات بعيدة نوعا ما عن حركة البناء، وهكذا بحيث يتضاعف عدد المستفيدين من النشاط العمراني بصوره مباشره وغير مباشره، وزيادة على ذلك فان الطلب على الايدي العاملة وبمهارت مختلفة سيفتح مجالا لنشاط التدريب المهني في المهارات المختلفة، وهذه المهارات اذا ما احسن توجيهها فانها ستسهم من دون شك في تحسين نوعيه العمل عن طريق رفع مستوى التدريب لدى الافراد ومن ثم توفير موظفين فنيين يمكن الاستفادة منهم في مشاريع صناعيه اخرى تساهم بدورها في رفع عمليه الاقتصاد القومي للبلد، اضافة الى ان مردود الاستثمارات في مشاريع الاسكان وما يرافقها من مشاريع اضافيه مدروسه في المستقبل سيكون من انجح الاستثمارات للامد البعيد وخصوصا على المستوى القومي (الدقاق، 1981، ص71-72) إذن الاهمية الاقتصادية للمشاريع الاسكانية متعددة الجوانب واثرت النشاط العمراني في الانشطه الاقتصادية الاخرى واضح ومنتشعب ومحرك لهذه الانشطه وسيؤدي بالتالي الى تطور ايجابي يصب في التطور الشامل للعمليه الاقتصادية

المخطط الأساسي :

يعرف التخطيط انه وسيلة علمية منظمة لسلسلة من العمليات المترابطة والمتعاقبة لبلوغ غايات واهداف معينة ضمن استراتيجية مقرررة وخلال مدة زمنية محددة، وتخطيط المدن يهدف أساسا إلى وضع استراتيجية مستقبلية ناجحة لنمو وتطور المدينة بصورة سلسة عن طريق تنظيم استعمالات الأرض في المدينة ووضع خطة مدروسة تسيطر على اتجاهات نمو المدينة بمختلف جوانبها، هذه الخطة يطلق عليها مصطلح المخطط الأساسي، فالمخطط الأساسي لمدينة مفهوم يتضمن دراسات عن



اهداف وأغراض تخص النواحي العمرانية والإدارية والاجتماعية والثقافية والاقتصادية فضلاً عن الناحيتين الصحية والبيئية فهو يتضمن مجموعة الأسس والمبادئ التصميمية التي توفق بين المتطلبات الإنسانية والاحتياجات المادية (الفيزيائية) لسكان المدينة 2 والمخطط الأساسي (الشامل) هو سياسة طويلة الأمد للتوزيع المكاني للمنشآت والوظائف والأنشطة الرسمية و يهدف إلى تنسيق الأنشطة الرسمية وتنظيم عملية استعمال الأرض على المستوى المحلي وهو يستند الى تحليل المنطقة الحضرية بصورة عامة وتحليل الأنماط المكانية الموجودة بصورة تفصيلية 3

والمخطط الأساسي عمل يتعامل مع وحدتي الزمان والمكان بمتغيراتها اللتين يعملهما المجتمع، مجتمع المستوطنة وإقليمها أو أقاليمها 3، وهو الاستراتيجية أو مجموعة الاستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرار لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع البيئات الحضرية بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضرية توزيع جغرافي افضل، ولللسكان فوائد اكبر من هذه الأنشطة الحضرية، وتتضمن الاستراتيجية عادة تصورا" ورؤية لما يمكن أن يحدث، وتبنى مثل هذه التصورات على تنبؤات قائمة على معايير علمية واضحة تمثل النماذج والهيكل النظرية أطرها الأساسية 4 .

يبين المخطط الأساسي الهيكل المستقبلي للمدينة وتغيير استعمالات الأرض المستقبلية وتوقع الفعاليات والكثافات السكانية في المناطق الحضرية وشبكات الطرق وأنظمة النقل اللازمة لربط الفعاليات وسهولة الاتصال فيما بينها .

يدرس المخطط الأساسي الظروف الحالية للمدينة خصوصاً الاقتصادية ويتم تحديد وظيفة المدينة الرئيسية ووظائفها الفرعية كما يدرس الامكانات الطبيعية والاقتصادية والبشرية واتجاهات النمو والتوسع للمدينة 1

يهدف المخطط الأساسي الى توجيه نمو المدينة خلال المدة الزمنية الموضوعه له وبطريقة تستوعب طبيعة التغير الاجتماعي و الاقتصادي والحضاري و التكنولوجي، الحادث والمتوقع حدوثه في هذه الفترة ويمكن المدينة من تأدية وظائفها وخدماتها بصورة مرضية، فالمخطط الأساسي أذن هو خطة عمل مبرمجة لمراقبة وتوجيه نمو وتطور المدينة خلال مدة معينة من الزمن وبما يضمن نمو جميع القطاعات الاقتصادية والاجتماعية والخدمية بصورة متوازنة وبما يجعل المدينة قادرة على استيعاب الزيادة السكانية المتوقعة خلال وقت وضع المخطط وتوفير كافة الخدمات الضرورية لهذه الزيادة السكانية دون حدوث خلل أو ضغط على هذه الخدمات وتجنب المشاكل المرافقة لعملية النمو والتطور العشوائي غير الموجه للمدن .

¹ احمد، فاضل حسن ، " هندسة البيئة "، منشورات جامعة عمر المختار، الدار البيضاء، الطبعة الاولى، الجماهيرية العربية الليبية، 1996، ص 319 .

² النابلسي، مازن زهدي ، " التصميم الحضري واثره على البيئة "، مجلة المهندس الاردني، العدد 67، السنة 34، آب 1999، ص 54 .

3- Catanese, Anthony, J. snayder James.C, " Inroduction to urban planning "، 1979,U.S.A,p193-194 .

³ الاشعب، خالص حسني ، " المقومات الضرورية للتصميم الاساسي "، مجلة الجمعية الجغرافية، المجلد 11، ك 1980، ص 133 .

⁴ القطب، اسحاق ، " النمط التخطيطي الحضري "، وكالة المطبوعات، جامعة الكويت، 1980، ص 207 .

¹ عبد القادر، محمد صالح ، " المدخل الى التخطيط الحضري والإقليمي، كلية الاداب، جامعة البصرة، 1986، ص 74 .



والمدة الزمنية الصحيحة لوضع المخططات الأساسية هي (20-25) سنة إذ يمكن من خلالها تصور الهيكل العام للمدينة ويمكن وضع الحلول الأساسية مثل (مقياس المدينة، اتجاهات التوسع العمراني، الهيكل التخطيطي والتصنيف الوظيفي للمدينة، نظام الشوارع الرئيسية وغيرها)² ويتم إعادة النظر في المخطط الأساسي عادة خلال مدة تتراوح بين 5-10 سنوات وهذا ما يجعل تنفيذ المخطط الأساسي يتم على عدة مراحل، وإعادة النظر فيه هو نتيجة طبيعية لعملية التطور العلمي والتكنولوجي السريع وأيضاً بسبب تغيرات نمو حجم السكان وتلبية للمتطلبات الجديدة لتكوين مجتمع متجانس ومتنام اجتماعياً واقتصادياً³. ويتضمن المخطط الأساسي دراسات أساسية وتحليل المعلومات واعداد المخططات اذ تشمل هذه المعلومات عموم المجتمع وعموم الاستعمالات وعلاقة المخطط مع التخطيط الاشملي للإقليم و الدولة⁴، اذ يتم وضع المخطط الأساسي للمدينة بالاستناد إلى عملية تحليل شاملة ودقيقة لإمكانات المدينة الاقتصادية والبشرية وعلاقات المدينة مع باقي الإقليم الذي تقع فيه بما يضمن استغلال الإمكانيات التنموية للمدينة الاستغلال الأمثل لضمان تحقيق تنمية متوازنة ومستمرة للمدينة وتوفير كل المتطلبات الضرورية لسكان المدينة .

7-اهداف المخطط الأساسي :

- الغاية الرئيسية لوضع مخطط أساسي للمدينة هي تحقيق جملة من الاهداف المتعلقة بمختلف الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والإدارية والبيئية والثقافية للمدينة، من هذه الاهداف مايلي:
- وضع استراتيجية لتوجيه وضبط نمو المدينة خلال وقت وضع المخطط .
 - موازنة التوزيع المكاني لاستعمالات الأرض في فترة التخطيط لضمان تنسيق مختلف الفعاليات التي تقدمها المدينة⁴.
 - حماية وتطوير المناطق الطبيعية والمساحات الخضراء داخل المدينة والحيلولة دون استغلالها لأغراض أخرى وحماية الأنهار ومصادر المياه واستغلالها الاستغلال الأمثل وتحسين البيئة العامة للمدينة وحمايتها من أخطار التلوث البيئي الناتج عن العشوائية في استعمالات الأرض .
 - فضلاً عن ذلك فالمخطط الأساسي يهدف الى⁵:
 - تحديد توسع المدن الكبرى وتنظيم توزيع السكان في المدينة نفسها والمناطق المحيطة بها .
 - تحسين تخطيط المناطق الصناعية الموجودة وتنظيم المناطق الجديدة و تكوين الأحزمة الخضراء وابعاد الصناعة الملوثة خارج المدن .
 - إعادة تخطيط وتطوير مركز المدينة .
 - إعادة تخطيط الأحياء السكنية القديمة والمشيدة بمبانٍ هزيلة غير صالحة للسكن وإبدالها بأحياء سكنية حديثة، مع ترميم وحماية الأبنية والمشيدات التي تمتلك قيمة أثرية وثقافية .

² كمونة، حيدر عبد الرزاق ،" التصاميم الأساسية للمدن العراقية في القرن الحادي والعشرين "، من بحوث المؤتمر الثالث لمركز

التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، بغداد، 91-21/6/2000، ص 103

³ رؤوف عبد الله، باسم وآخرون، " مبادئ عامة في تخطيط المدن، بغداد، وزارة البلديات، مديرية التخطيط والهندسة العامة، وحدة البحوث والدراسات، مطبعة دار الحرية للطباعة، 1976، ص

⁴ سليمان، سرمد غانم ،" خصوصية إعداد مخطط أساسي لمدينة بغداد، رسالة ماجستير غير منشورة، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، 2001، ص

⁴ نفس المصدر رقم(2) ،ص 7

⁵ كمونة، حيدر عبد الرزاق ،" التصاميم الأساسية للمدن العراقية في القرن الحادي والعشرين "، مصدر سبق ذكره، ص 106-107 .



ط- تحسين شبكة الطرق والمواصلات داخل المدينة مع تطوير وتجديد الخدمات التحتية والخدمات الأخرى .

ي- تنظيم وتوجيه القوى الاقتصادية والسياسية والمادية للمنطقة الحضرية بطريقة منطقية ومثمرة.¹

8- مراحل وضع المخطط الأساسي :

ان عملية وضع المخططات الأساسية تمر بالمرحلة الرئيسية الآتية :

أ- مرحلة وضع الاهداف .

ب- مرحلة تحليل الوضع الراهن.

ج- مرحلة التنبؤات المستقبلية للعوامل والأحداث .

د- مرحلة وضع بدائل الاستراتيجيات واختيار البديل الأفضل .

هـ- مرحلة إعداد المخطط الأساسي التفصيلي .

و- إعلان المخطط للمناقشة .

ز- مرحلة تقسيم المخطط الأساسي الى مراحل Master plan phasing .

ح- مرحلة تنفيذ المخطط الأساسي .

ط- التقييم والمراجعة (التغذية الاسترجاعية) .

9- الحاجة السكنية

وهي مفهوم اجتماعي يعبر عن المدى الذي تصبح فيه المساكن المتوافرة في زمان ومكان معينين عاجزة عن تحقيق سكن لكل اسرة بحد ادنى من المعايير المعتمدة وبغض النظر عن امكانية هذه الاسر للدفع للحصول على المسكن.

وانه من الضروري التمييز بين مفهوم الحاجة السكنية والطلب السكني ((Demand))، فالطلب مفهوم اقتصادي، والطلب الفعال هو مدى استعداد الاسر للدفع للحصول على المسكن، وهو لا يتضمن تحقيق معيار ادنى معين كما هو الحال مع مفهوم الحاجة.⁵

9-1 - الاسباب الرئيسية لنشوء الحاجة السكنية

ان هنالك ثلاثة اسباب رئيسة لنشوء الحاجة السكنية وهي كما يأتي:

1- الزيادة الطبيعية في السكان.

