

المؤشرات التخطيطية لتحديد الاحتياجات السكنية في المدن العراقية  
ناحية النصر والسلام كحالة تطبيقية

Planning Indicators for Housing Needs in Iraqi Cities

Alnaser wa Alsalam case study

م. د. سهاد كاظم عبد الموسوي  
جامعة الكوفة / كلية التخطيط العمراني

مستخلص البحث:

يعود سبب عدم انسجام الخطط الإسكانية مع التنمية المكانية لوجود قصور في اساليب احتساب الحاجة السكنية إذ غالباً ماتميل الدراسات التخطيطية إلى وضع سقف اسكاني ينبغي الوصول اليه وبدون أيضاً الخصائص الأخرى المؤثرة في تحديد الحاجة السكنية، يمكن التوصل إلى مؤشرات تخطيطية دقيقة وخطة اسكانية لتحديد الاحتياجات الإسكانية ليس فقط من خلال تقدير العدد المطلوب للوحدات السكنية خلال فترة زمنية محددة بل باعتماد مفهوم الكثافات الإسكانية وأحجام الأسر والانماط السكنية لما لها من تأثير على تحديد ملامح التطوير الإسكاني للمناطق الحضرية، تم تطبيق فرضية البحث على مدينة نموذجية تابعة لمحافظة بغداد (ناحية النصر والسلام) وتم حساب المؤشرات التخطيطية للاسكان فيها ولغاية سنة هدف محددة وأوضحت النتائج انه يمكن اعتماد تلك المؤشرات كوسيلة للتوصل إلى الخطط الإسكانية الملائمة للمنطقة وحسب خصائصها المكانية والسكانية.

Determining housing needs by summarizing the total housing units is not a precise indicator, which should be supported by other effective indicators such as housing densities, household size and housing type (single houses or apartment), these indicators affect housing projects for urban areas, the research hypothesis had been applied for a typical study area in Baghdad region (Alnaser wa Alsalam), housing forecast had been detected for a goal year and results showed that applying these indicators is preferable to outline the housing master plan for the urban area within its spatial and population characteristics.

### مشكلة البحث:

تعاين غالبية المدن العراقية من مشكلة اسكانية واسعة، وغالبا ما تركز اغلب تقديرات الحاجة للاسكان على عدد الوحدات السكنية المطلوب تشييدها فقط في حين ان هناك العديد من المؤشرات التخطيطية الإسكانية الأخرى التي ينبغي الأخذ بها وليس فقط عدد الوحدات السكنية.

### هدف البحث:

تقدير الاحتياجات التخطيطية للاسكان بناء على مفاهيم عدد الوحدات السكنية والكثافة الإسكانية وأنماط الإسكان المطلوبة وتقديرات مساحات الأرض المطلوبة ولسنة هدف محددة لحالة تطبيقية نموذجية (ناحية النصر والسلام).

### فرضية البحث:

عدم كفاية تحديد الحاجة السكنية لأي منطقة حضرية من خلال تحديد عدد الوحدات السكنية المطلوبة فقط وضرورة وجود مؤشرات أخرى إضافية لغرض التوصل إلى الحاجة الحقيقية للاسكان وملامح الخطة الإسكانية الملائمة لأي منطقة حضرية.

تحليل بيانات واقع الحال المتوفرة عن ناحية النصر والسلام من حيث عدد السكان والوحدات السكنية ومساحات الأراضي المخصصة للسكن لغرض التوصل إلى المعايير التخطيطية الإسكانية الملائمة للمدينة.

### الكلمات المفتاحية:

خطة اسكانية، المؤشرات الإسكانية، الكثافة الإسكانية، أحجام الأسر، عدد أفراد الأسرة، انماط السكن، مساحة الوحدة السكنية، تقدير الحاجة السكنية، ناحية النصر والسلام.

## مقدمة

تميل غالبية تخمينات الحاجة السكنية إلى ذكر عدد الوحدات السكنية فقط لغرض اعطاء صورة عامة عن الوضع الإسكاني لمنطقة معينة، قد تساعد مثل هذه التخمينات على تقدير الكلفة المطلوبة للإنشاء أو تصور للمدة الزمنية المطلوبة لتوفية إنشاء هذا الكم من الوحدات السكنية، ولكن حقيقة الامر ان معيار الكم المطلوب مرتبط بنوعية الإسكان المطلوب الوصول إليها، اذ لايمكن الجزم بوجود نوع واحد من الوحدات السكنية يكون ملائما للجميع، ولهذا السبب، يظهر التنوع الإسكاني بشكل واضح في البرامج الإسكانية وبمعايير صحية ووظيفية ترتبط بالخصائص السكانية كحجم الأسرة مثلا ونوع الإسكان كأن يكون افقيا أو عموديا.

