

التحليل المكاني للمجمعات السكنية خارج المخططات الأساسية للمدن* (مجمع النور السكني في محافظة النجف أنموذجاً)

Determinants of the spatial analysis of residential complexes out master plans of cities
(Al Noor Residential Complex in Najaf Governorate is a sample)

أ.د. جمال باقر مطلق السعدي
jamal_motlak@yahoo.com

إشراق عبد الله عزيز الأزرق
Ishraq.Planner@gmail.com

مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا / جامعة بغداد

المستخلص:

يهدف البحث إلى التحليل المكاني، للمجمعات السكنية خارج المخططات الأساسية للمدن، بأخذ مجمع النور السكني، في محافظة النجف الأشرف أنموذجاً للدراسة، وذلك بأن البحث قد افترض بأن الأخذ بالمعايير السكنية والموقعية، للمجمعات السكنية خارج المخططات الأساسية، تؤدي إلى إيجاد بيئة سكنية جيدة، ويضمن حصول الفرد والأسرة على السكن اللائق. ولغرض تحقيق ذلك الهدف، اعتمد البحث المنهج الوصفي التحليلي فيما يخص التحليل المكاني للمجمعات السكنية، وذلك بالاعتماد البيانات والمصادر المكتبية، والمسح الميداني. وتمّ التوصل إلى بعض الاستنتاجات، المهمة في هذا الموضوع، والتي من أبرزها: هناك العديد من الجوانب التي تؤثر على موقع المجمع السكني، يجب الأخذ بها عند تخطيط تلك المجمعات السكنية وتنفيذها، كما اتضح من البحث، أن اعتماد القرار (١٨٨) لسنة ١٩٨٧، كان خاطئاً، وذلك لعدم وجود فحوى القرار، في هذا المجمع، والذي كان يؤكد على ضرورة بناء مجمعات سكنية، للمنشآت الصناعية، وهذه المنشآت غير موجودة أصلاً. في حين كانت أهم توصية، ضرورة إجراء التحليل المكاني، التفصيلي، لموقع المجمع السكني، قبل البدء بتنفيذه على أرض الواقع، مع الأخذ بالاعتبار المعايير الإسكانية، والاقتصادية، والاجتماعية، والغطاء القانوني لذلك.

*بحث مستل من رسالة الماجستير (التحليل المكاني للمجمعات السكنية خارج المخططات الأساسية للمدن (مجمع النور السكني في محافظة النجف أنموذجاً)، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠١٨.

المقدمة:

تشهد المدينة العراقية زيادة سكانية كبيرة، ترافقها زيادة كبيرة في الطلب على السكن، ولمواجهة هذا الطلب المتزايد يتطلب ذلك انشاء وبناء المجمعات السكنية. ان فكرة انشاء المجمعات السكنية تتطلب دراسة مستفيضة للمواقع الملائمة للسكن داخل حدود المخطط الاساس أو خارجه، وينبغي ان يخضع اختيار هذه المواقع وبنائها الى مجموعة من المعايير التي تضمن تحقيق أفضل الشروط الاسكانية للأسر، وتحقيق مبدأ انشاء مجمعات سكنية متكاملة تضع في الاعتبار المحددات الاساسية التي لها علاقة بالعوامل الاجتماعية، والاقتصادية، والمناخ، والعوامل الجيولوجية، والهيدرولوجية للموقع، وتوفر خدمات البنى التحتية والفوقية المناسبة.

مشكلة البحث:

تعاني المُجمَّعات السكنية التي تُشيد خارج حدود المُخطَّطات الأساسية للمدن، من عدم توفُّر الخدمات الضرورية لسكانها، وعدم مراعاتها للمعايير الإسكانية المعتمدة.

هدف البحث:

يهدف البحث إلى التحليل المكاني للمُجمَّعات السكنية خارج المُخطَّطات الأساسية للمدن، بأخذ مجمَّع النور السكني، في محافظة النجف الأشرف، حالة دراسية، وذلك للتعرف على مدى الأخذ، بالمعايير الموقعية والإسكانية، في هذا المُجمَّع.

فرضية البحث:

إن الأخذ بالمعايير السكنية والموقعية، للمُجمَّعات السكنية خارج حدود المُخطَّطات الأساسية تُؤدِّي إلى ايجاد بيئة سكنية جيدة، وتضمن حصول الفرد والأسرة على السكن اللائق.

الحدود الزمانية والمكانية للبحث:

مجمع النور السكني-محافظة النجف الاشرف (٢٠١٧).

منهجية البحث:

اعتمدت منهجية البحث على:

المنهج الوصفي التحليلي فيما يخص تخطيط وتوقيع المُجمَّعات السكنية، وذلك بالاعتماد على جمع البيانات من مصادرها المكتبية والميدانية (لتفاصيل الاستبيان واختيار عينة الساكنين ينظر الملحق ١ و٢ و٣).

هيكلية البحث: سيتم في هذا البحث تناول الجوانب الآتية:

- ١- مفهوم المجمعات السكنية.
- ٢- العوامل المؤثرة على بناء المجمعات السكنية.
- ٣- منطقة الدراسة: مجمع النور السكني، ناحية النور، محافظة النجف الأشرف.
- ٤- الاستنتاجات والتوصيات.

١- مفهوم المجمعات السكنية:

هناك عدة تعاريف للمجمعات السكنية ومن أبرزها: هي مناطق سكنية تضم خدمات متكاملة، وتمثل نمطاً جديداً لشكل التنمية العمرانية، وتشتمل على الوحدات السكنية المتنوعة التي تتناسب مع العديد من المستويات الاقتصادية، والاجتماعية بالإضافة الى مسارات الحركة وممرات المشاة، كما تشتمل على منشآت الخدمات العامة وتضم بعض الانشطة التجارية وتتوافر بها كافة شبكات المرافق العامة. ويتم تنفيذها وتطويرها بشكل متكامل من خلال شركات التطوير العمراني والتي ستقوم بتسويقها وصيانتها وتشغيلها بعد ذلك^١. أو هي مجموعة من المساكن (شقق أو دور سكنية) مع ما يحيط بها من فضاءات وخدمات خاصة بها^٢، وقد لا تتلاءم أو تتوافق خدماتها مع المجاورة السكنية التي قد تكون جزءاً منها، أو لصعوبة وجود مواقع كبيرة نسبياً لبناء مجمع وذلك لكونها أراضي دولة أو ندرة الأرض^٣.

١-١- مبررات انشاء المجمعات السكنية: هناك عدة مبررات لإنشاء المجمعات السكنية يمكن ايجازها بالآتي: ١- حل مشكلة العشوائيات التي تحصل بسبب الزيادة السكانية الكبيرة وتوفير سكن لائق لمنخفضي الدخل.

٢- حل مشاكل الاكتظاظ ومعدلات الاشغال الكبيرة الحاصلة في بعض الوحدات السكنية في المدن.

٣- السيطرة على توسع المدن بشكل عشوائي وغير مخطط.

٤- توفير مناطق سكنية ذات مستوى عالي من الجودة من حيث المعايير والخدمات وتوفير الامن والامان والخصوصية اللازمة.

١-٢- رؤية لتخطيط المجمعات السكنية:

في عام ١٩٧٧، قام المؤتمر العالمي لخبراء التخطيط والعمارة والاسكان في فانكوفر ووضعت فيه معايير لهذا النمط من المناطق السكنية ووفقاً لتوصيات المؤتمر كانت المعايير^٤ كالآتي:

- حجم الأسر يتراوح بين ٦٠٠-٢٠٠٠ أسرة اي (٨٠٠٠-٣٠٠٠ نسمة).