2- زيادة سكانية عالية في المدن الرئيسية.

3- الهجرة من الريف الى المدن.

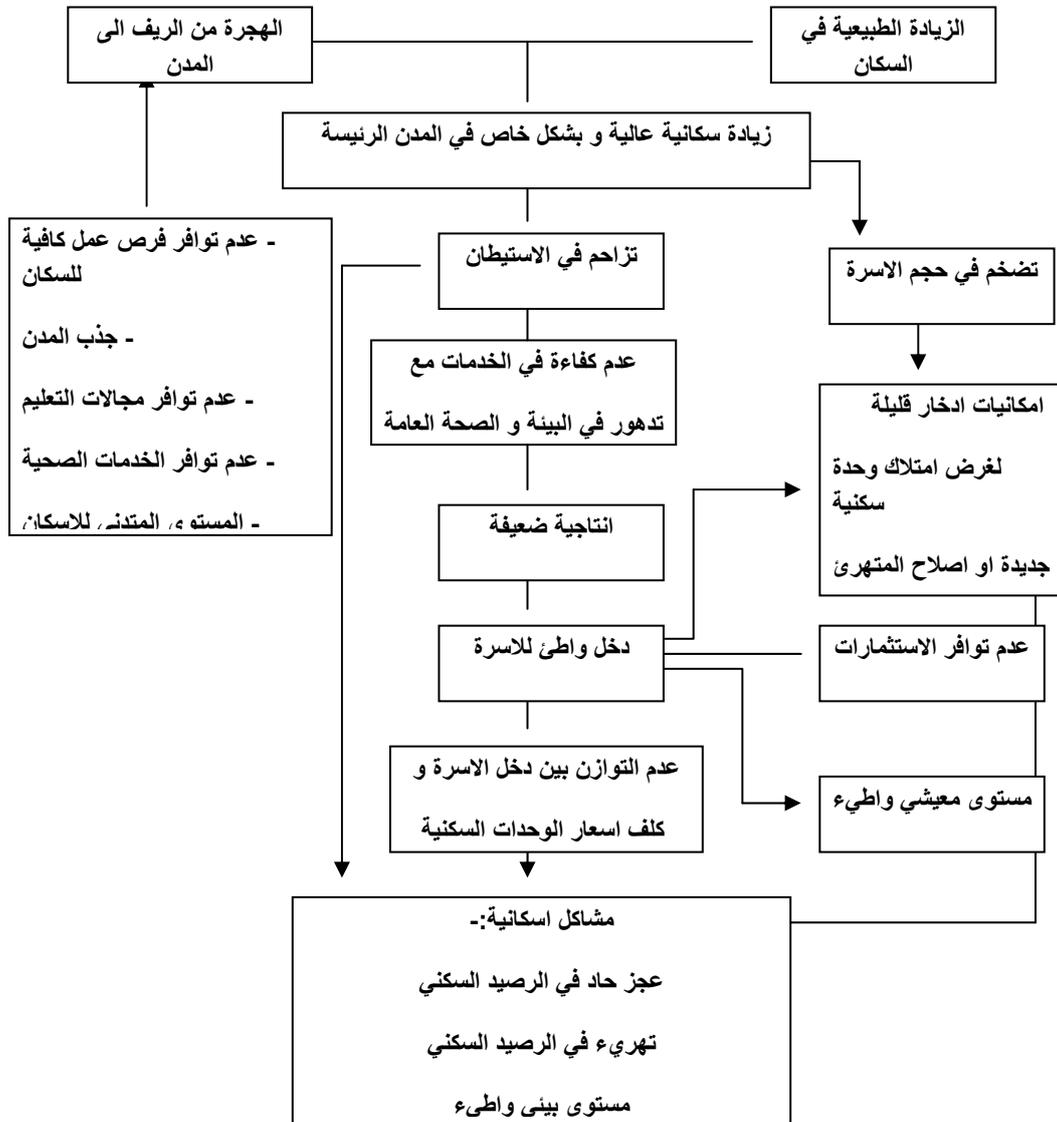
وان للزيادة السكانية العالية في المدن الرئيسية اثارا سلبية منها التزاحم في الاستيطان وعدم كفاءة الخدمات وتدهور البيئة وضعف في الانتاجية وغيرها من الاثار. اما الهجرة من الريف الى المدن فهي بسبب عدم وجود فرص عمل كافية للسكان في الريف وكذلك عدم توافر الخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية والشكل (1-1) الاسباب الرئيسية والثانوية لنشوء الحاجة السكنية.

¹ - Catanese, Anthony ,J.snayder James.C,op,cit,p.194

⁵ Harvey, Jack, Urban Land economics, Macmillan edition, London, 1987 /p.300.



الشكل (1) الاسباب الرئيسة لنشوء الحاجة السكنية



المصدر: الشوك، استبرق ابراهيم "واقع قطاع الاسكان في العراق / الاستراتيجيات المرحلية لمعالجة الازمة السكنية" دراسة مقدمة الى الندوة العلمية الثالثة عشر (السكن مشاكل وحلول) التي أقامها المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي - جامعة بغداد في 12/17 /2008) ص 10



9-2- سمات ومظاهر الحاجة السكنية

ان للحاجة السكنية سمات ومظاهر ومنها ما يأتي:-

التشرد: - يعرف التشرد بأنه عدد الاشخاص لكل الف نسمة من سكان المدن الذين ينامون خارج وحدات سكنية او في ماوى مؤقتة في مؤسسات خيرية.

الاكتظاظ وهو مفهوم حسي غير مادي، الا انه قد يمكن التعبير عن مفهوم الاكتظاظ بارتفاع معدل اشغال الغرف في المسكن الواحد، اذ ان المعدل المقبول عالميا هو (2) فرد / الغرفة كحد اقصى. ويقصد بالاكتظاظ ايضا بانه ارتفاع معدل الاشغال السكني (Occupancy Rate) عند اشتراك اكثر من اسرة في مسكن واحد.

عدم الملائمة:- وهي اشغال وحدات سكنية تؤدي الى مخاطر صحية لشاغليها

عدم الملائمة البيئية: يعرف الاسكان على انه منظومة من الوحدات السكنية والبيئة الاجتماعية والفيزيائية. وتمثل البيئة المتدهورة، او التي لاتحقق الخدمات والتسهيلات المطلوبة، او التي لا تحقق حياة اجتماعية ملائمة لسكانها، وصعوبة ترك هذه البيئة الى موقع اخر، مؤشرات مهمة للحاجة السكنية على الرغم من ان قياس تأثير هذه المؤشرات لا يمكن قياسه بالدقة المطلوبة.

تحمل اعباء اجارية عالية: ان تحمل اعباء اجارية يتم دفعها بصعوبة هي احد سمات الحاجة

9-3 العرض السكني

المقصود بالعرض السكني هو ما متوافر من وحدات سكنية في منطقة ما. وأن احدى خصائصه الاساسية والتي يصعب السيطرة عليها احيانا هي التقلبات الحاصلة في العرض عبر الزمن، كما انه من الصعوبة احيانا ان يستجيب العرض الى التغيرات الحاصلة في الطلب خلال الفترات القصيرة (سنة مثلا)، فتوقعات البائعين والمشتريين تتأثر كثيرا بتوقعات تغير اسعار السكن، اسعار الاراضي، توافر القروض في المستقبل. كما ان طبيعة مواقع الطلب على السكن، طبيعة البناء السكني، عدم كفاية المؤسسات الاسكانية او نظام التمويل يجعل هناك فجوة بين العرض والطلب وان من اهم مصادر العرض السكني هو الانشاءات الجديدة. 6

4-5 - الطلب على السكن

المقصود بالطلب على السكن هو تعبير عما تفضله الاسر من المساكن المختلفة وهو لا يتضمن تحقيق معيار ادنى معين، والطلب الفعال هو مدى استعداد الاسر للدفع للحصول على المسكن. 7

10- تقدير الحاجة السكنية

من الخطوات المهمة في عملية التخطيط لقطاع الإسكان ووضع البرامج الإسكانية هو تقدير العجز السكني وذلك لأنه يعكس مؤثرات مهمة عن الوضع السكني، ويعتمد مقدار العجز السكني على عدد وحجم الأسر والحد الأدنى من المعايير الإسكانية المقبولة. فضلاً عن أن عملية تقدير العجز السكني ستمكن وبصورة تقريبية من إعطاء فكرة عن حجم الإستثمار المستقبلي المطلوب لتلبية الإحتياجات

⁶ السعدي، جمال باقر "تحليل وتقييم العوامل المؤثرة على الطلب للدور الجديدة في مدينة بغداد" رسالة ماجستير مقدمة الى المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، بغداد 1985، ص 36.

⁷Peter Somerville with Nigel Springs "Housing and Social policy " /2005 /p.30



الأساسية، وتقدير حجم الإعانات اللازمة لتمكين الأسر من الحصول على وحدات سكنية لغرض سدّ العجز السكني

تقدير العجز السكني (لسنة اساس معينة)

ان عملية تقدير الحاجة السكنية الحالية يتطلب حصر المعلومات الآتية:

أ. العدد الكلي للأسر في سنة الاساس.

ب. عدد الوحدات السكنية الموجودة (الرصيد السكني الكلي)

ج- عدد الوحدات السكنية التي تعد دون الحد الأدنى من المعيار المعتمد في ذلك البلد مع تشخيص تلك التي بحاجة الى الاستبدال (المتهرئة) والوحدات التي بحاجة الى تاهيل وتحسين (اضافة عمر جديد)

تتطلب عملية تقدير الحاجة السكنية المستقبلية التنبؤ بالمعلومات الآتية:

أ - عدد السكان الكلي المتوقع لمنطقة لسنة مستقبلية معينة.

ب - عدد الاسر المتوقع تكونها مستقبلا.

ج - عدد الوحدات السكنية المتوقع اندثارها خلال مدة الدراسة.

د - عدد الوحدات السكنية المتوقع تواجدها مستقبلا (الرصيد السكني الكلي مستقبلا).

هـ - عدد الوحدات السكنية الشاغرة.

أي أن حساب الحاجة السكنية المستقبلية يتطلب الآتي:

الحاجة السكنية الناتجة عن الزيادة في عدد الأسر، والتي تعتمد بدورها على التنبؤ بعدد الأسر لسنة مستقبلية محددة.

الحاجة الناتجة عن فقدان الوحدات السكنية نتيجة الأندثار، المشاريع التنموية التي تتطلب ازاحة بعض الوحدات السكنية نتيجة تغيير استعمالات الارض او بسبب الكوارث والحروب

11-طرق حساب عناصر الحاجة السكنية

عدد الاسر

عدد السكان

الرصيد السكني

السكان

يمكن اعتماد طرائق عدة لحساب عدد السكان المستقبلي منها:-

أ- طريقة الزيادة الطبيعية Method Increase Natural

ان هذه الطريقة تهتم فقط بالمحددات البيولوجية لنمو السكان (باستبعاد صافي الهجرة)، فصافي الهجرة مساوي الى الصفر نتيجة تساوي الهجرة الداخلة مع الهجرة الخارجة، والصيغة التي يمكن حساب عدد السكان بها لهذه الطريقة هي:

$$Pt+n = Pt + \alpha Pt - \beta Pt$$

حيث تمثل α معدل الولادات الخام خلال الفترة . n

β معدل الوفيات الخام خلال الفترة . n



علما ان دقة النتائج لهذه الطريقة تعتمد على مدى صحة وتوفر البيانات الخاصة بالاحصاءات الحيوية سنويا مع استقرار (ثبات) التركيب النوعي والعمري للسكان
 ب - طريقة معدل النمو المركب Method Growth Of eRat Compound
 تعتمد هذه الطريقة في تقدير عدد السكان المستقبلي خلال فترة زمنية محددة، على معدل النمو المقدر سابقا، ومن ثم يتم الحساب المستقبلي وفقا لافتراضات تتناقص او تزايد المعدل بناءً على دراسة مكونات معدل النمو السكاني

$$p_t = p_0 (1+r)^t$$

يمثل p_t عدد السكان في سنة الاساس

P_0 عدد السكان المستقبلي

r معدل النمو المركب

الاسر : ان اوسع الطرائق انتشارا لاحتساب عدد الاسر هي:

أ - الطريقة البسيطة : والتي يتم فيها:

أ- تقدير العدد الكلي للسكان مستقبلا.