لا تتطرق تخمينات الحاجة السكنية بشكلها البسيط إلى مساحات الأراضي المطلوب توفيرها اذ ان الخوض في هذا المجال سيكون مرتبطا بتوفر الأراضي الصالحة للسكن ضمن التصميم الاساس للمنطقة الحضرية، لا تقتصر الأراضي المخصصة للسكن على الفعاليات السكنية فقط بل تحتوي على الخدمات الاجتماعية للسكان مثل الفعاليات التعليمية والصحية وغيرها والتي تحتاجها اي منطقة سكنية.

تكون تخمينات الحاجة السكنية اكثر دقة إذا ما ارتبطت بتحديد مؤشرات تخطيطية تعطي صورة أوضح عن الخصائص السكانية وكذلك عن الميول والرغبات العامة حول شكل الإسكان المقبول اجتماعيا، سيركز البحث على ثلاث مؤشرات اساسية وهي الكثافة الإسكانية وانماط الإسكان وحجم الأسرة، تساعد هذه المؤشرات في التوصل إلى المساحة الإسكانية المطلوب توفيرها في المنطقة الحضرية وتعطي صورة عن حجم تخصيصات الأراضي المطلوبة لغرض توفير السكن.

## المبحث الأول الاطار النظري للمؤشرات المؤثرة في تحديد الحاجة السكنية

### ١. المؤشرات التخطيطية المؤثرة في تحديد الحاجة السكنية

توجد مجموعة من العوامل المؤثرة في تحديد الحاجة السكنية لأي منطقة حضرية ويمكن توصيفها كالآتي:

#### ١-١- الكثافة الإسكانية

وهي المعيار الأكثر استخداما في تحديد حجم الإسكان ضمن مساحة معينة، تقاس الكثافة الإسكانية بعدد الاشخاص لكل هكتار أو عدد الأسر لكل هكتار وتنقسم لنوعين، كثافة اجمالية حيث يتم احتساب اعداد الاشخاص أو الأسر لكامل مساحة المنطقة (بكافة استعمالات الأرض) أو كثافة صافية حيث يتم احتساب الاعداد لاستعمالات الأرض السكنية فقط <sup>(١)</sup>.

حدد مخطط الإسكان العام بالعراق ستة أصناف من الكثافة الإسكانية لوحدة الجيرة Neighborhood بالعلاقة مع نمط الإسكان (افقي أو عمودي) وكما موضح في جدول (١).

جدول (١)		
الكثافات الإسكانية بالعلاقة مع شكل الوحدة السكنية حسب المخطط العام للإسكان		
نوع الوحدة السكنية	الكثافة الإسكانية (وحدة/هكتار)	كثافة السكان (شخص/هكتار)
مستقلة Detached	٢١-١٣	١٣٠-٨٠
متلاصقة من جهة واحدة Semi Detached	٢٧-١٨	١٦٠-١١٠
متلاصقة Row Houses	٤٢-٢٤	٢٥٠-١٤٠
دور ذات باحة وسطية Courtyard Atrium House	٤٨-٢٨	٢٩٠-١٧٠
المجمعات السكنية محدودة الارتفاع Low Rise	٨٠-٤٠	٤٠٠-٢٠٠
العمارات السكنية العالية High Rise	١٢٠-٦٠	٥٠٠-٢٥٠
المصدر: الباحثة بالاستناد إلى: الهيئة العامة للإسكان، "كراس معايير الإسكان الحضري"، وزارة الاعمار والإسكان، ٢٠١٠، ص ١٤		

يعتمد نمط الإسكان الملائم لأي منطقة حضرية على الكثافات الإسكانية فالكثافات القليلة (لغاية ٢٥ اسرة/هكتار) تكون عادة ذوات خط افقي (دور منفصلة) اما المتوسطة والعالية ٤٠-٦٠ اسرة/هكتار فتكون ذوات نمط عمودي (عمارات)<sup>(٣)</sup>.