-توفير الخدمات الضرورية في هذا الحيز للأفراد من مختلف الأعمار والدخول والطبقات الاجتماعية. إذ ينبغي أن تحتوي على الاستعمالات المختلفة الملائمة للسكان.

-ضرورة المشاركة المجتمعية في عملية صنع القرار الخاص بالإدارة والتنظيم.

- الحفاظ على القيم التاريخية والأثرية وإن تأخذ بنظر الاعتبار عند تخطيط الموقع .

-أن يكون لهذا الحيز أو هذا النطاق خصوصيته في إطار الحي السكني الأكبر.

- يجب أن يصمم الموقع بحيث يتلاءم مع النواحي الطبوغرافية والبيئية للموقع، وكل ذلك في إطار التنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية.

٢-العوامل المؤثرة على بناء المجمعات السكنية: يمكن تحديد عدد من العوامل المؤثرة في توقيع المجمعات السكنية وهي كالاتي:

٢-١-عامل طبيعة الموقع: يشمل العامل معرفة جيولوجية (طبيعة التربة، الطبقات التركيبية)، ومدى ملائمتها للبناء والتشييد^٥، وطبوغرافية (انحدار الأرض)، وهيدرولوجية (مصادر المياه أو منسوب المياه الجوفية) في الموقع المختار^٦.

٢-٢-العامل البيئي: يتضمن العامل البيئي دراسة خصائص المناخ في الموقع، من درجات حرارة ورطوبة نسبية ورياح ومعدلات الامطار وماهي المعالجات اللازمة لضمان توفير الراحة المناخية للسكان^٧، كذلك يتضمن هذا العامل دراسة ومعرفة مصادر التلوث المحتملة في الموقع، وتجنب التشييد بالقرب منها، إلى جانب دراسة السمات البصرية أو الخصائص الطبيعية، مثل: تواجد الأراضي ذات الإنتاج الزراعي أو وجود محددات طبيعية أو محميات تراثية.

٢-٣-العامل التاريخي: لابد من التعرف على العناصر التاريخية في الموقع لضمان المحافظة عليها وتجنب البناء فيه.

٢-٤-العامل الاجتماعي: دراسة مدى التوافق بين الساكنين في المجمع أو بين المجمع والمناطق المحيطة والمجاورة له، أي دراسة النسيج الاجتماعي القائم^٨، فضلاً عن معرفة الطبقات المستهدفة في المجمع ومدى تحقيق مؤشرات العدالة الاجتماعية والأمن والأمان.

٢-٥-العامل الخدمي: يتضمن دراسة حركة النقل وجود طريق للسكان يوصلهم إلى شبكة الطرق الرئيسية: إذ ينبغي أن يؤخذ في الحسبان الراحة والأمان. وسهولة الوصول إلى مكان انتظار السيارات^٩. إذ أن بعد الموقع عن الخدمات يؤثر على الكلفة الاقتصادية للمشروع وتؤدي الى صعوبات نقل المواد الأولية

والعمال، وضرورة بناء المجمع السكني في موقع تتوافر فيه امكانية مد شبكات الصرف الصحي، والطاقة الكهربائية، والاتصالات التي تعد ضرورية في كل وحدة سكنية.

٢-٦- العامل الاقتصادي: يعد الجانب الاقتصادي من الجوانب الرئيسة التي تعتمد عليها فهم العلاقات المكانية وذلك لأن التركيب الاقتصادي يعد مرتكزاً أساسية في توزيع الفعاليات، وتكوينها كما يشترك في تحديد حركة السكان سواء نحو أماكن عملهم، أو نحو الخدمات الضرورية التي يحتاجونها. وهذا يعني ان تراعي الدراسات الخاصة بالتوقع تحقيق الهدف بأقل التكاليف الممكنة^{١١}.

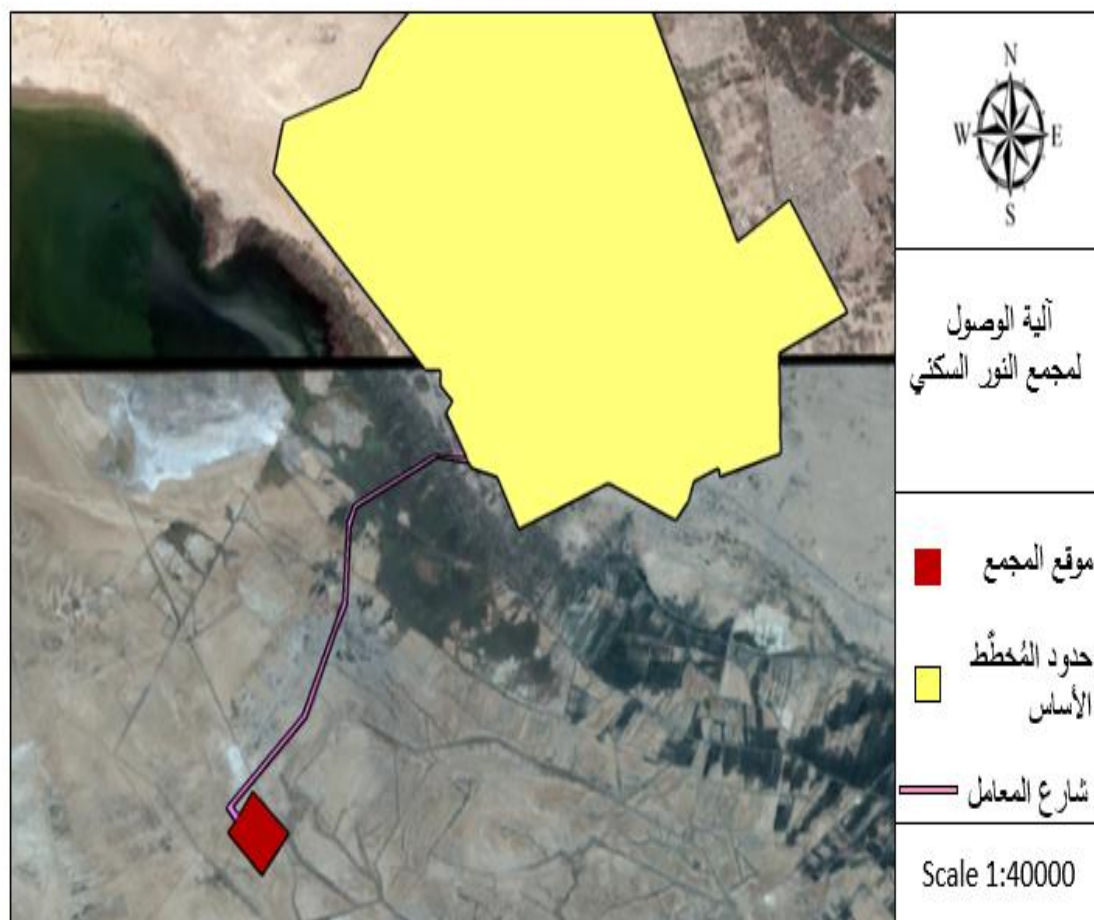
٢-٧- عامل الأخطار والمضايقات الأخرى: أي أن يكون الموقع المختار خالياً من الأخطار التي تتعلق بصحة وحياة سكان المجمع، وان يخلو من المضايقات الأخرى، مثل: الدخان الصاعد من المداخل في بعض المدن الصناعية. كذلك تجنب إنشاء مساكن على مواقع قريبة من شوارع ذات كثافات مرور عالية او قريبة من سكك حديدية أو الخاصة بالنقل الثقيل. وحيثما وجدت فإنه يجب دراسة وتقييم المسافة بينها وبين الموقع المختار مع تحديد نوعية حواجز الصوت كان تكون ترابية اصطناعية أو عاكسات صوتية^{١١}.