ب- متوسط حجم الاسرة المتوقع مستقبلا.

بقسمة الفقرة (أ) على الفقرة (ب) علما ان الحصول على الفقرتين اعلاه، يتم بواسطة اجراء بعض

العمليات الاحصائية والرياضية، فبالنسبة للسكان كما ذكر سابقا

- اما بالنسبة لـ متوسط حجم الاسرة فيمكن تقدير متوسط حجم الاسرة، اما بشكل افتراضي وفقا لتوقع

تغير مكوناته والعوامل المؤثرة على تكوينه، أو باعتماد العلاقات الديناميكية بينه وبين حجم السكان أو

بينه وبين نسبة التغير السنوي للرصيد السكني أو معدلات الخصوبة،

الرصيد السكني

ان الرصيد السكني المستقبلي يتم احتسابه باعتماد نسب مئوية وفق معيار معتمد او نسبة متوقعة

بتأثير الظروف الاقتصادية والاجتماعية المتوقعة أو من الخبرة في مجال التخطيط، فبالنسبة لـ:

- عدد الوحدات السكنية المندثرة يتم الحصول عليها:

اما باعتماد نسبة اندثار.

او وفقا لتصنيف المناطق السكنية باستخدام معيار مركب، ومن ثم اعتماد نسبة اندثار ملائمة. اذ ان

اعتماد معدل اندثار على مستوى المدينة ككل اجراء يتخلله النقص وعدم الدقة. وان توفر مخططات

التصاميم الاساسية يشكل جانباً نافعاً في تقدير عدد الوحدات السكنية المفقودة مستقبلاً.

عدد الوحدات السكنية الاحتياطية (الشاغرة)

ان هذه الفقرة تمثل نسبة مئوية من مجموع تقديرات الحاجة السكنية المتراكمة والمستقبلية تضاف

لأسباب الآتية:.

1- توفر امكانية تنفيذ برنامج تحسين وتطوير الوحدات السكنية

2- تحقق سهولة انتقال الاسر للاقتراب من موقع العمل، اذ انها توفر سهولة تحرك اقليمي للقوى

العامة.

3- زيادة العرض من الوحدات السكنية مما يجعلها تكون افضل اداة للسيطرة على اسعار الوحدات

السكنية وخصوصاً للقطاع الخاص.



- 4- توفير فرصة المفاضلة بين الوحدات السكنية للاسر لاختيار الوحدة السكنية الملائمة لمتطلباتها.
- 5- تستخدم بعض الوحدات السكنية الشاغرة في دول العالم المتقدمة كوحدات سكنية ثانية لبعض الاسر
- 6- وجود وحدات سكنية شاغرة، يساعد في حصول عملية الترشيح (Filtering).

الخلاصة

مما تقدم نستخلص ان عملية تقدير الحاجة السكنية تعد من الخطوات الاساسية المهمة في عملية التخطيط للاسكان ووضع البرامج الاسكانية لانها تعكس مؤشرات مهمة عن الوضع السكني، يتحدد على اساسها برنامج التشييد السنوي اللازم لامتناس العجز السكني خلال مدة معينة، ويعتمد مقدار الحاجة السنوية على عدد وحجم الاسر والحد الادنى من المعايير الاسكانية المقبولة وان العرض السكني هو ما متوافر من وحدات سكنية في منطقة ما. وأن احد خصائصه الاساسية والتي يصعب السيطرة عليها احيانا هو التقلبات الحاصلة في العرض عبر الزمن. وهو جزء من سوق السكن الذي يعد سوقا اقتصاديا تتفاعل به قوى العرض مع الطلب. يختلف سوق السكن عن سائر الاسواق الاقتصادية الاخرى بسبب خصائص الوحدة السكنية المتميزة بالثبوتية والبقاء. اذ تعد حياة الوحدة السكنية طويلة جدا بالمقارنة مع البضائع الاخرى كما تعد بضاعة مكلفة. وعليه فإن قرار شراء او بناء الوحدة السكنية يعد قرارا استثماريا رئيسا لمعظم الاسر. هنالك عوامل تؤثر في العرض السكني ومن هذه العوامل الارض، التمويل العقاري، المواد الانشائية، خدمات البنى التحتية، الخدمات الاجتماعية، الايدي العاملة و القوانين والتشريعات.

الفصل الثاني الجانب العملي

وصف الحاجة السكنية خلال مراحل تحديث المخطط الأساس لمدينة الحيدرية

ان المخطط الأساس يرسم الصورة الحضرية لمدينة الحيدرية بكافة قطاعاتها وخدماتها ومنها قطاع الاسكان الذي نراه في كل مرحلة من مراحل تحديث المخطط الأساس لمدينة الحيدرية يحتاج الى تطوير وخطط وسياسات لاشباع الحاجة السكنية التي اصبحت مشكلة العصر او مانسميها باختطوط العصر المرحلة الاولى : مرحلة واقع الحال (جمع المعلومات) وتضمنت معلومات عن ناحية الحيدرية ومن ضمنها قطاع الاسكان

مدينة الحيدرية

تعد ناحية الحيدرية احدى النواحي التابعة لقضاء النجف في محافظة النجف الاشرف وتتميز هذه الناحية بوجود خان تاريخي كان هو الأساس في انشاء هذه الناحية حيث تجمعت حوله الدور السكنية وبمرور الوقت تحولت الى مدينة، كما تتميز هذه الناحية بقلعة المنطقة الحضرية فيها مقارنة بالمنطقة الريفية حيث كانت النسبة 25% حضر و 75% ريف وهذا ما جعل الطابع العشائري يغلب على هذه الناحية

الموقع والحدود :

تقع ناحية الحيدرية الى الشمال من محافظة النجف الاشرف وتحدها من الشمال محافظة كربلاء المقدسة ومن الشرق محافظة بابل ومن الغرب محافظة الانبار وتبلغ مساحة الناحية 1228 كم2 اي بما يشكل مانسبته 4.26 % من مجموع المساحة الكلية للمحافظة

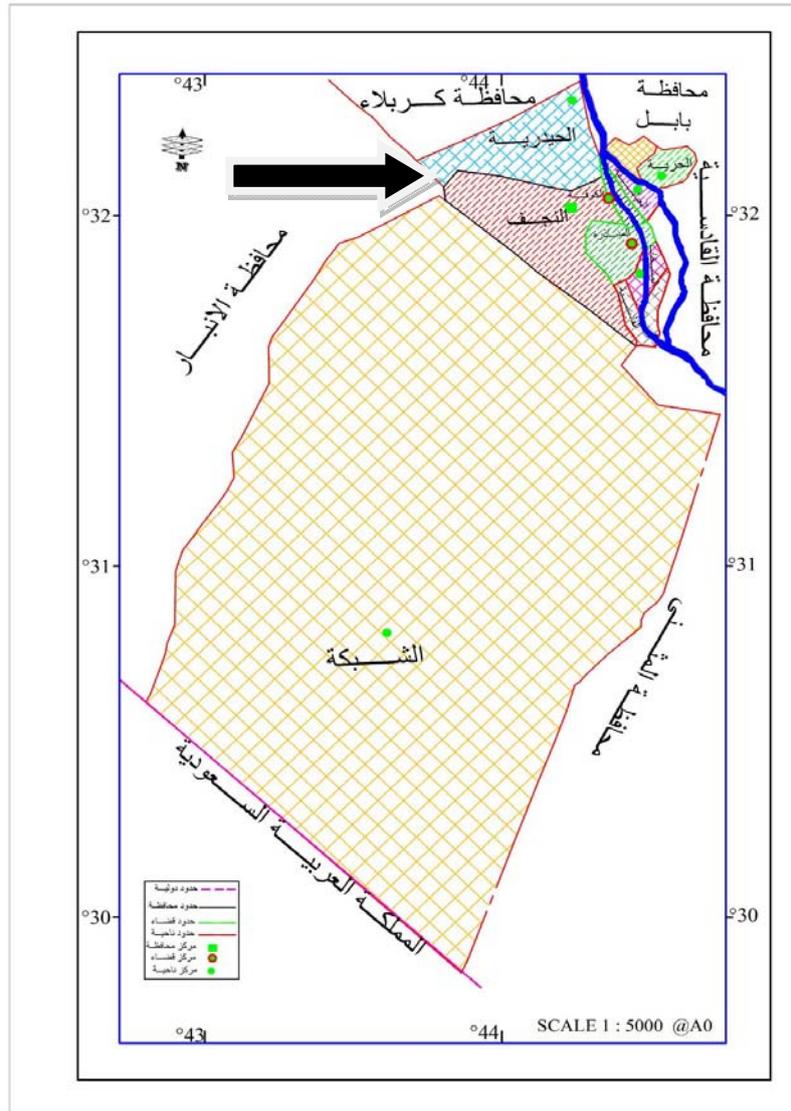


جدول (2): مساحة ونسبه المساحة للوحدات الادارية في محافظة النجف

النسبة المئوية*	المساحة /كم ²	الوحدة الادارية
3.93	1133	مركز قضاء النجف
4.26	1228	ناحية الحيدرية
88.12	25400	ناحية الشبكية
0.44	129	مركز قضاء الكوفة
0.29	85	ناحية العباسية
0.77	223	ناحية الحرية
1.12	324	مركز قضاء المناذرة*
0.42	123	ناحية المشخاب
0.62	179	ناحية القادسية
100	28824	مجموع المحافظة

خارطة (1)

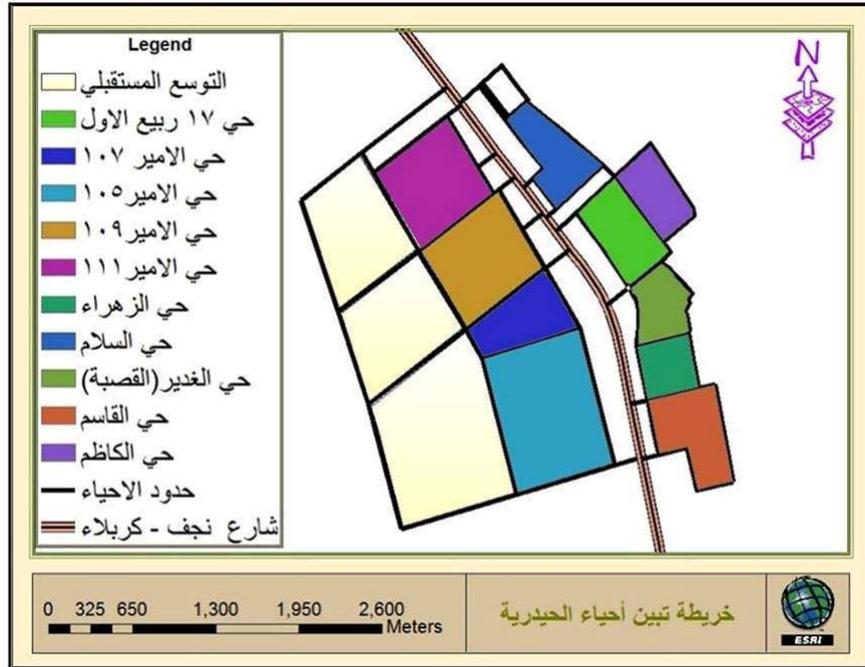
موقع الحيدرية من اقليم النجف



المصدر : الباحثة



خارطة (2) تبين احياء ناحية الحيدرية

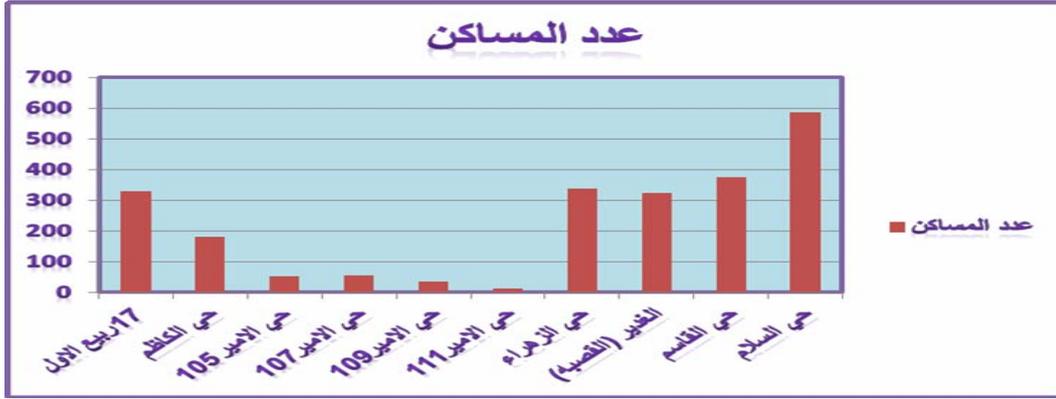


جدول (3) : عدد السكان والمسكن في الحضر في مدينة الحيدرية

عدد المساكن	اسم المحلة
328	17 ربيع الاول
182	حي الكاظم
53	حي الامير 105
56	حي الامير 107
36	حي الامير 109
12	حي الامير 111
337	حي الزهراء
324	الغدير (القصبية)
374	حي القاسم
585	حي السلام
2287	المجموع