كما هو معروف فإن السكن الافقي هو النمط الشائع في العراق وتوجد بعض التجمعات السكنية العمودية التي انشئها القطاع العام في الربع الاخير من القرن العشرين، ارتبط وجود السكن العمودي بالقطاع العام لعدة اسباب اهمها عدم توفر الفرصة للمستثمرين من القطاع الخاص في الإسكان وكذلك ندرة وجود الأراضي بمساحات كافية في الاجزاء المركزية من المدن، يرتبط الإسكان العمودي بمعايير فنية محددة لغرض تحقيق مستوى سكن معين يراعي الجوانب الصحية والبيئية والاجتماعية.

تكون الرغبة في اعتماد نمط سكني معين (افقي أو عمودي) لأي منطقة حضرية نابعة من العديد من العوامل مثل وفرة الأرض الحضرية وسعرها، القابلية الاقتصادية للساكين، القرب من مناطق العمل وغيرها، قد تؤثر العوامل البيئية والاجتماعية في اختيار نمط السكن ولكن تبقى الرغبة الذاتية للساكين وظروفهم الخاصة هي العامل الاكثر تأثيرا في ذلك<sup>(٣)</sup>.

تختلف رؤية المجتمعات الحضرية لنمط الإسكان في دول العالم، تميل الاستراتيجيات التخطيطية لمدن غرب أوروبا وأمريكا الشمالية إلى السكن المنفرد أو العمودي قليل الارتفاع، في حين يلاحظ النمط العمودي في مدن غرب اسيا، تتباين التوجهات التخطيطية في مدن العالم الثالث حول نمط الإسكان، قد يعود ذلك إلى ان غالبية مدن العالم الثالث تعاني ازمة سكن واضحة وتوجد فيها أحياء أو مدن كاملة لايتوفر فيها للساكين مقومات الكفاية الحياتية<sup>(٤)</sup>.

أشار مخطط الإسكان العام إلى ان تكون الوحدات السكنية في المحلة السكنية من نمط واحد (اما افقي أو عمودي)، اعتمادا على الكثافة السكانية المطلوب تحقيقها في المنطقة.

وفيما يتعلق بالسكن العمودي فقد حدد مخطط الإسكان العام نوعين منه، الأول شقق سكنية ذوات ارتفاع واطئ (لأيتجاوز أربعة طوابق) والثاني شقق سكنية في عمارات عالية (وهذه يقتصر تواجدها في المدن التي تزيد عن ١٠٠ ألف نسمة)<sup>(٥)</sup>.

### ١-٣- حجوم الأسر

يعتمد نمط الإسكان أيضاً على حجوم الأسر، تميل أغلب الأساليب التخطيطية إلى توفير الدور المنفردة للأسر الكبيرة في حين يفضل الإسكان العمودي (العمارات) للأسر الصغيرة (لغاية ٤ اشخاص)<sup>(٦)</sup>.

تشير المصادر إلى وجود أربعة حجوم للأسرة في العراق وكما في جدول (٢).

جدول (٢)		
حجوم الأسر في العراق لغاية عام ٢٠٠٠		
حجم الأسرة	عدد أفراد الأسرة	النسبة إلى مجموع الأسر
صغيرة	١-٣	٢٢%
متوسطة	٤-٦	٣٣%
كبيرة	٧-٩	٣٧%
كبيرة جداً	١٠ فأكثر	٨%
المصدر: الباحثة بالاستناد إلى: الهيئة العامة للإسكان، "كراس معايير الإسكان الحضري"، وزارة الاعمار والإسكان، ٢٠١٠، ص ٣٢		

وكما يتضح في الجدول (٢) فإنه توجد ٤ حجوم اساسية للأسر حيث تشكل الأسرة المتوسطة الحجم والكبيرة النسبة الاعلى فيها مع وجود ميل في المستقبل حول زيادة نسبة العوائل الصغيرة الحجم بسبب التطور الحضري والنمو الاجتماعي والاقتصادي للأسرة العراقية وحسب التحليلات السكانية التي اعتمد عليها مخطط الإسكان العام<sup>(٧)</sup>.