٣- منطقة الدراسة (مجمع النور السكني):

يقع المجمع في ناحية النور، قرية مظلوم، خارج حدود المخطط الاساس لمدينة النجف الاشرف والمحدث لسنة ٢٠٣٠ في أجزاءه الغربية حيث يبعد هذا المجمع مسافة ٨ كم عن حدوده^{١٢} وكما موضح في الخريطة (١). وتبلغ مساحته ٢٧٦ ألف متر مربع ويضم ٥٠٠ وحدة سكنية أفقية. مساحة الوحدة السكنية ٢٠٠ م^٢ يحتوي المجمع على أربع بنايات خدمية جامع واسواق ومدرسة اعدادية فقط ومركز صحي.

٣-١- الوحدات السكنية في المجمع ومواد البناء:

تتكون الوحدة السكنية من طابق واحد بغرفتين، صالة، مطبخ وصحيات وموقف للسيارة. وتم البناء بتقنية أمريكية، باستخدام قالب أمريكي من الالمنيوم، إذ يصب المسكن كقطعة واحدة بدلاً عن نظام البريكاست المعمول به، في التسقيف استخدم الكونكريت، أما القاعدة (الأساس) فهي كونكريت أيضاً لكن بعمق حوالي متر.



خريطة (٢) آلية الوصول للمجمع.

المصدر: الباحثة بالاعتماد على خرائط دائرة ناحية النور، ٢٠١٥.

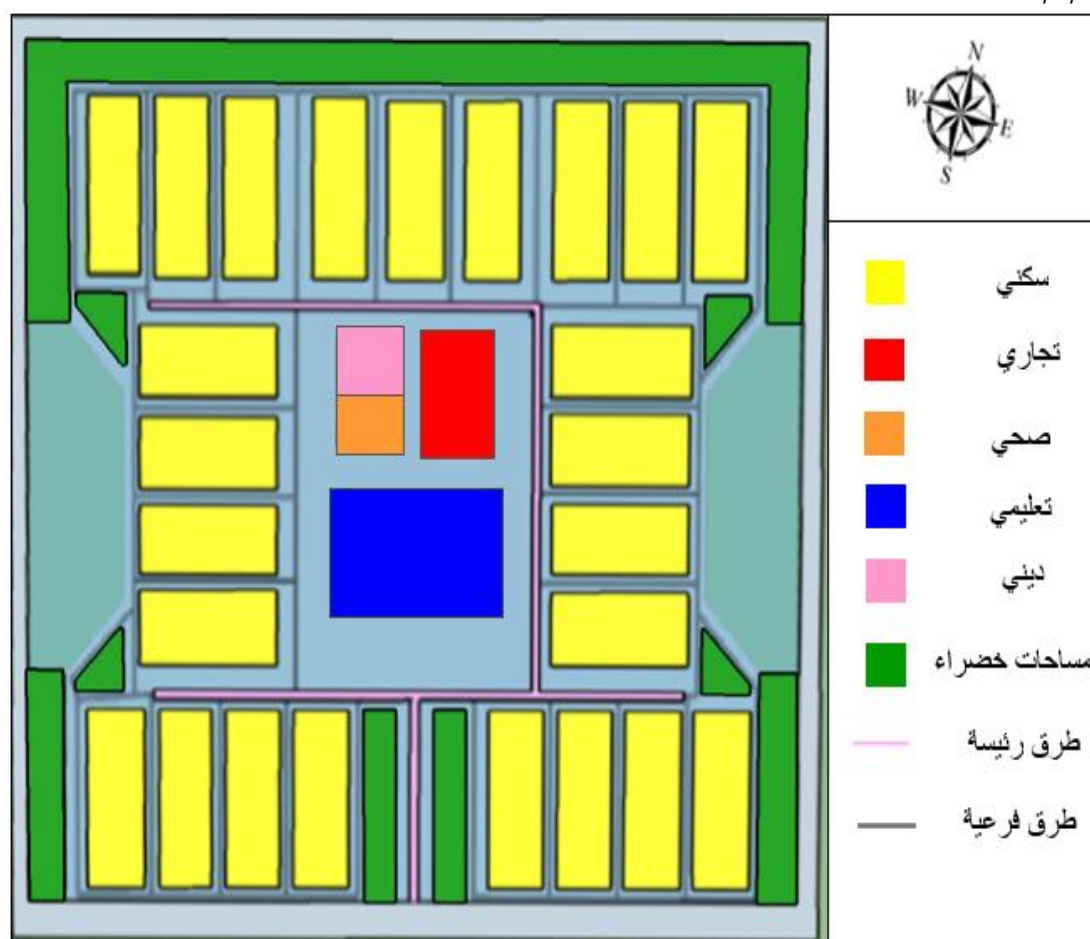
٣-٣- الخدمات الخاصة بالمجمع:

يبين الجدول (١) الخدمات الموجودة بالمجمع ومساحتها واعدادها ونسبتها المئوية، إذ يضم المجمع ٥٠٠ وحدة سكنية بالإضافة إلى مركز صحي وسوق (غير مبني) ومسجد بالإضافة إلى مدرسة اعدادية. ويبين المخطط (١) هذه الخدمات

الخدمة	المساحة (بالهكتار)	العدد	النسبة %
السكنية	14.967	٥٠٠	54
الصحية	0.135	١	1
الدينية	0.137	١	1
التجارية	0.283	١	2
التعليمية	0.677	١	3
الطرق	10.8	٤ رئيسية و ٣٠ فرعية	40
المجموع	27	٥٣٨	100

جدول (١) الخدمات الموجودة بالمجمع ومساحتها واعدادها ونسبتها المئوية.

المصدر: الباحثة بالاعتماد على بيانات مجلس محافظة النجف الاشرف، هيئة الاعمار والمسح الميداني بتاريخ: ٢٠١٨/١/٤.



مخطط (١) استعمالات الأرض داخل المجمع.

المصدر: الباحثة بالاعتماد على خرائط مجلس محافظة النجف الاشرف، هيئة الاعمار، ٢٠١٤.

٣-٤- محور طبيعة الموقع:

يتكون محور طبيعة الموقع من عدة محاور ثانوية هي: طبوغرافية الأرض (الانحدار)، والتكوين الجيولوجي (طبيعة التربة)، ومصادر المياه أو التكوين الهيدرولوجي ومنسوب المياه الجوفية في منطقة الدراسة.