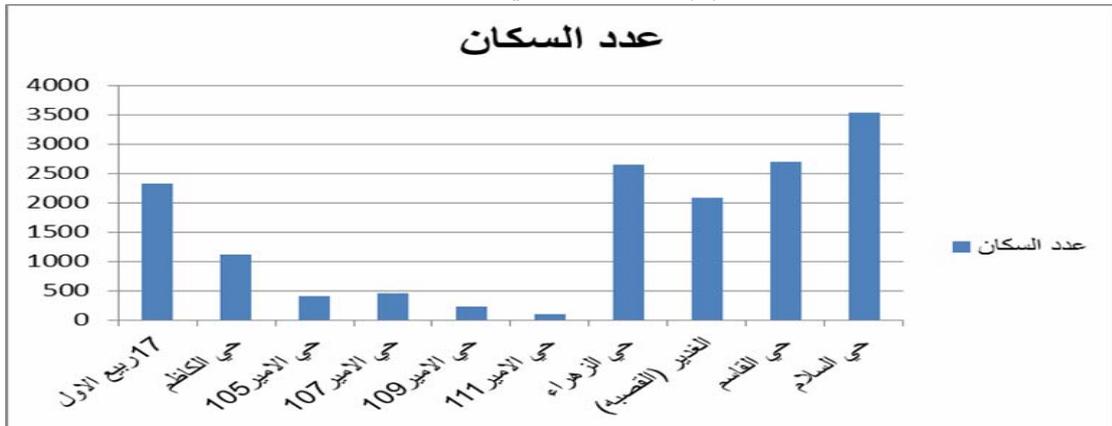
شكل (2) : عدد المساكن في احياء الحيدرية



جدول (4) عدد المساكن في مدينة الحيدرية

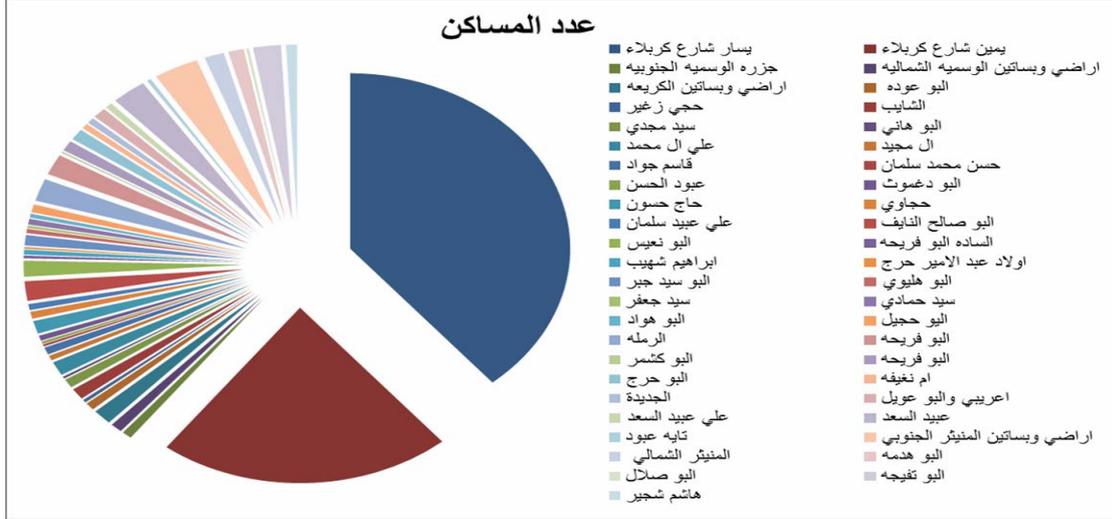
اسم المحلة	عدد السكان
17 ربيع الاول	2324
حي الكاظم	1118
حي الامير 105	403
حي الامير 107	452
حي الامير 109	228
حي الامير 111	101
حي الزهراء	2640
الغدير (القصة)	2078
حي القاسم	2691
حي السلام	3537
المجموع	15572

شكل (3) عدد السكان في احياء الحيدرية





شكل (4) عدد السكان والمساكن في الريف في مدينه الحيدرية



جدول (5) : عدد المساكن في ريف وحضر ناحية الحيدرية

عدد المساكن في الحضر	عدد المساكن في الريف
2287	3561

شكل (5) : عدد مساكن ريف وحضر ناحية الحيدرية



جدول (6) : عدد اسر ريف وحضر ناحية الحيدرية

عدد اسر الريف	عدد اسر الحضر
3869	2291

شكل (6) : عدد اسر ريف وحضر ناحية الحيدرية

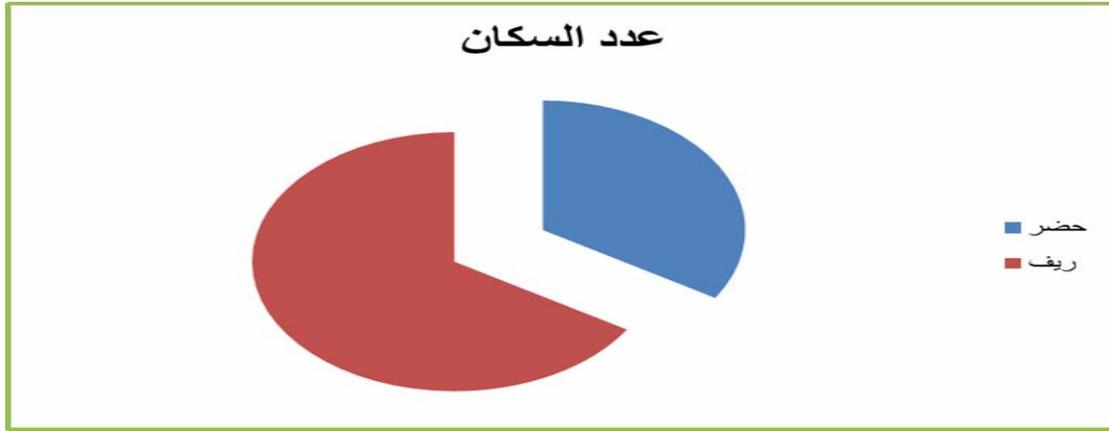




جدول (7) : عدد سكان ريف وحضر ناحية الحيدرية

عدد سكان الريف	عدد سكان الحضر
34129	17415

شكل (7) : عدد سكان ريف وحضر ناحية الحيدرية



ومن خلال المسوحات الميدانية والصور الفضائية وبيانات الدوائر وبرنامج GIS تبين ان :
 مساحة الكلية للتصميم الاساس=2765 دونم
 مساحة المنطقة السكنية=2358 دونم
 مساحة المنطقة الخضراء=178 دونم
 مساحة المباني العامة=132 دونم
 مساحة المنطقة الصناعية=22 دونم
 مساحة المنطقة المخصصة للمدراس=75 دونم
 العشوائيات 350 وحده

اسعار القطع الاراضي تتراوح من 10-100 مليون حسب القرب من الشارع العام
 مواد البناء (الاسمنت-الطابوق) و(كونكريت-شيلمان)

الخدمات المقدمة(شبكة كهرباء_ماء) ماعدا التحدي المرحلة الثانية

عدد القطع المخصصة لسنة 2013 (848) وحده اغلبها في التحدي(الامير)

المرحلة الثانية : مرحلة التحليل والتنبؤ - تحليل الواقع التنموي للسكن

تتضمن دراسة المرحلة الثانية (مرحلة التحليل والتنبؤ) الامور التالية :-

المعايير السكنية(محلة - حي - قطاع) .

حساب مساحة الحي السكني الواحد .

المعايير التخطيطية .

اولا :نمط الاستيطان في ناحية الحيدرية

ان نمط الاستيطان في الناحية يميل الى التركيز على طول طريق نجف - كربلاء، وفي المنطقة

الحضرية الرئيسية وفي المناطق الزراعية ويمكن ان نقسم انماط الاستيطان الى ثلاثة انماط:

(أ) النمط العضوي



وهي المناطق ذات الكثافات العالية وتمثل في المناطق الحضرية حيث المساحة الاقل واعداد السكان اكثر وخصوصا في الاحياء التي في مركز الناحية .

(ب) النمط المتباعد

حيث يتوزع الاستيطان بشكل عشوائي وغير منتظم بسبب مصادر المياه وملكية الارض والتجمعات العشائية.

(ج) النمط الخطي

يظهر هذا النمط بسبب مرور طريق نجف - كربلاء حيث تمتد المستقرات البشرية بالاضافة الى الدوائر والخدمات على جانبي الطريق وذلك لغرض الاستفادة من الطريق لاغراض الخدمات او نقل المواد من المصانع والمخازن.

ثانيا : منهجية اختيار حجم الاسرة .

ان **حجم وعدد الأسر** : من الأمور المهمة في اعداد الدراسة وذلك لأجل معرفة عدد المساكن المطلوب توفيرها لسنة الهدف وتقدير العجز السكني وحساب معدل الاشغال والاكتضاض ومعدل الاعالة للاسرة الواحدة، وان عدد الاسر لا يمكن قياسه بعدد الوحدات السكنية او البطاقة التموينية وذلك لوجود عوائل كثيرة تتكون من عدة اسر وبما ان هدفنا هو توفير السكن لكل اسرة فاننا سنعتمد على عدد السكان لسنة 2010، 2020 و 2030 و 2040 وحجم الاسرة الذي اعتمدناه لكل مرحلة من المراحل وبما يتناسب مع المرحلة الزمنية للدراسة

حجم الأسرة لسنة الهدف :

إن التوجهات العامة في البلد نحو تقليل حجم الأسرة من هذا التوجه له عدة أسباب منها ارتفاع المستوى الثقافي للمجتمع وكذلك زيادة نسبة النساء المتعلمات في المجتمع وأيضا ارتفاع تكاليف المعيشة وانخفاض مستوى الدخل بشكل عام وعليه سنفترض إن معدل حجم الأسرة في سنة الهدف سوف يقل بمقدار (0.1) كل خمس سنوات وعليه يمكن حساب

عدد الأسر المتوقعة في سنة الهدف = عدد السكان المتوقع / حجم الأسرة المتوقعة لسنة الهدف .