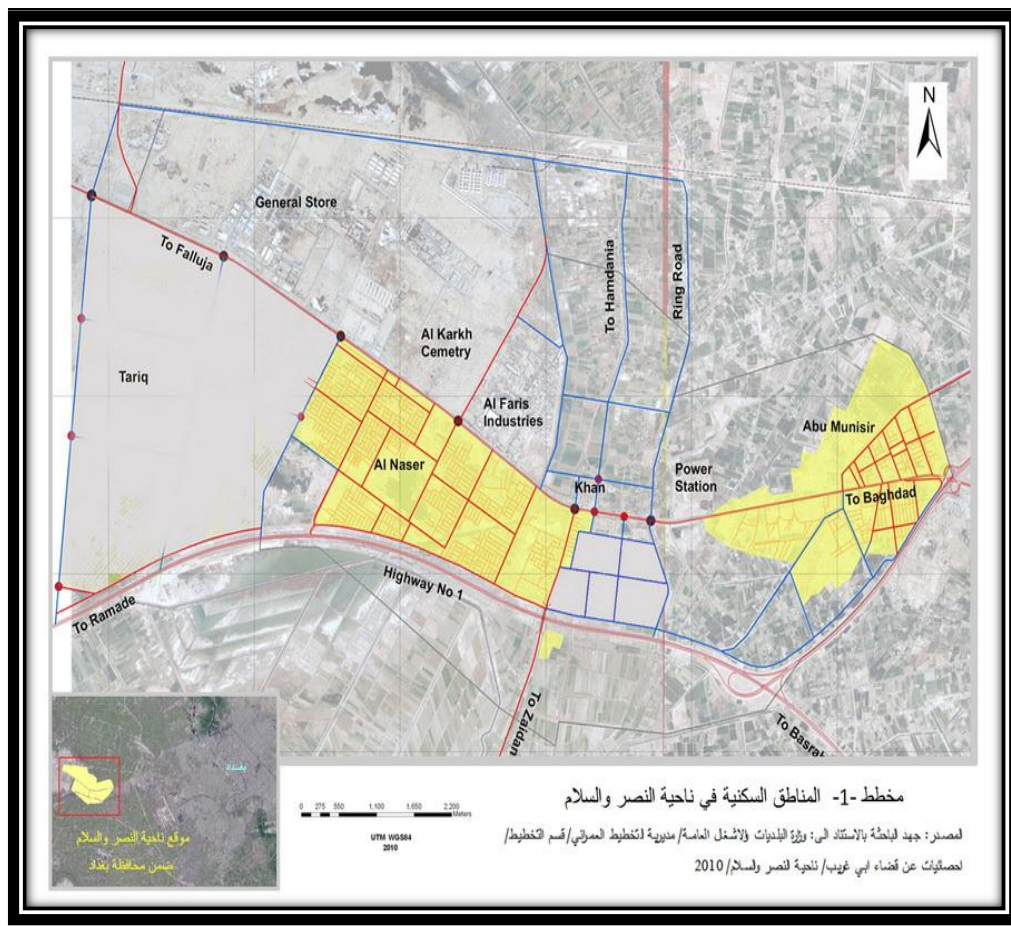
لقد انعكست فكرة حجم الأسرة على مساحة الوحدة السكنية، اشار مخطط الإسكان العام لمساحة الوحدة السكنية بالعلاقة مع عدد غرف النوم التي ينبغي توفيرها وكما موضح في جدول (٣).

جدول (٣)				
تصنيف مساحة الوحدة السكنية بالعلاقة مع حجم الأسرة				
المساحة الداخلية الصافية للوحدة السكنية (م <sup>٢</sup> )		عدد غرف النوم	حجم الوحدة السكنية	حجم الأسرة
اسكان منفرد (دور)	اسكان متعدد الأسر (شقق)			
٦٣-٥٧	-	١	S1	صغيرة
٧٥-٦٩	٨١-٧٥	٢	S2	
٩٩-٩٣	١٠٥-٩٩	٢	M1	متوسطة
١١٤-١٠٨	١٣٠-١١٤	٣	M2	
١٤٧-١٣٨	١٥٧-١٤٧	٤	L	كبيرة
-	١٨٠-١٦٨	٥	E1	كبيرة جدا
-	١٩٥-١٨٣	٦ فاكثر	E2	
المصدر: الباحثة بالاستناد إلى: الهيئة العامة للإسكان، "كراس معايير الإسكان الحضري"، وزارة الاعمار والإسكان، ٢٠١٠، ص ٣٣-٣٢				