١-طبوغرافية الأرض (الانحدار): تقع ناحية النور بين اقليمين تضاريسيين بارزين هما إقليم الهضبة الغربية الذي يمثل ٩٥% من محافظة النجف وإقليم السهل الرسوبي الذي يمثل ٥% من مساحتها^{١٥}. إن طبوغرافية المنطقة معقدة لكنها ذات سطح مستوي ومن ناحية أخرى فإنها تتخفّض بحوالي ٣٠ متر عن المدينة والأراضي المجاورة لها وهذا الانخفاض أو الانحدار التدريجي يعرض المنطقة إلى فيضانات أثناء هطول الأمطار، بانجراف التربة وانزلاقها بعد البناء بمرور الوقت وغيرها من الكوارث كما حدث مؤخراً سنة ٢٠١٥.

٢-التكوين الجيولوجي (طبيعة التربة): التربة في منطقة الدراسة من نوع التربة طينية ذات مسامات واسعة متفاوتة الرطوبة ويعتمد مقدار الرطوبة فيها على كمية الامطار الساقطة والسيول الموسمية^{١٦}. وتعتبر من اسوأ أنواع الترب، لكبر حجم جزيئاتها وتباعدها وقابليتها للانضغاط في هذه الحالة. كذلك فإنها ذات تربة ضعيفة فقيرة التطور وقليلة الغطاء النباتي بسبب طبيعة البيئة في الناحية وبسبب الرياح التي تزيل سطح التربة وتقلل من قابلية تشكل الارض فضلا عن التبخير العالي لمياه سطح الارض الذي يؤدي الى الملوحة العالية في أغلب انواع التربة.

٣-مصادر المياه والتكوين الهيدرولوجي لمنطقة الدراسة: تختص الدراسات الهيدرولوجية بدراسة مصادر المياه وخصائصها، ان مصادر المياه في الناحية تتمثل بالآبار والعيون (مياه جوفية) بالإضافة إلى العديد من الوديان الموجودة (مياه سطحية) في منطقة الدراسة. إن معدل إنتاجية هذه الآبار يصل إلى ٦٠٠-٣٦٠٠ لتر/دقيقة، أما العيون فيصل إنتاجها إلى ٢,٥ - ١٥٠٠ لتر/دقيقة^{١٧}. ومن أهم الوديان في الناحية هي (وادي الملح، وادي حُسب، وادي الخر، وادي الرهيمائي، وادي أبو خمسة)، حيث تعد الأمطار مصدر المياه السطحية (الوديان) والجوفية (العيون والآبار). وتختلف آثار كل من هذه الوديان على الناحية حيث يعد وادي الحُسب هو المؤثر الأساسي عليها وكما تم الإشارة سابقاً فإن هذه الوديان تمثل أحواضها بهد هطول الأمطار مسببةً الفيضانات خاصة في قرية مظلوم.

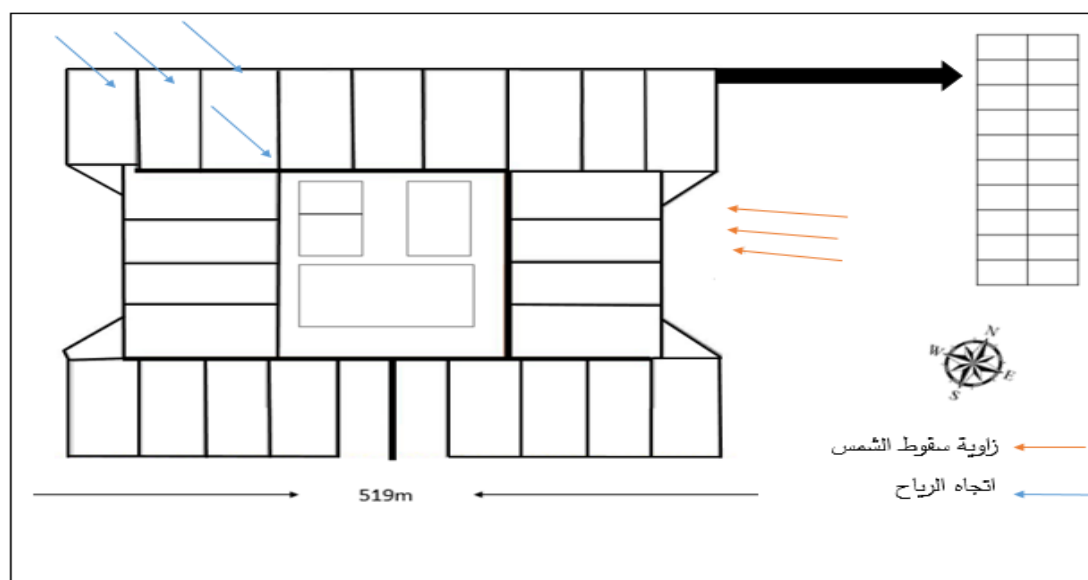
٤-المياه الجوفية في منطقة الدراسة: يبلغ منسوب المياه الجوفية هو ١,٩ م، إذ انها قريبة من سطح الأرض بالإضافة إلى إنها شديدة الملوحة. وقد أجريت العديد من الدراسات لاختبار صلاحية المياه الجوفية للاستخدام البشري وقد أظهرت النتائج الخاصة بالخصائص الكيميائية، بأنها غير صالحة

للاستخدام البشري وللري وفق مواصفات منظمة الصحة العالمية لاحتوائها على كميات كبيرة من كلوريد الصوديوم^{١٨}. وتكون حركة المياه الجوفية في الاتجاه الشمالي الشرقي من الموقع. أما ما يتعلق بملائمة الموقع لعمليات البناء والانشاء، فهو يحتاج الى معالجات لضمان عدم هبوط الوحدة السكنية إذ تم استخدام الاسمنت في أساس الوحدات السكنية، لكن ذلك لايعني عدم تأثرها بالمياه الجوفية بعد مرور فترة زمنية لا تقل عن عشرين سنة قادمة.

٣-٥- المحور البيئي: يشمل المحور البيئي: المناخ، مصادر التلوث، السمات البصرية أو الخصائص الطبيعية في الموقع.

١-المناخ: بشكل عام تعاني المنطقة من زيادة كمية الإشعاع الشمسي لأن مناخها صحراوي حار يماثل مناخ بعض محافظات العراق، كذلك كثرة المساحات التي تتعرض للشمس بالإضافة إلى استقامة الطرق فيها مما يزيد من درجة الحرارة، فضلاً عن سحب كميات كبيرة من الغبار والأتربة خلال العواصف الترابية داخل المنطقة إذ لم يتم تصميمياً مراعاة زاوية سقوط الشمس أو اتجاه هبوب الرياح في الموقع وكما موضح في المخطط (٢)

وبالتالي عدم شعور السكان بالراحة الحرارية كذلك في حالة حدوث سيول في المنطقة وكونها صحراوية فلا يوجد عازل طبيعي او اصطناعي يمنع السيول.



مخطط (٢) اتجاه حركة الرياح وزاوية سقوط الشمس في الموقع.

المصدر: الباحثة بالاعتماد على مخططات مجلس محافظة النجف الاشرف، هيئة الاعمار، ٢٠١٤، والمسح الميداني

بتاريخ: ٢٠١٨/١/٤.

فيما يلي وصف تفصيلي للخصائص المناخية لمنطقة الدراسة:١-درجة الحرارة:

ان المعدل لدرجات الحرارة يتراوح ما بين (٢٦-٢٤) درجة مئوية لكنها ترتفع صيفاً لتصل الى ما يقارب ٤٠ درجة مئوية أو أكثر حيث يعاني السكان من هذا الارتفاع لكنها تنخفض في فصل الشتاء لتصل الى ما يقارب ٩ درجة مئوية.