ثالثا : تحليل الاسكان

لتقدير الحاجة السكنية، يجب معرفة عدد السكان المستقبلي ولكل خمس سنوات المعطيات :

سنة الاساس 2010

سنة الهدف 2040

عدد سكان 2010 = 15572 فرد

عدد مساكن 2010 = 2189 مسكن

معدل النمو = 6.5% (ويتناقص بمقدار 0.5 كل خمس سنوات)

معدل حجم الاسرة = 6.7 (ويتناقص بمقدار 0.1 كل خمس سنوات)

رابعا: حجم وعدد الأسر وعدد الوحدات السكنية لناحية الحيدرية لعام 2010

حجم الأسرة لعام 2010 هو (6.7) ويبلغ عدد الأسر (2291 أسرة)



وبما إن هدفنا هو توفير وحدة سكنية لكل أسرة لذا يجب توفير (2425 وحدة سكنية)

الحاجة السكنية 2010=عدد الاسر-(الرصيدالسكني +0.02(الرصيد السكني)

الحاجة السكنية = 2291 - ((2189)*0.02+2189)

= 2232 - 2291 = 59

الحاجة السكنية 2=عدد الاسر-(الرصيد السكني+العرصات)

= 2527+2189) - 2291 =

= 242-

خامسا : الاسكان في ناحية الحيدرية

1-حجم وعدد الأسر وعدد الوحدات السكنية لناحية الحيدرية لعام 2010

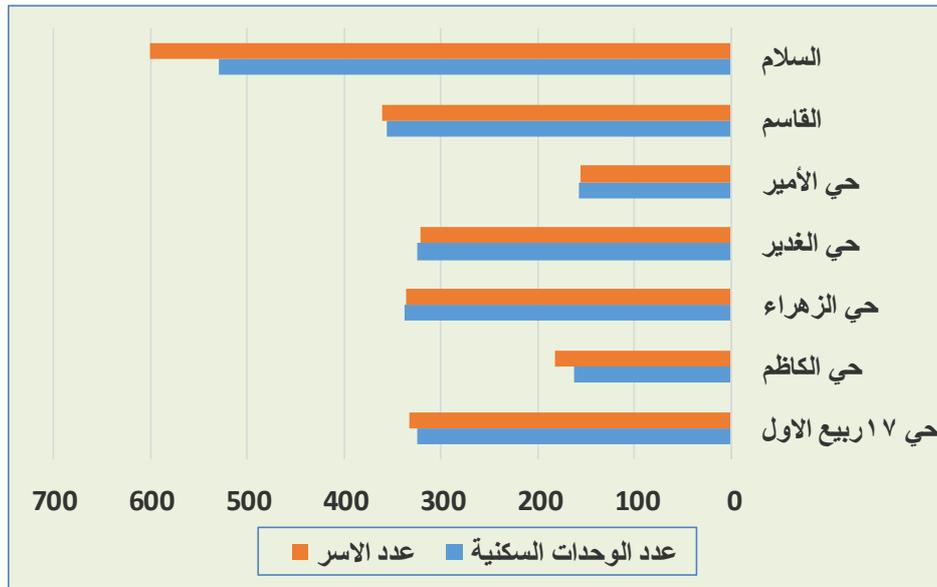
وتشتمل مدينة الحيدرية على 7 احياء سكنية وزقد تم حساب الوحدات السكنية في كل حي بالاعتماد

على الاحصائيات وكما يوضحه الجدول التالي:

جدول (8) عدد الوحدات السكنية وعدد الاسر في الاحياء السكنية في ناحية الحيدرية لعام 2010

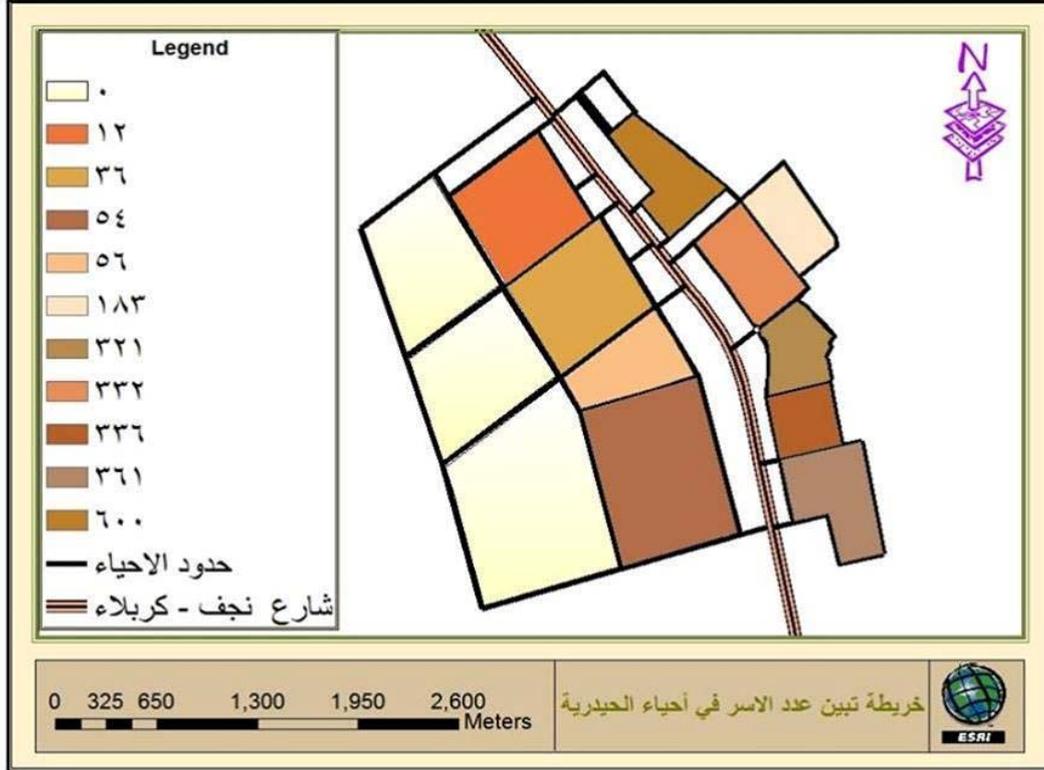
ت	الاحياء السكنية	عدد الوحدات السكنية	عدد الاسر
1	حي 17ربيع الاول	324	332
2	حي الكاظم	162	183
3	حي الزهراء	337	336
4	حي الغدير	324	321
5	حي الأمير	157	156
6	القاسم	356	361
7	السلام	529	600

شكل (8) : عدد الوحدات السكنية وعدد الاسر في الاحياء السكنية في ناحية الحيدرية لعام 2010





خارطة (2) عدد الاسر في احياء الحيدرية



2- حجم وعدد الأسر وعدد الوحدات السكنية لناحية الحيدرية لعام 2015

$$\text{الحاجة السكنية} = 3157 - (2189 + 0.02 * 5 * 2189) = 750$$

$$= 3157 - 2407 =$$

$$= 750$$

2 الحاجة السكنية = عدد الاسر - (الرصيد السكني + العرصات)

$$= 3157 - (2189 + 2527) =$$

$$= 1559$$

$$r = 6.5\% - 0.5$$

$$r = 6\%$$

$$P_f = p_0(1+r)^n$$

$$P_{2015} = p_{2010}(1+r)^5$$

$$= 15572(1+0.06)^5$$

$$P_{2015} = 20839$$

عدد الاسر = عدد السكان / معدل حجم الاسرة

$$\text{عدد الاسر } 2015 = 20839 / 6.6 =$$

$$= 3157 \text{ أسرة}$$

الحاجة السكنية 2015 = عدد الاسر - (الرصيد السكني + 0.02 * (الرصيد السكني))



3- حجم وعدد الأسر وعدد الوحدات السكنية لناحية الحيدرية لعام 2020

$$r = 6\% - 0.5$$

$$r = 0.055$$

$$P_{2020} = p_{2015}(1+r)^n$$

$$= 18063.5 (1+0.55)^5$$

$$= 27236$$

$$\text{عدد أسر } 2020 = 6.5 / 27236$$

$$= 4190 \text{ أسرة}$$

$$\text{الحاجة السكنية} = 4190 - (2189 + (10) * 0.02 * 2189)$$

$$= 4190 - 2626$$

$$= 1564$$

$$\text{الحاجة السكنية} = 4190 - (2189 + 2527)$$

$$= 526$$

4- حجم وعدد الأسر وعدد الوحدات السكنية لناحية الحيدرية لعام 2025

$$r = 5.5\% - 0.5$$

$$r = 0.045$$

$$P_{2025} = p_{2020}(1+r)^n$$

$$= 20592.6(1+0.05)^5$$

$$= 43761$$

$$\text{عدد الاسر } 2025 = 6.4 / 43761$$

$$= 5431 \text{ أسرة}$$

$$\text{الحاجة السكنية} = 5431 - (2189 + (15) * 0.02 * 2189)$$

$$= 5431 - 2845$$

$$= 2586$$

$$\text{الحاجة السكنية} = 5431 - (2189 + 2527)$$

$$= 715$$

5- حجم وعدد الأسر وعدد الوحدات السكنية لناحية الحيدرية لعام 2030

$$r = 5\% - 0.5$$

$$r = 0.04$$

$$P_{2030} = p_{2025}(1+r)^n$$

$$= 22651.9 (1+0.045)^5$$

$$= 43319$$

$$\text{عدد الاسر} = 6.3 / 43319$$



$$6876 =$$

$$\text{الحاجة السكنية} = 6876 - (2189 + 20 \cdot 0.02) = 6876 - 2189 = 4687$$

$$3064 - 6876 =$$

$$3812 =$$

$$\text{الحاجة السكنية} = 6876 - (2189 + 2527) = 2527$$

$$2160 =$$

$$6\text{-حجم وعدد الأسر وعدد الوحدات السكنية لناحية الحيدرية لعام 2035}$$

$$r = 4.5\% - 0.5$$

$$r = 0.04$$

$$P_{2035} = p_{2030}(1+r)$$

$$= 24464(1+0.04)^5$$

$$= 52704$$

$$\text{عدد الاسر} = 52704 / 6.2$$

$$= 8500 \text{ أسرة}$$

$$\text{الحاجة السكنية} = 8500 - (2189 + 25) \cdot 0.02 = 8500 - 2189 = 6311$$

$$3283 - 8500 =$$

$$5217 =$$

$$\text{الحاجة السكنية} = 8500 - (2189 + 2527) = 4184$$

$$3784 =$$

$$7\text{-حجم وعدد الأسر وعدد الوحدات السكنية لناحية الحيدرية لعام 2040 (سنة الهدف)}$$

$$r = 0.011 - 0.005 = 0.006$$

$$P_{2040} = p_{2035}(1+r)^n$$

$$= 25931.8(1+0.035)^5$$

$$= 62596$$

$$\text{عدد الاسر} = 62596 / 6.1$$

$$= 10261 \text{ أسرة}$$

$$\text{الحاجة السكنية} = 10261 - (2189 + 30) \cdot 0.02 = 10261 - 2189 = 8072$$

$$3502 - 10261 =$$

$$6759 =$$

$$\text{الحاجة السكنية} = 10261 - (2189 + 2527) = 5545$$

$$5545 =$$

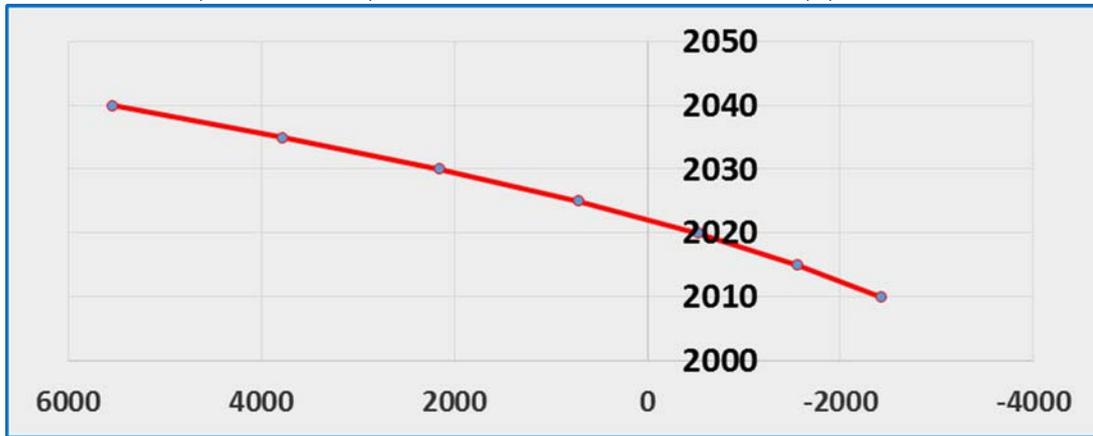
$$8\text{-الوحدات السكنية لسنة الهدف}$$



يجب توفير وحدة سكنية لكل أسرة لسنة الهدف لكي يصبح العجز السكني = صفر
جدول (9) : الحاجة السكنية في ناحية الحيدرية (2010-2040)