### المبحث الثاني: المؤشرات الإسكانية لمدينة النصر والسلام لسنة ٢٠١٠

تقع ناحية النصر والسلام ضمن قضاء ابي غريب التابع لمحافظة بغداد وتعتبر نقطة ربط اساسية لمدينة بغداد مع المناطق الغربية للعراق، (مخطط ١-١)، يسكن في المدينة حوالي ١٠٠.٠٠٠ نسمة حسب تقديرات سنة ٢٠١٠ ومن المتوقع وصول عدد سكانها إلى ١٨٦.٠٠٠ نسمة في سنة ٢٠٣٠، تبلغ مساحة المدينة بحدود ٤٣٥٥ هكتار وتبلغ مساحة الاجزاء السكنية فيها حوالي ٩٥٤ هكتار أو ما يعادل ٢٢% من مساحة المدينة<sup>(٨)</sup>، تعد ناحية النصر والسلام نموذجاً للمدن الصغيرة متنوعة الاقتصاد المحيطة بالعاصمة بغداد، تعاني المدينة من ازمة سكن ونقص في عدد الوحدات السكنية المتوفرة وحاجة إلى اعادة التأهيل شكل (١) ، تتوافر في ناحية النصر والسلام العديد من بدائل التوسع لتوفير الحاجة السكنية للمدينة وقد تم اختيارها كحالة تطبيقية لأمكانية توفير العديد من العوامل التخطيطية الإسكانية مثل الكثافة المناسبة تخطيطياً وصحياً وأنماط اسكان جديدة عند اعداد مخططات التوسع المستقبلي<sup>(٩)</sup>.



## ٢-١ - الكثافة السكانية في مدينة النصر والسلام

وفقاً للبيانات المتوفرة ، فقد أمكن التوصل إلى تحديد بعض الكثافات السكانية لمدينة النصر والسلام، وكما موضح في الجدول (١).

جدول (١)

مقارنات الكثافات الإسكانية الاجمالية لمدينة النصر والسلام ٢٠١٠

الكثافة الإسكانية	النصر والسلام	حسب نظرية وحدة الجيرة	مخطط الإسكان العام (وزارة الإسكان)
عدد الوحدات السكنية/هكتار	١٢	٢٥	٢٤
عدد الأسر/هكتار	٢٤	٢٥	٢٤
عدد الساكنين/هكتار	١٠١	٧٨	١٥٠

المصدر: جهد الباحثة بالاستناد إلى: وزارة البلديات والاشغال العامة/ مديرية التخطيط العمراني/ قسم التخطيط/ احصائيات عن قضاء ابي غريب/ ناحية النصر والسلام/ ٢٠١٠

يتضح من الجدول (١) أعلاه ان هناك كثافة منخفضة للوحدات السكنية في المدينة مقارنة بالمعايير المشابهة، وحقيقة هذا الامر ان هناك العديد من الأراضي السكنية الفارغة التي لم يتم تشييد اي دور عليها لحد توفر البيانات، ولأيشير كما يظهر للوهلة الأولى ان مساحات الأراضي المخصصة للوحدات السكنية كبيرة مما انعكس على كثافتها المنخفضة.

ويثبت الامر أعلاه ارتفاع كثافة الأسر في المدينة والتي تعادل ضعفي كثافة الوحدات السكنية فيها، أو ببساطة ان كل اسرتين تسكن وحدة سكنية واحدة.

وفقا لهذه الملاحظات فانه يمكن الاستدلال مبدئيا على ان المساحة المخصصة للسكن هي كافية للسكان حاليا، ولكن المشكلة تكمن في عدم تشييد وحدات سكنية في المدينة، مما انعكس على هذه الحالة، وبالنظر إلى ان غالبية الأراضي السكنية مملوكة لمواطنين من المدينة، فان انشاء الدور عليها سيخضع لرغبتهم وامكانياتهم المادية، مما يستدعي ايجاد اساليب ملائمة فنيا لحل هذه المشكلة.

يمكن الاستدلال أيضاً على كفاية مساحات الأراضي السكنية في المدينة من خلال كثافة الاشخاص في الهكتار الواحد، والتي تعد وفق المعايير متوسطة نسبياً، ويحدود ١٠٠ شخص لكل هكتار، مقارنة بالمعايير المشابهة.