٢-التبخّر السطحي:

يتراوح المعدل السنوي للتبخّر السطحي في هذه المنطقة بين (٤٠٠٠-٣٥٠٠ ملم) حيث سجل اعلى تبخر في شهر تموز (٥٩٩ ملم) بسبب ارتفاع درجات الحرارة أما أقل معدل فقد سجل في كانون الثاني ٨٣,٢ ملم.

٣-الرطوبة النسبية:

بلغت اعلى نسبة للرطوبة في منطقة الدراسة (٧٢%) وذلك في شهر كانون الأول بينما بلغت (٢٥%) في شهر تموز حيث تؤدي الى زيادة الجفاف خلال هذا الشهر وزيادة نسبة الضائعات المائية أيضاً ويتراوح المعدل السنوي للرطوبة النسبية بين (٤٥-٤٠%).

٤-الرياح:

الرياح في منطقة الدراسة هي رياح شمالية غربية تبلغ سرعتها (٣,٩ م/ثا) في شهر تموز أي تزيد حركتها خلال الصيف بينما تبلغ سرعتها في شهر كانون الأول (١,٩ م/ثا). ان زيادة سرعة الرياح تعمل على زيادة معدلات التبخر وبالتالي زيادة نسبة الضائعات المائية خلال الصيف.

٥-الأمطار:

ان المعدل السنوي لتساقط الامطار على المنطقة يعادل ١٠٠ ملم حيث يكون تساقط الأمطار ما بين شهري تشرين الأول وأيار، وتعاني المنطقة من الفيضانات خلال هذه الفترة^٩. إن زيادة كمية الأمطار تؤثر وبشكل سلبي وواضح على الناحية خاصة عند عدم الأخذ بنظر الاعتبار اتجاهات وطرق التصريف لهذه الأمطار إذ كان لهذه الزيادة العامل الرئيسي في حدوث الفيضانات والسيول في الناحية، حيث يمكن اعتبارها من المناطق عالية الخطورة.

٢-التلوث البيئي:أسباب ومصادر التلوث البيئي في منطقة الدراسة:

- المنطقة المحيطة بالمجمع ملوثة بيئياً للأسباب الآتية:

١- تواجد العشوائيات والنفايات الخاصة بها بالقرب من المجمع إذ يقوم السكان بحرقها بين فترة وأخرى إذ لا تتوفر خدمات جمع ونقل النفايات داخل المجمع.

٢- الملوثات الخاصة بسيارات الحمل بالإضافة الى النفايات الصلبة الخاصة بالمعامل التي تتغلغل الى المياه الجوفية بمرور الزمن إذ ان الموقع غير مراعي للمعايير والجوانب البيئية والانسانية لكونه ضمن منطقة غير صحية وغير سليمة بيئياً.

٣- كذلك تتواجد المستنقعات الضارة وغير الصحية منتشرة قرب المجمع الناتجة من قنوات الصرف الصحي لعدم وجود شبكة خاصة بها.

وللتأكد من صحة المعلومات ومدى ما تعانيه المنطقة من ملوثات وآثار سلبية بيئية تم استبيان عينة من الساكنين حيث أجاب (٦٦%) من السكان بأن هناك مصدر للملوثات. وكما موضح في الجدول (٢).

المحور البيئي			
السؤال	الإجابة	العدد	النسبة المئوية %
هل تتواجد أي مصادر للتلوث البيئي في الموقع؟	نعم	٩٣	٦٦
	لا	٢٧	٢٠
	بدون إجابة	٢٠	١٤
المجموع		١٤٠	١٠٠

جدول (2) يوضح تحليل إجابات الساكنين بالنسبة للمحور البيئي. المصدر: اعداد الباحثة.

٣٣- السمات البصرية أو الخصائص الطبيعية:

من مشاهدات الباحثة فان الموقع لا يضم أي خصائص أو سمات بصرية أو طبيعية سواء كانت محميات طبيعية أو تراثية أو وجود نهر عدا قره من بحر النجف ب٤ كم الذي يقع شمالاً والبحيرة التي تقع جنوبه.

٣-٦- المحور التاريخي:

لا يضم موقع المجمع أي عناصر أو آثار تاريخية، لكن يوجد مناطق تاريخية في الناحية بعيدة عن المجمع.

٣-٧- المحور الاجتماعي:

تتكون اغلب الوحدات السكنية من اسرة واحدة فقط تتكون من ٥ الى ٧ افراد يتراوحون بين من يرتاد المدارس الابتدائية والمتوسطة أما التحصيل الدراسي لذويهم بين المتوسطة (٣٦%) والاعدادية (٥٠%)

والقليل معهد (١٠%) وكما موضح في الجدول (٣). دخل الأسرة يعتمد على مهنة رب الأسرة بين (مزارع (٦%) أو في كاسب في المدينة (٣٩%) (أو موظف حكومي فيها) حيث تبعد ٨ كم عن الناحية كذلك لا تمتلك أغلب الاسر واسطة نقل وهذا يزيد من تكاليف نقلهم الى مقصدهم. وهناك من هم عاطلين عن العمل (٣١%) و يبلغ متوسط الدخل للأسرة الواحدة 250 ألف دينار.

أجاب (١٨%) من السكان بوجود توافق وانسجام بين سكان المجمع والساكين في العشوائيات أو المناطق السكنية المجاورة بشكل نسبي (لإقامة علاقات اجتماعية فيما بينهم) بينما أجاب (٥١%) بعدم وجود هذا التوافق . أما ما يتعلق بالأمن والأمان فإن الناحية غير محمية إذ يرى (٥٣%) من السكان بوجود حالات سرقة بين فترة وأخرى خارج المجمع (في المناطق المحيطة به) ولا يوجد مركز للشرطة وهذا يضعف عنصر الأمان الذي يحتاجه السكان إذ أجاب (٤٤%) من السكان بوجود مشاكل اجتماعية. و أجاب (٨٨%) بتوفر الخصوصية الكافية للأسرة في المجمع كذلك تتوفر الخدمات الضرورية (مدرسة اعدادية، مركز صحي، جامع) لكنه لا يضم مدرسة ابتدائية لذلك يضطر الساكنين لعبور شارع المعامل مما يزيد ممن احتمالية حصول حوادث كونه طريق تمر به آليات النقل الخاصة بالمعامل كذلك لا يحتوي على سوق حيث يقوم السكان بالذهاب الى المدينة للتسوق. لا توجد أي مستشفى للحالات الضرورية لخدمة سكان الناحية بشكل عام وللمجمع بشكل خاص لذلك يتوجه اغلب الساكنين للمدينة. ويرى (٨٦%) بأنه لا توجد أي معايير خاصة بتحقيق العدالة الاجتماعية مثل مراعاة حقوق الساكنين، توفير فرص متكافئة للعمل، عدالة توزيع الموارد الموجودة والدخل، ونشر المساواة. وكما موضح في الجدول (٤).