السنة	معدل النمو	عدد السكان	الحاجة السكنية بدون عرصات	الحاجة السكنية مع العرصات	المساحة المطلوبه للتوسع م2
2010	6.5%	15572	59	2425-	-----
2015	6%	20839	750	1559-	532100
2020	5.5%	27236	1564	526-	639700
2025	5%	34761	2586	715	752500
2030	4.5%	43319	3812	2160	855800
2035	4%	52704	5217	3784	938500
2040	3.5%	62596	6759	5545	989200

شكل (9) : الحاجة السكنية لناحية الحيدرية من (2010-2040)



جدول (10) نوع السكن ونسبته وعدد الوحدات

نوع السكن	نسبته من المجموع	عدد الوحدات الواجب توفيرها وانشاءها	نسبيته من المجموع	عدد الوحدات الواجب توفيرها وانشاءها	نسبته من المجموع	عدد الوحدات الواجب توفيرها وانشاءها
السكن العمودي	5%	277	10%	554	20%	1109
السكن الافقي	95%	5268	90%	4991	80%	4436

9-مساحات الوحدات السكنية

السكن العمودي ويمثل 5%

وبواقع 277 وحدة مساحة الشقة الواحدة 120 م2 والعمارة بثلاث طوابق في كل طابق شقتان اي 6

اسر في العمارة الواحدة عمارة بمساحة 300م2

السكن الافقي ويمثل 95% وبواقع 5268 وحدة تنقسم الى :



قطع سكنية ذات مساحة 250 م² ونسبة 45% فيكون عدد الوحدات السكنية = (2371 وحدة)
 قطع سكنية ذات مساحة 300 م² ونسبة 55% فيكون عدد الوحدات السكنية = (2871 وحدة)
 حساب مساحات المحلة والحي السكني والقطاع
 اولاً / على مستوى المحلة السكنية
 على مستوى المحلة السكنية فانه قد تم اعتماد معيار تصميمي بمقدار (4000 نسمة) لكل محلة سكنية
 وحيث ستكون الاقرازمات السكنية فيها على فئتين (250-300 م²)
 عدد الوحدات المطلوبة في المحلة السكنية لسنة الهدف = $4000 \div 6 = 667$ وحدة
 من خلال جدول يبين الخدمة اللازمة لكل مواطن حسب المعايير التخطيطية حتى سنة الهدف / محلة
 سكنية
 جدول (11) حصة الفرد الواحد من الخدمات على مستوى المحلة السكنية

الخدمات امحلة	عدد الخدمات حسب المعايير	حصة الفرد الواحد من الخدمات م ²
مدرسة ابتدائية	1	1.4
رياض اطفال	1	0.35
ملاعب اطفال	1	1.5
متنزه عام	-	1.5
اسواق	-	0.4
المسجد	1	0.2
مواقف السيارات	-	0.15
السكن	-	49
الشوارع والارصفة	-	15.1
المناطق المفتوحة	-	1.1
المجموع		

حساب مساحة المحلة السكنية الواحدة

جدول (12) : عدد نفوس ومساحة المحلة السكنية لناحية الحيدرية

التقسيم الاداري	عدد النفوس (نسمة)	المساحة (م ²)	المساحة بال (كم ²)
المحلة السكنية	4000	$282800 = 2 \times 70.7 \times 4000$ م ²	0.28 كم ²

ثانياً / الخدمات على مستوى الحي السكني

فيما يخص مركز الحي حيث اننا اقترحنا استحداث اثنين احياء سكنية لاستيعاب العجز الحالي والحاجة السكنية المستقبلية وسيكون كل حي من 4 محلات محلتين بمساحة 300 م² لكل مسكن ومحلة بمساحة 250 م² لكل وحدة ومحلة سكن عمودي مساحة العمارة 300 م² بمساحة شقة 120 م² وبما ان حي التحدي مفرز من قبل البلدية اذا نعمل على الحي الجديد
 حيث يبين الجدول التالي الخدمة اللازمة لكل مواطن حسب المعايير التخطيطية فيما يخص مركز الحي
 الخدمة اللازمة لكل مواطن حسب المعايير التخطيطية حتى سنة الهدف



جدول (13) حصة الفرد الواحد من الخدمات على مستوى الحي السكني

حصة الفرد الواحد من الخدمات م ²	عدد الخدمات حسب المعايير	الخدمات ا الحي
1	1	مدرسة ثانوية
0.75	1	مدرسة متوسطة
0.04	1	سوق تجاري
0.45	1	مركز اجتماعي
0.45	1	مركز صحي رئيسي
0.2	1	مركز اطفال
0.15	1	دائرة بريد
0.2	1	مركز شرطة
0.2	1	دائرة بلدية
2		حديقة وساحة عامة بمركز الحي
1.5		ساحات لعب
0.15		مواقف سيارات
1		مناطق مفتوحة
4.5		الشوارع والارصفة
13.34		المجموع

حساب مساحة الحي السكني :

مساحة الخدمات الاضافية التي تخص الحي السكني

جدول (14) : عدد نفوس ومساحة الحي السكني لناحية الحيدرية

المساحة اكم ²	المساحة م ²	عدد النفوس	الوحدة الادارية
2كم ² 0.213	2م ² 13440=13.34*16000	16000	الحي السكني

حساب مساحة المحلات السكنية في الحي السكني = 3×028

= 2كم²0.84

اذا مساحة المحلة السكنية الواحدة = 28 هكتار وهذا يعمم لثلاث محلات سكنية اما المحلة السكنية ذات

السكن العمودي مساحتها 12 هكتار وعلية تكون مساحة الحي السكني = 96 هكتار

اذن المساحة الكلية للحي السكني ستكون =مساحة خدمات مركز الحي +مساحة المحلات الاربعة =

0.84 + 0.213 + 0.12 ≈ 1.173 كم² = 117 هكتار

المعايير التخطيطية بالنسبة للسكن العمودي :

فيما يخص السكن العمودي فان المعيار المعتمد سيكون معيار هيئة التخطيط الاقليمي 1977 م حيث

ستكون الكثافة السكانية بالنسبة للسكن العمودي 250 شخص /هكتار وبناء عليه ستكون مساحة المحلة

السكنية 12 هكتار = 0.12 كم² حسب المعيار المعتمد سابقا في حجم المحلة السكنية (4000 نسمة):



المحلة السكنية بالنسبة للسكن العمودي (4000 نسمة) بمساحة (0.12 كم²)

35% سكن عمارات سكنية بواقع 3 طوابق بمساحة 0.042 كم²

65% الطرق والمساحات المفتوحة والمواقف بمساحة 0.078 كم²

جدول (15) : احتساب المساحة الكلية للمحلة والحي السكني

الوحدة الادارية	مساحة السكن / كم ²	مساحة الخدمات / كم ²	مساحة مركز الحي	المجموع / كم ²
المحلة	0.042 كم ²	0.078 كم ²		0.12 كم ²
الحي	0.168 كم ² = 4 × 0.042	0.312 كم ² = 4 × 0.078	0.16 كم ²	0.64 كم ²

ثالثا: القطاع السكني

ان القطاع السكني يتكون من اربعة احياء سكنية وبما ان الحي يتكون من اربعة محلات سكنية اذن سوف يكون عدد نفوس القطاع السكني (4000 نسمة) وبما ان عدد سكان المدينة سوف يبلغ في سنة الهدف حسب المعيار المعتمد حوالي (40615.5 نسمة) اذن فان المدينة سوف تحتاج الى مركز قطاعي والجدول التالي يبين الخدمات المطلوبة في المركز القطاعي .

جدول (16) حصة الفرد الواحد من الخدمات على مستوى القطاع

حصة الفرد الواحد م ²	عدد الخدمات حسب المعايير	الخدمات \ القطاع
0.75	1	مستشفى عام
0.075	1	مكتبة
0.2	1	مركز شباب
0.4	1	مركز صحي استشاري
0.1	1	سوق مركزي
0.07	1	مصرف
0.5	1	متنزه
0.04	1	محطة تعبئة
0.08	1	قاعة متعددة الاغراض
0.04	1	محطة باصات
0.25	-	مناطق مفتوحة
1.16	-	الشوارع والارصفة
0.075	-	مواقف السيارات
3.7	-	المجموع

حساب مساحة القطاع السكني الواحد :

جدول (17): مساحة الخدمة الاضافية التي تخص القطاع السكني

الوحدة الادارية	عدد النفوس	المساحة / م ²	المساحة / كم ²
القطاع السكني	64000 نسمة	177600 = 64000 × 3.7	0.2368 كم ²
			23.68 هكتار

مساحة الاحياء السكنية :

ان القطاع حسب المعيار المعتمد سوف يتكون من اربعة احياء سكنية



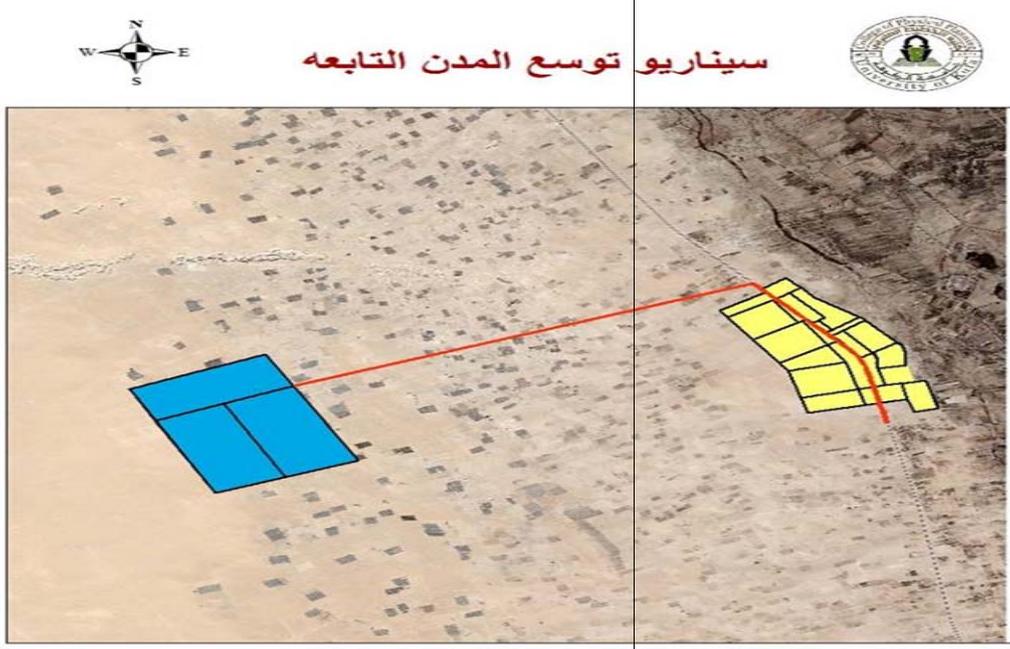
وبما ان مساحة الحي السكني = 17.1 كم 2: اي 117 هكتار
 اذن مساحة القطاع السكني = مساحة الاحياء الاربعة + مساحة الخدمة الاضافية التي يقدمها القطاع =
 4.68 كم 2 + (3.7 × 64000) = 4.9 كم 2 اي 490 هكتار
 مساحة منطقة الاعمال المركزية المقترحة = 3.7 × 40615.537 =
 = 150277. م 2 اي 15 هكتار
 تحليل الإسكان

ت	ضعف	قوة
1.1	عجز سكني : 22.5%	1. وجود مساحات فارغة للتوسع السكني
2.2	مواد البناء المستخدمة لا تواكب التطور والتغيير الحاصل في استخدام المواد الانشائية، باعتبار العمارة واجهة حضارية.	2. استخدام المواد الانشائية المحلية في البناء بنسبة 90%
3.3	97% من الوحدات السكنية هي طابق واحد مما يؤدي الى التوسع الافقي للقضاء ومن ثم الحاجة الى نسبة خدمات اكثر.	3. نسبة الوحدات السكنية الملك = 79.5% نسبة الوحدات السكنية الايجار = 10%
44	الزيادة في الكثافة السكنية بمرور الوقت يؤدي الى الضغط على الخدمات	5. معدل الاشغال = 1.3 اسرة اوحدية سكنية
تهديدات		
1.1	التمويل من الدولة لبناء مجمعات سكنية بدلا من التمويل الذاتي	1. امكانية ايجاد فرص عمل وتقليل نسبة البطالة، ومن ثم زيادة نسبة الزواج.
2.2	استيراد المواد الانشائية للم تعطيل للموارد الداخلية للم اخراج للأموال خارج القضاء (تأثير على الدورة الاقتصادية)	2. امكانية تطوير المواد الانشائية المحلية.

المرحلة الثالثة : مرحلة وضع بدائل التوسع واختيار الافضل وبيان قطاع الاسكان
 بعد ان تم تحديد الحجم السكاني للمدينة في سنة الهدف 2040 م، وتقدير حجم المساحة المطلوبة
 لاستيعاب الزيادة السكانية، فانه يجب وضع بديل افضل يتضمن اتجاه التوسع والمساحة المطلوبة
 للتوسع وتحقق الحاجة السكنية .
 ومن خلال تحديث التصميم الاساس لناحية الحيدرية تبين اتجاهات التوسع والبديل الافضل كما في
 الخرائط ادناه :



خارطة (3) : تبين البديل الاول للتوسع (توسع المدن التابعة)

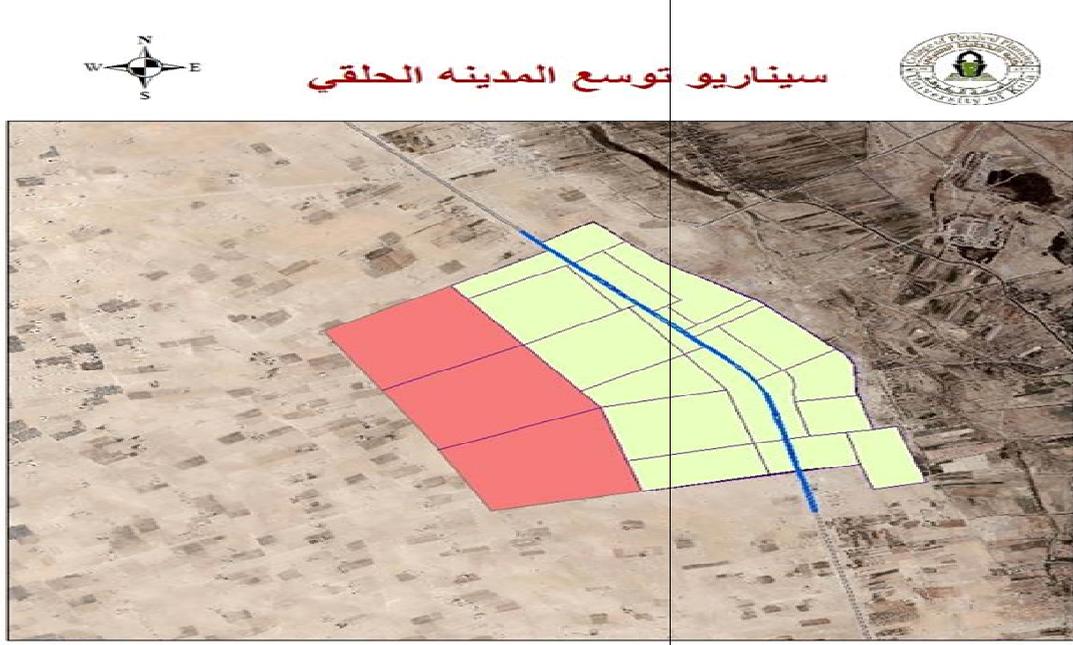


خارطة (4) : تبين البديل الثاني للتوسع (توسع المدينة العمودي)

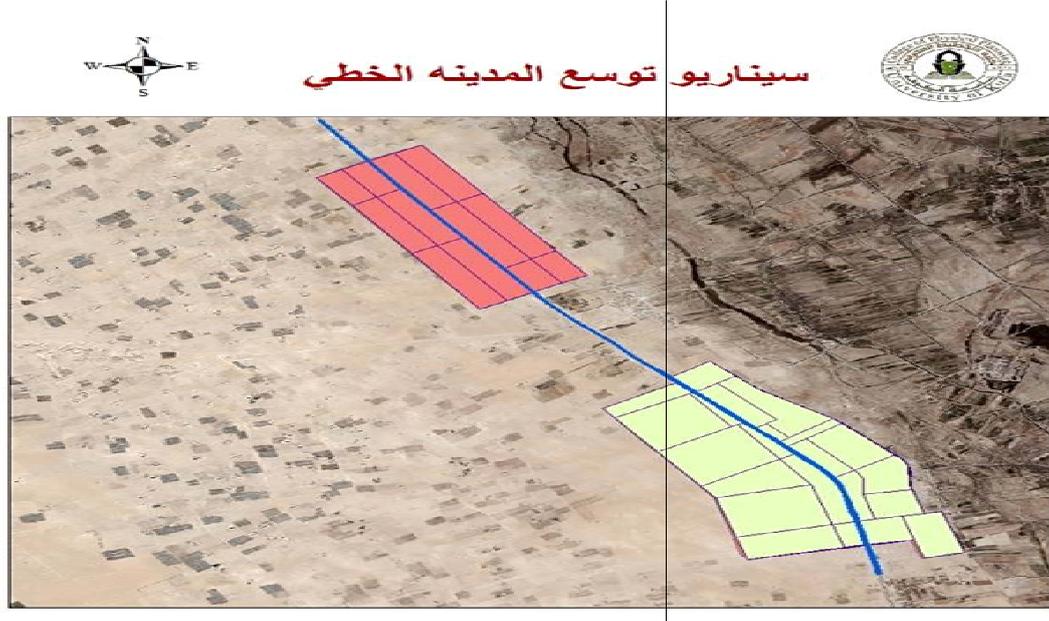




خارطة (5) : تبين البديل الثالث للتوسع (توسع المدينة الحلقي)

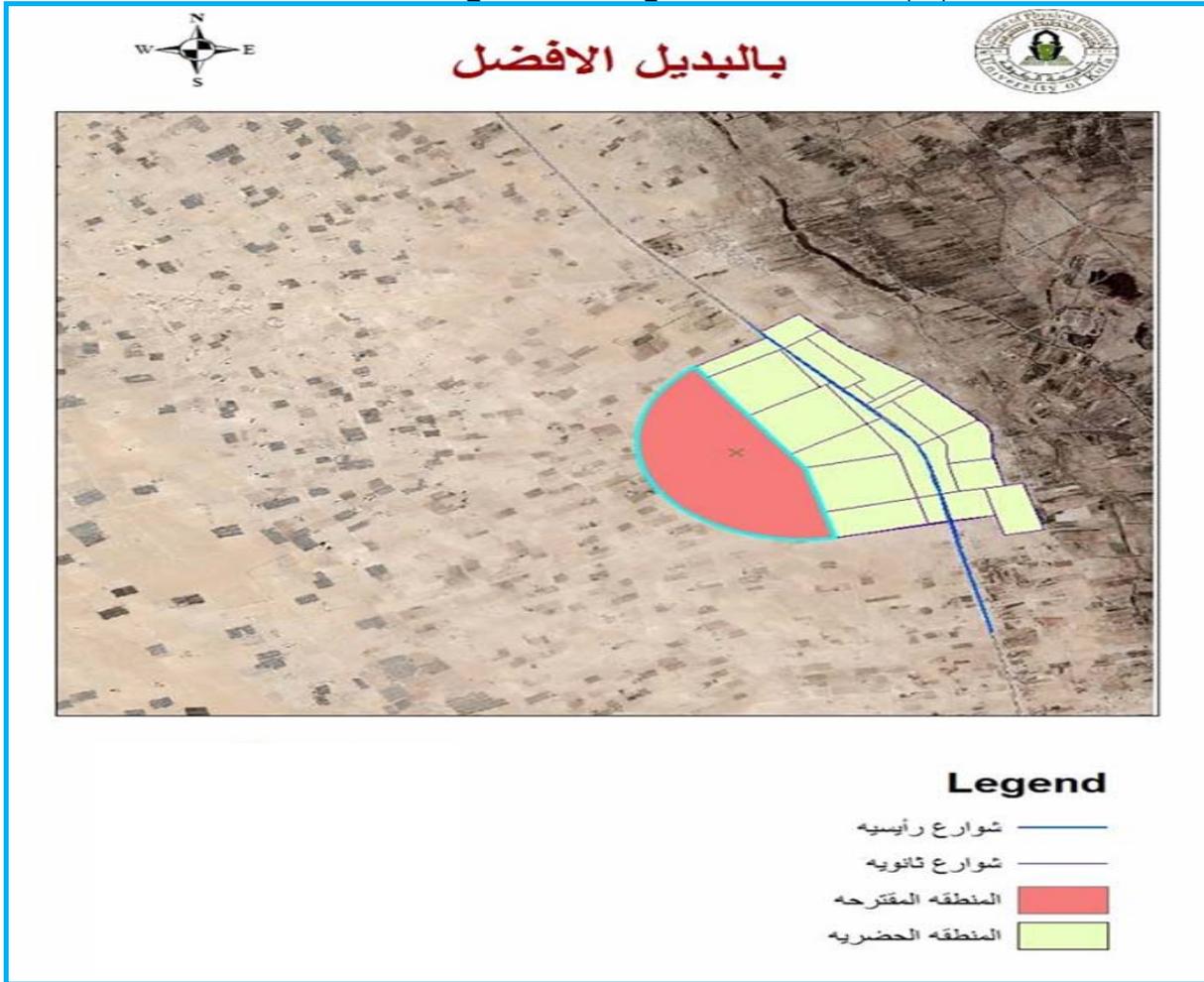


خارطة (6) : تبين البديل الرابع للتوسع (توسع المدينة الخطي)





خريطة (7) : البديل الافضل لتوسع الحيدرية واشباع الحاجة السكنية



خطة التنفيذ

خطة التنفيذ ستكون على المراحل الاتية :

اولا: سيتم تقسيم مدة العمل الى خمس سنوات خمسية وكالاتي : (1-1)

الفترة الخمسية الاولى (2015 - 2020)

الفترة الخمسية الثانية (2020 - 2025)

الفترة الخمسة الثالثة (2025 - 2030)

الفترة الخمسية الرابعة (2030 - 2035)

الفترة الخمسية الخامسة (2035 - 2040)

اولا: الفترة الخمسية الاولى (2015- 2020)

هذه الفترة لا توجد بها حاجة سكنية لذلك سيتم عمل املاء حضري للعشوائيات : وهي عملية املاء الفجوات الموجودة في النسيج الحضري الذي يملك ارتباطات تاريخية وخصائص حضرية مميزة موحده وترابطاً بصريا من خلال اضافة بناء او ابنية جديدة(350 وحده) لتشكل بمجموعها نسيجا مترابطا وظيفيا وبصريا.

في هذه الفترة سيتم عمل املاء حضري على طول الخمس سنوات



ثانيا: الفترة الخمسية الثانية (2020 - 2025)

في هذه الفترة هناك حاجة سكنية في عدد الوحدات بمقدار (715 وحدة)، حيث سيتم بناء المحلة الاولى.

سيتم بناء محلة واحدة في هذه الفترة، بعدد وحدات (766 وحدة) حيث سيتم بناء (383 وحدة) كل سنتين ونصف .