العمر	العدد	النسبة المئوية %
٢٠-٣٠	53	38
٣٠-٤٠	30	21
٤٠ فأكثر	57	41
المجموع	140	١٠٠
الجنس	العدد	النسبة المئوية %
ذكر	90	64
أنثى	50	36
المجموع	١٤٠	100
التحصيل الدراسي	العدد	النسبة المئوية %
ابتدائية	6	٤
متوسطة	50	٣٦
اعدادية	70	٥٠
جامعة أو معهد	14	١٠
المجموع	١٤٠	100
مكان العمل	العدد	النسبة المئوية %
الناحية	٩	٦
المدينة	٥٤	٣٩
عاطل عن العمل	٤٤	٣١
لا يعمل	٣٣	٢٤
المجموع	١٤٠	100
عدد سنوات الخدمة	العدد	النسبة المئوية %
٠	٧٧	٥٥
١-٥	٠	٠
٥-١٠	٢١	١٥
١٠ فأكثر	٤٢	٣٠
المجموع	١٤٠	١٠٠

جدول (٣) يوضح إجابات الساكنين بالنسبة لمعلومات المستبين. المصدر: اعداد الباحثة.

المحور الاجتماعي			
النسبة المئوية %	العدد	الاجابة	السؤال
١٨	٢٥	نعم	- هل هناك توافق وانسجام مع الساكنين في المناطق المحيطة؟
٥١	٧٢	لا	
٣١	٤٣	بدون إجابة	
١٠٠	١٤٠	المجموع	
٣١	٤٣	نعم	- هل يتوفر الامن والأمان في الموقع؟
٥٣	٧٤	لا	
١٦	٢٣	بدون إجابة	
١٠٠	١٤٠	المجموع	
٨٨	١٢٣	نعم	-هل تتوفر الخصوصية الكافية؟
١٢	١٧	لا	
٠	٠	بدون إجابة	
١٠٠	١٤٠	المجموع	
٤٠	٥٦	نعم	- هل توجد مشاكل اجتماعية في الموقع؟
٢٨	٤٠	لا	
٣٢	٤٤	بدون إجابة	
١٠٠	١٤٠	المجموع	

جدول (٤) يوضح تحليل إجابات الساكنين بالنسبة للمحور الاجتماعي. المصدر: اعداد الباحثة.

٣-٨- المحور الاقتصادي:

لا تتوفر فرص عمل في الموقع، والقليل من السكان ممن يعملون في النشاط الزراعي ويشكلون نسبة لا تتجاوز ٦% ومن هم من الكسبة ويعملون في المدينة ويعاني (٣٩%) من بعد موقع العمل وعدم توفر سهولة الوصول إليها بسبب بعد المسافة وما يتبعها من تكاليف بينما بقي (٥٥%) من السكان بدون إجابة لأنهم عاطلين عن العمل ولا توجد فرص عمل في المنطقة لتشغيل الساكنين وهذا يثبت عدم وجود أساس اقتصادي أو مركز صناعي في الموقع.

ان النشاط السائد في محيط الموقع هو النشاط الصناعي (معامل طابوق، مقالع) بالإضافة إلى النشاط الزراعي لكن بنسبة ضئيلة جداً. كذلك يوجد استعمال تجاري لكنه غير مفعّل في الناحية، ولا توجد أي أنشطة اقتصادية جاذبة للسكان. فضلاً عن ان الموقع غير قابل للتنمية الحضرية والاستثمار لكن في حالة أجريت له بعض المعالجات الضرورية كشبكات نقل جيدة أو بنى تحتية كفوءة وغيرها من متطلبات المشاريع الاستثمارية، سيخلق التنافس بين القطاعات المختلفة وخلق فرص عمل للساكنين. إن الموقع بعيد عن الفعاليات الأساسية التي يحتاجها السكان كالمستشفى أو بعض الخدمات التجارية. وهذا يسبب تكاليف نقل لسكان الناحية بشكل عام أو سكان المجمع بشكل خاص. أما بالنسبة للمناطق الترفيهية فيقع المجمع بالقرب من بحر النجف فقط لكن لا توجد مناطق خضراء أو ترفيهية مؤهلة مخصصة للسكان. كذلك يعاني المجمع من ضعف التمويل والدعم المالي للمنطقة. ويوضح الجدول (٥) تحليل إجابات الساكنين بالنسبة للمحور الاقتصادي.

المحور الاقتصادي			
السؤال	الإجابة	العدد	النسبة المئوية%
ما بعد الموقع عن أماكن العمل؟	قريبة	9	6
	بعيدة	54	39
	بدون إجابة	77	55
المجموع		١٤٠	١٠٠
هل تتوفر سهولة الوصول إليها؟	نعم	9	6
	لا	54	39
	بدون إجابة	77	55
المجموع		١٤٠	١٠٠

جدول (٥) تحليل إجابات الساكنين بالنسبة للمحور الاقتصادي. المصدر: اعداد الباحثة.

٣-٩- المحور الخدمي (البنى التحتية): لا تتوفر شبكات خاصة لمياه الشرب بالمجمع حيث يقوم السكان بشرائه من الباعة المارين قرب المجمع. واما المياه الخاصة بالاستهلاك اليومي (المنزلي) فتتوفر في شبكات خاصة بها. الموقع قريب على خط النقل العام الرئيسي (شارع المعامل) النافذ الذي يسمح بالمرور العابر ولا يتوفر فيه أي عناصر خاصة بأثاث الشارع أو إنارة مما يسبب الحوادث أحياناً، وهناك صعوبة في الحصول على وسائل النقل العام كذلك لا تتوفر مسارات آمنة لعبور المشاة أو أماكن لانتظار المركبات كذلك صعوبة الوصول للموقع لعدم وجود طرق رئيسة معبدة كاملة طرق فرعية ترابية. اما ما يتعلق بخدمات الصرف الصحي فإن المجمع يضم شبكات خاصة بالصرف الصحي لكن المناطق السكنية والعشوائية القريبة من المجمع لا تضم شبكات للصرف الصحي (الناحية غير مخدومة بشبكة بنى تحتية) حيث يقوم السكان بتصريف المياه الى الاراضي الواطئة القريبة منها على هيئة قنوات مفتوحة مما يشكل ميازل ومسطحات مائية آسنة ضمن المناطق السكنية الموجودة وهذا يؤدي الى انتشار الامراض والابوئة والتي تأثر على صحة وسلامة الساكنين. الموقع قريب من خطوط الطاقة الكهربائية (أعمدة كهرباء تم ربطها بالشبكة الوطنية الخاصة بالمحافظة). وتتوفر في الناحية شبكة للاتصالات (هاتف).

٣-١٠- محور الاخطار والمضايقات الأخرى: وجود الضوضاء بسبب حركة النقل الثقيل (سيارات الحمل) الخاصة بنقل البضائع والمواد من وإلى المعامل (قرب النشاط الصناعي من المجمع) وهذا ما يراه (٩١%) من الساكنين في المجمع. وأجاب (٩٠%) من الساكنين بأن الشارع العام غير مجهز بأثاث الشارع والانارة وهذا يزيد من احتمالات حصول الحوادث في الموقع (حوادث السيارات) كذلك بسبب كثرة آليات النقل مما يؤدي الى وقوع الحوادث.

وجود الروائح الكريهة بسبب النفايات الصادرة من العشوائيات القريبة من المجمع التي تعتبر محاضن لولادة الفئران والذباب والبعوض والحشرات الأخرى الناقلة للأمراض الخطيرة. وأجاب (٩١%) بوجود امراض ناتجة من حرق النفايات ووجود المستنقعات الضارة أو التلوث الصادر من سيارات الحمل ومن خلال الاعتماد على استمارة الاستبيان تم التوصل إلى المعلومات أعلاه والحصول على النتائج المبينة في الجدول (٦).

محور الأخطار والمضايقات الأخرى			
السؤال	الاجابة	العدد	النسبة المئوية%
١- هل هناك مصدر للضوضاء في الموقع؟	نعم	127	91
	لا	13	9
	بدون إجابة	0	0
المجموع		140	100
٢- هل يوجد ما يسبب الحوادث (حوادث الطرق وغيرها) في الموقع؟	نعم	١٢٥	٩٠
	لا	٠	٠
	بدون إجابة	١٥	١٠
المجموع		140	100
٤- هل يوجد ما يسبب الامراض والايئة الخطيرة؟	نعم	١٢٧	٩١
	لا	٠	٠
	بدون إجابة	١٣	٩
المجموع		140	100

جدول (٦) تحليل إجابات الساكنين بالنسبة لمحور الأخطار والمضايقات الأخرى. المصدر: اعداد الباحثة.

تقييم موقع مُجمّع النور السكني:

بعد التحليل المكاني لموقع مُجمّع النور السكني، تمّ تقييمه، وكما في الجدول (٧). ويتّضح من خلاله أن النسبة المئوية، لاختيار الموقع، هي ٥٠% وهي نسبة غير كافية، لذلك يحتاج الموقع إلى مجموعة من المعالجات والحلول.

جدول (٧) تقييم موقع الوعر من خلال الأوزان النسبية.

العامل المؤثر	الوزن من ١٠٠ (%)	الوزن الخاص بالتقييم (%)
عامل طبيعة الموقع	٢٠	١٠
العوامل البيئية	١٠	٥
العوامل التاريخية	١٠	١٠
العوامل الاجتماعية	١٠	٥
العوامل الخدمية	١٥	١٠
العوامل الاقتصادية	٢٠	٥
الأخطار والمضايقات الأخرى	١٥	٥
المجموع	١٠٠	٥٠

المصدر: اعداد الباحثة.

٤- الاستنتاجات والتوصيات:

٤-١- الاستنتاجات:

- ١- يفيد انشاء مجمعات سكنية خارج المخططات الأساسية في تخفيف الضغط السكاني داخل المدن فضلاً عن حل مشكلة العشوائيات، وتوفير سكن لائق لمنخفضي الدخل وتوفير فرص عمل لهم.
- ٢- هناك العديد من العوامل التي تؤثر على تخطيط الموقع السكني مثل العوامل الجيولوجية، البيئية، الاجتماعية، التاريخية، الاقتصادية، الخدمية وتوفر البنى التحتية، ووجود الأخطار والمضايقات المختلفة التي قد تؤثر على راحة وصحة الساكنين.
- ٣- تعمل المجمعات السكنية على: توفير بيئة اجتماعية تشجع على التواصل بين السكان، والتقاءهم وتعارفهم من خلال، الفراغات العمرانية ذات المستويات المختلفة، بالإضافة إلى فضاءات المشاة من خلال تفعيلها
- ٤- يعتمد تخطيط الموقع السكني الجديد على عدد من النقاط أبرزها: الأخذ بعين الاعتبار العناصر العمرانية في المواقع المجاورة للموقع المختار، ومدى تأثيرها على هذا الموقع، بالإضافة إلى واقع الفضاءات الحضرية للمناطق المجاورة.
- ٥- ضرورة إجراء التحليل المكاني، التفصيلي، لموقع المجمع السكني، قبل البدء بتنفيذه على أرض الواقع، مع الأخذ بالاعتبار المعايير الإسكانية، والاقتصادية، والاجتماعية، والغطاء القانوني لذلك.

٤-٢- التوصيات:

- ١- ضرورة أن يكون هناك توافق وانسجام بين الموقع، وما يحيط به من استعمالات ووظائف.
- ٢- وضع الحلول والمعالجات اللازمة للوضوء القريبية من المجمع، والناجمة من حركة سيارات الحمل من خلال تحديد سرعة هذه السيارات، واستعمال العناصر الطبيعية كالأشجار والأحزمة الخضراء، إلى جانب بناء جدران ذات مواد عازلة للصوت وللوضوء.
- ٣- تجهيز المواقع خارج المخططات الأساسية، بالخدمات الضرورية كالمستشفيات، والطرق، ومراكز التسوق بتطبيق المعايير الاجتماعية، والإسكانية.
- ٤- ضمان توفير مصادر التمويل الكافية لبناء، وتشديد المجمعات السكنية بالشكل المطلوب والملائم وتطويرها وصيانتها بفترات زمنية متقاربة من قبل شركات خاصة أو حكومية.
- ٥- ضرورة الالتزام بالقرارات أو القوانين الخاصة ببناء المجمعات السكنية خارج المخططات الأساسية للمدن.

المصادر:

- ١- البهناوي، د. أحمد علي سليم، المجمعات السكنية ودورها في توفير بيئة عمرانية مميزة بالأحياء السكنية، كلية الهندسة، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي العاشر، ٢٠٠٨، ص ٩٢.
- ٢- علي، سندس فتاح، "المعالجات البيئية للمجمعات السكنية وتأثيرها في المحلات السكنية المجاورة"، رسالة ماجستير مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٩، ص ١٢.
- ٣- HORNBECK, JAMES, S. "APARTMENT AND DORMITORIES", AN ARCHITECTURAL RECORD BOOK, NEW YORK, MCGRAW-HILL, COMPANY, INC, 1958.P16.
- ٤- النجدي، أحمد عبدالقادر، جغرافية المدن و التخطيط الحضري، المملكة العربية السعودية، ٢٠١١. تاريخ دخول الموقع: ٢٠١٧/١١/١٤.
- ٤- إبراهيم، اسماعيل إبراهيم، "اتخاذ القرار لتوقيع الفعالية السكنية باستخدام تحليل ملائمة الارض في مدينة بغداد"، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠١٤، ص ١٠٠.
- ٦- السعدي، جمال باقر مطلق، "منهجية اختيار المواقع السكنية"، ندوة وزارة الاعمار والاسكان، ٢٠١٤، ص ٢٩.
- ٧- علام، أحمد خالد، تاريخ تخطيط المدن، مكتبة أنجلو المصرية، القاهرة، ١٩٩١، ص ٦٥.
- 8- DUTTON & MANN, "RECONSTRUCTING ARCHITECTURE" UNIVERSITY OF MEN STONE PRESS, I 996, P.100.
- ٩- مارتيني، عمر: نظريات تخطيط المدن، منشورات جامعة حلب، كلية الهندسة المعمارية، السنة الرابعة مديرية الكتب و المطبوعات الجامعية ١٩٩٢، ص ١٠.
- 10- MISAR, G, & RAKSH, G; "URBAN HOUSING AFFORDABILITY ", VOLUME XXIX, 1997, P 481.
- 11- O.H. KOEING AND OTHERS, MANUAL OF TROPICAL HOUSING AND BUILDING, PART I CLIMA UK2004.: OXFORD.TE, LONGMAN GROUP LIMITED, LONDON, 1974.P.182.
- ١٢- مديرية التخطيط العمراني، محافظة النجف الاشرف، ٢٠١٦.
- ١٣- دائرة ناحية النور، محافظة النجف الاشرف، ٢٠١٥.
- ١٤- مجلس محافظة النجف الاشرف، هيئة الاعمار، ٢٠١٤.
- ١٥- الأسدي، كامل حمزة فليفل، "تباين الخصائص الفرمومترية لوديان الهضبة الغربية في محافظة النجف وعلاقتها بالنشاط البشري"، أطروحة دكتوراه، كلية الآداب، جامعة الكوفة، ٢٠١٢، ص ٢٩.
- ١٦- مديرية الزراعة، قسم التربة، محافظة النجف الاشرف، ٢٠١٦.
- ١٧- جوبيل، محمود عبدالحسن، الزامل، عايد جاسم حسين، "التلوث الإشعاعي لتربة عيون وآبار منخفض النجف"، مجلة جغرافية النجف (دراسات علمية تخصصية)، كلية التربية للبنات، جامعة الكوفة، ٢٠١٢، ص ٤٨٥.