ثالثا: الفترة الخمسية الثالثة (2025 - 2030)

في هذه الفترة هناك حاجة سكنية بمقدار (2160 وحدة)، حيث سيتم بناء محلتين في هذه الفترة . سيتم في هذه الفترة بناء محلتين، بعدد وحدات (766 وحدة) لكل محلة، حيث سيتم بناء محلة واحدة كل سنتين ونصف

رابعا: الفترة الخمسية الرابعة (2030 - 2035)

هذه الفترة يوجد فيها حاجة سكنية بمقدار (3784 وحدة)، حيث سيتم بناء ثلاث محلات خلالها . سيتم في هذه المرحلة بناء ثلاث محلات ،بعدد وحدات (766 وحدة) لكل محلة، حيث سيتم بناء (1149 وحدة) كل سنتين ونصف اي ما يقارب محلة ونصف .

خامسا: الفترة الخمسية الخامسة (2035 - 2040)

في هذه الفترة يوجد حاجة سكنية بمقدار (5545 وحدة)، سيتم بناء محلتين في هذه الفترة. سيتم في هذه المرحلة بناء محلتين، بعدد وحدات (766 وحدة) للمحلة الافقية و اكثر من (1000 وحدة) للمحلة ذات السكن العمودي، حيث سيتم بناء كل محلة خلال سنتين ونصف تقريبا .

مرحلة التصميم القطاعي التفصيلي للبدال الافضل (التصميم النهائي)

يتضمن التوسع لمدينة الحيدرية على

عدد المحلات السكنية (8) محلات.

عدد الاحياء السكنية (2) حي .

عدد القطاعات السكنية (1).

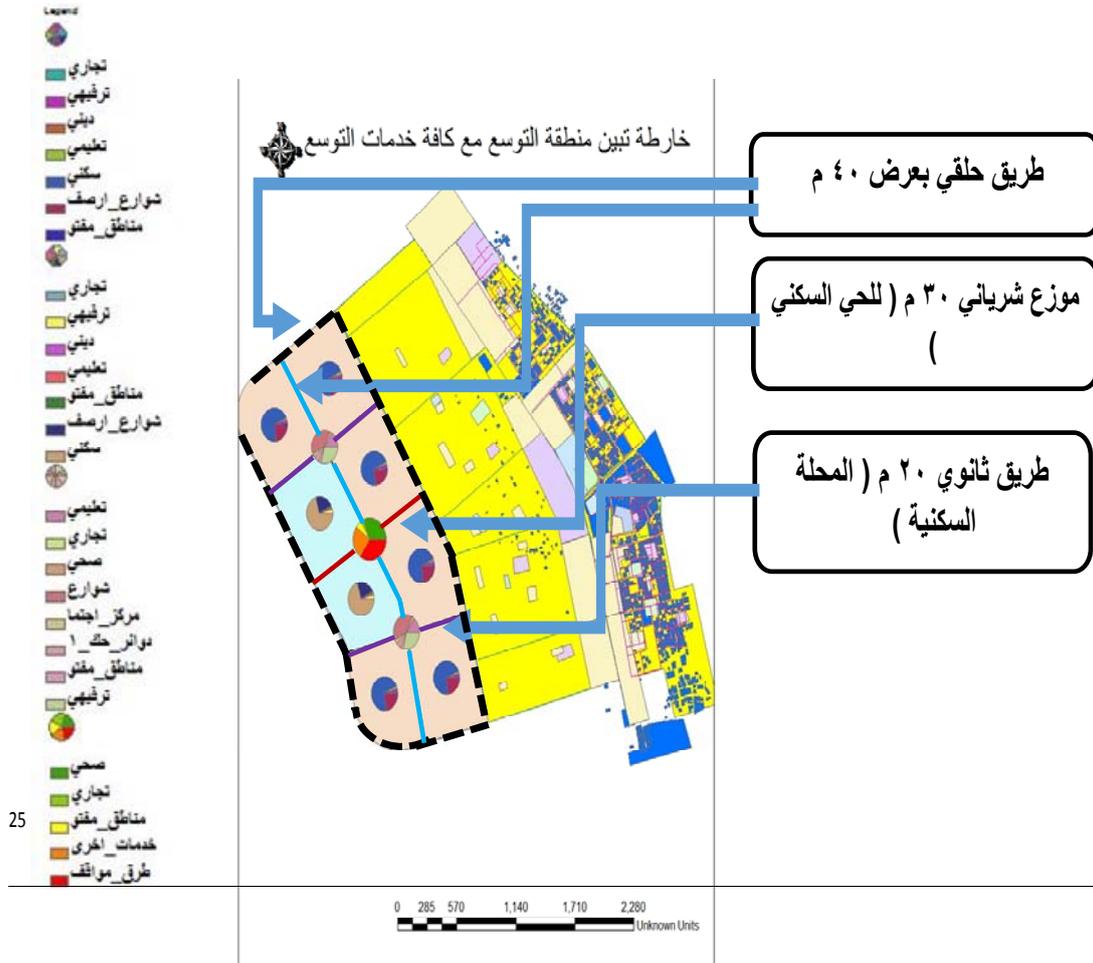
حيث يبلغ عدد سكان المحلة 4000 نسمة .

عدد سكان الحي السكني 16000 نسمة .

عدد سكان القطاع السكني 32000 نسمة .



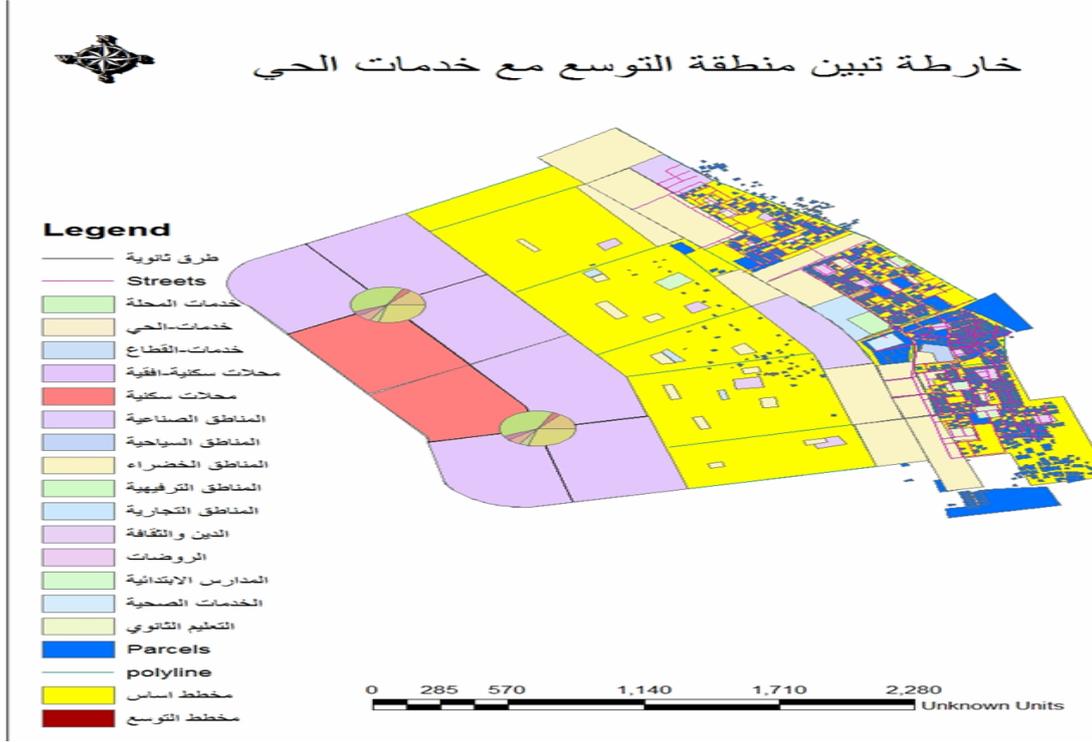
خارطة (8) : تبين منطقة التوسع مع كافة الخدمات للتوسع



25



خارطة (11) : تبين منطقة التوسع مع كافة الخدمات للحي السكني في توسع الحيدرية



الاستنتاجات

من خلال مراحل المخطط الأساس تبين اشباع للحاجة السكنية للسنة الأساس ولسنة الهدف حسب الاستراتيجية والاهداف التي يروم اليها المخطط الأساس بالاتجاه الذي يتم التوسع عليه .

تعيش 37% فقط من الأسر في وحدة سكنية خاصة بها في حين تعيش 63% من الأسر (2-4) أسر في وحدة سكنية واحدة مما يحتم الحاجة إلى إنشاء المشاريع الإسكانية لاستيعاب تلك الأسر وتقليل الاكتظاظ في الوحدة السكنية .

يعيش 38% من الأسر في وحدات سكنية للإيجار مما يعطي انطبعا عن ضرورة توفير المزيد من الوحدات السكنية للمدينة .

اغلب تصاميم الوحدات السكنية تقليدية وبدائية ولا تحمل أي قيمة أو لمسة معمارية مما انعكس سلبا على المشهد الحضري للمدينة.

يندر توفر الحدائق الخاصة في الوحدات السكنية مما يستدعي الحاجة الى الاهتمام بالمناطق الخضراء وتشجير الشوارع لتقليل الآثار البيئية والمناخية وتوفير مساحات خضراء ومفتوحة في المدينة.

تحتاج 75% من الوحدات السكنية الحالية الى صيانة بدرجات مختلفة مما يشير الى وجود حالة من التدهور في المدينة.

يرغب 40% من الأسر بإضافة بناء الى الوحدات السكنية التي يسكنونها بمعالجة أوضاعهم مما يشير الى وجود عجز اقتصادي لدى الساكنين يتمثل في عدم قدرتهم حاليا على الإضافة.

تتراوح اغلب أعمار الوحدات السكنية بين 20-29 سنة واغلبها لم تجري لها أعمال صيانة واغلبها طابق واحد.



المصادر

- احمد، فاضل حسن ، " هندسة البيئة "، منشورات جامعة عمر المختار، الدار البيضاء، الطبعة الاولى، الجماهيرية العربية الليبية، 1996 .
- النايلسي، مازن زهدي ، " التصميم الحضري واثره على البيئة "، مجلة المهندس الاردني، العدد 67، السنة 34، آب 1999 .
- Catanese, Anthony ,J.snayder James.C, " Inroduction to urban planning " , 1979,U.S.A .
- الاشعب، خالص حسني ، " المقومات الضرورية للتصميم الاساسي "، مجلة الجمعية الجغرافية، المجلد 11، ك1 1980 .
- القطب ،اسحاق ، " النمط التخطيطي الحضري "، وكالة المطبوعات، جامعة الكويت، 1980 .
- عبد القادر، محمد صالح ،"المدخل الى التخطيط الحضري والاقليمي، كلية الاداب، جامعة البصرة، 1986،
- كمونة، حيدر عبد الرزاق ، " التصاميم الأساسية للمدن العراقية في القرن الحادي والعشرين "، من بحوث المؤتمر الثالث لمركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، بغداد، 91-2000/6/21.
- 3 رؤوف عبد الله، باسم واخرون ، " مبادئ عامة في تخطيط المدن، بغداد، وزارة البلديات، مديرية التخطيط والهندسة العامة، وحدة البحوث والدراسات، مطبعة دار الحرية للطباعة، 1976.
- 4 سليمان،سرمد غانم ، " خصوصية إعداد مخطط أساسي لمدينة بغداد، رسالة ماجستير غير منشورة، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، 2001 .
- Catanese, Anthony ,J.snayder James.C,op,cit,p.194
- Harvey, Jack, Urban Land economics, Macmillan edition, London, 1987 .
- الشوك ،استيرق ابراهيم "واقع قطاع الاسكان في العراق / الاستراتيجيات المرحلية لمعالجة الازمة السكنية "دراسة مقدمة الى الندوة العلمية الثالثة عشر (السكن مشاكل وحلول) التي أقامها المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي -جامعة بغدادفي 12/17/ (2008).
- السعدي، جمال باقر "تحليل وتقييم العوامل المؤثرة على الطلب للدور الجديدة في مدينة بغداد" رسالة ماجستير مقدمة الى المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، بغداد 1985.
- Peter Somerville with Nigel Springs "Housing and Social policy " /2005 .
- دوائر ناحية الحيدرية
مجلس محافظة النجف
الدراسة الميدانية لناحية الحيدرية
طلاب المرحلة الثالثة لكلية التخطيط العمراني سنة 2014 .