- ١٨- الجنابي، محمود عبدالحسن، "الخصائص الفيزيائية والكيميائية لعدد من آبار وعيون منطقة بحر النجف"، مجلة جامعة بابل، كلية العلوم الصرفة والتطبيقية، المؤتمر العلمي السنوي لكلية العلوم، ٢٠١٢، العدد ١، المجلد ٢٢، ٢٠١٢، ص ٢١٨.
- ١٩- وزارة النقل والمواصلات، الهيئة العامة للأمناء الجوية والرصد الزلزالي في العراق، قسم المناخ، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤.

ملحق (١)

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة بغداد

مركز التخطيط الحضري والإقليمي

استمارة الاستبيان لساكني مجمع النور السكني

عنوان الرسالة: التحليل المكاني للمجمعات السكنية خارج المخططات الأساسية
للمدن (مجمع النور السكني في محافظة النجف أنموذجاً)

ملاحظة: تقوم الباحثة بكتابة رسالتها حول موقع المجمع لمعرفة السلبيات والمشاكل التي يعاني منها،
آملين تعاونكم لتحقيق النتائج المتوخاة من هذه الرسالة.

١- معلومات المستبين:

الجنس	
العمر	
التحصيل الدراسي	
مكان العمل	
عدد سنوات الخدمة	

٢-المحور البيئي:

- هل هناك ما يسبب التلوث البيئي في الموقع؟
- في حالة الإجابة ب(نعم) ما نوع ومصدر التلوث الحاصل؟

٣-المحور الاجتماعي:

- هل هناك توافق وانسجام مع الساكنين في المناطق المحيطة؟ في حالة الإجابة ب(لا) ما هو السبب؟
- هل يتوفر الامن والأمان في الموقع؟ في حالة الإجابة ب(لا) ما هو السبب؟
- هل تتوفر الخصوصية الكافية؟ في حالة الإجابة ب(لا) ما هو السبب؟
- هل توجد مشاكل اجتماعية في الموقع؟ في حالة الإجابة ب(نعم) ما هو السبب؟

٤-المحور الاقتصادي:

- ما بعد الموقع عن أماكن العمل؟ وهل تتوفر سهولة الوصول إليها؟

٥-محور الأخطار والمضايقات الأخرى:

- هل هناك مصدر للضوضاء في الموقع؟ في حالة الإجابة ب(نعم) ما هو مصدر الضوضاء؟
- هل يوجد ما يسبب الحوادث (حوادث الطرق وغيرها) في الموقع؟ في حالة الإجابة ب(نعم) ما هي أسباب الحوادث؟
- هل يوجد ما يسبب الامراض والابئة الخطيرة؟ في حالة الإجابة ب(نعم) ما هو مصدر هذه الامراض؟

ملحق (٢): آلية اختيار العينة الخاصة بالساكين:

-تم اشغال ٣٥٠ وحدة سكنية في المجمع من أصل ٥٠٠ وحدة سكنية.

-تم اختيار وتوزيع الاستبيان على شاغلي هذه الوحدات ، ولم تكتفي الباحثة بسؤال أرباب الاسر ،وانما جميع افراد الأسرة ،ومن تتراوح أعمارهم من (٢٠سنة فما فوق) حيث بلغ عددهم في عينة الوحدات السكنية ١٤٠ ساكن، يتنوعون من حيث الثقافة والوعي والتحصيل الدراسي والمستوى العمري وكما موضح في الجدول أدناه:

حجم مجتمع الدراسة	حجم العينة	نسبة تمثيل العينة
٣٥٠ وحدة سكنية	٣٥ وحدة سكنية	10%

آلية اختيار العينة الخاصة بالساكين. المصدر: اعداد الباحثة.

ولغرض التأكد من دقة تمثيل العينة لمجتمع الدراسة تم حساب حجم العينة بالاعتماد على متغير واحد من متغيرات الدراسة ألا وهو متغير حجم الأسرة بتطبيق القانون الآتي:

$$n = Z^2 * S^2 / D^2$$

حيث أن:

Z =درجة الثقة عن حد معين.

S =الانحراف المعياري.

D =الحد الأعلى للخطأ المسموح به في تقدير الوسط الحسابي.

وعند تطبيق المعادلة أعلاه تصبح النتيجة كالآتي:

-متغير حجم الأسرة: المتوسط الحسابي = ٦,١

$$n = (1.96)^2 * (0.82)^2 / (6.1 * 0.05)^2 = 27$$

وبتضح ان حجم العينة المأخوذة هي أكبر من حجم العينة المحسوبة مما يدل على انها تمثل مجتمع الدراسة تمثيلاً جيداً.

الملحق (٣) اثبات مصداقية أسئلة الاستبيان للساكين عن طريق استشارة مختصين في مجال التخطيط الحضري والإقليمي:

تم اثبات مصداقية الأسئلة عن طريق الاستشارة لخمس مختصين في مجال التخطيط الحضري والإقليمي كان واحد منهم بمرتبة أستاذ وأربعة بمرتبة أستاذ مساعد، حيث تم على أساسها اجراء التعديلات في صياغة بعض الأسئلة فضلاً عن الاعتماد على معامل ألفا كرونباخ في اثبات المصداقية وكما هو موضح في الجداول الآتية:

-معامل ألفا كرونباخ لإثبات مصداقية استبيان الساكنين:

يبين الجدول ان معامل ألفا كرونباخ هو ٠,٦٧٣ وهي قيمة قريبة من ١ وهذا يعني إن استمارة الاستبيان تتصف بالثبات ويمكن الاعتماد عليها لأغراض التحليل وقياس العوامل المدروسة وقدرتها على إعطاء نتائج صحيحة.

المتغير	عدد الأسئلة	معامل ألفا كرونباخ
مجموع أسئلة الاستبيان	١١	٠,٦٧٣

المصدر: اعداد الباحثة.

Abstract:

The research aim to spatial analysis for residential complexes outside master plans, by taking Al Noor Residential Complex in Najaf Governorate as a model for the study. The research assumes that the adoption of locational and residential standards, for residential complexes, outside the master plans leading to good residential environment, and accessing adequate housing, to individual and family. In order to achieve the aim, the research depended the analytical descriptive approach, to spatial analysis of residential complexes, using office resources and field survey. The most important conclusions, have been reached, in this regard, as the following: many aspects that affect in the location of the residential complex, should be taken when planning, and implementing the residential complexes. The research also found that the adoption discussion 188 of 1987, was wrong, because of the lack of substance of the decision, in this complex, which was emphasizing the need to build housing complexes, industrial facilities, and these facilities do not exist at all. The most important recommendation, was the need for a detailed spatial analysis, the location of the residential complex, before it can be implemented on the ground, taking into consideration the housing, economic and social criteria and the legal cover for this.