ترى الباحثة ان مستويات الكثافة في مدينة النصر والسلام مقبولة تخطيطياً للأجزاء المشيدة حالياً في المدينة، ولكن من المفضل اعادة النظر في الكثافات الإسكانية للإقراعات المستقبلية لغاية سنة ٢٠٣٠.

## ٢-٢- الحاجة إلى اعادة التأهيل

وفقاً للبيانات المتوافرة عن المدينة سنة ٢٠١٠، الوحدات السكنية إلى الاضافة والترميم والخدمات، وكما موضح في الجدول (٢).

بالنظر لان غالبية الوحدات السكنية في المدينة مملوكة للمواطنين، فمن المؤكد ان الحاجات المطلوبة باختلاف انواعها سترتبط برغبتهم في التغيير وأيضاً إلى حد كبير بإمكانياتهم المادية، أو بمعنى اخر انه من الصعب احداث تغيير في واقع حال الوحدات السكنية من خلال السكان مالم يرتبط ذلك بتحسين الوضع المادي لهم من خلال توفير فرص العمل في المدينة.

ترى الباحثة انه من الممكن ان تسهم الادارات المختصة في عملية اعادة التأهيل وذلك من خلال تحسين الخدمات الفنية والاجتماعية والمناطق الخضراء في المناطق السكنية، لا تؤيد الباحثة وجود حاجة إلى ازالة أو اعادة تخطيط المناطق السكنية الموجودة حالياً بشكل جذري، ولكن ينبغي التركيز في تحسين الواقع السكني من خلال توفير بدائل أو انماط سكن أخرى أو تسهيلات لإنشاء وحدات سكنية جديدة تخفف الضغط على الطلب على الوحدات السكنية الموجودة حالياً والتي لاتتلي الا نصف عدد الأسر الموجودة حالياً في المدينة.

ينبغي على الادارات المختصة اعداد برنامج تاهيل للمناطق السكنية الموجودة حالياً ضمن الحدود البلدية للمدينة ويمدد محددة لغرض الوصول إلى مستوى مناسب للمناطق السكنية ويلبي حاجة الساكنين لغاية سنة الهدف ٢٠٣٠<sup>(١٠)</sup>، من المؤكد ان برنامج اعادة التاهيل سيوفر فرص عمل عديدة ومتنوعة

بإمكان السكان الاستفادة منها في تحسين وضعهم المادي فضلاً عما يمكن ان ينتج في تغير في اسعار الأراضي في المناطق السكنية وارتفاع قيمتها بفعل إضافة الخدمات اليها.

جدول (٢)

حاجة الوحدات السكنية إلى الاضافة والترميم والخدمات في مدينة النصر والسلام

النسبة (%) من اجمالي عدد الوحدات السكنية	طبيعة الاحتياج	النسبة (%) من اجمالي عدد الوحدات السكنية	طبيعة الاحتياج
٤٠	الحاجة للاضافة	٧٥	الصيانة العامة
٤١	اضافة غرف نوم	٣٣	صيانة خدمات تحتية
٢٦	اضافة طابق	١٧	صيانة الهيكل الانشائي
٣٣	توسيع غرفة المعيشة	٢٣	الانتهاءات
		٢٧	الواجهات

المصدر: وزارة البلديات والاشغال العامة/ المديرية العامة للتخطيط العمراني/ قسم التخطيط/ احصائيات غير منشورة عن قضاء ابي غريب/ ناحية النصر والسلام/ ٢٠١٠

### ١- الإسكان في مدينة النصر والسلام لغاية سنة الهدف ٢٠٣٠

#### ١-٣- الكثافة الملائمة لمدينة النصر والسلام

يمكن توفير العديد من الكثافات الإسكانية في مدينة النصر والسلام وذلك من خلال توفير انماط سكن وخيارات تلبي جميع احتياجات سكان المدينة على اختلاف حجوم الأسر ووضعهم الاقتصادي.

ترى الباحثة ضرورة توفير كثافات بشكل أعلى من واقع الحال الموجود الذي يقدر بحدود ٢٤ أسرة \ هكتار، وذلك للأسباب الآتية:

١- الدخل المحدود لاسر مدينة النصر والسلام مما يعني توفير فرص للسكن ضمن قابلياتهم المادية وبمساحات تلبي احتياجاتهم.

٢- حاجة المدينة لأنواع الخدمات كافة وما يرتبط بها من كلف انشاء لخدمة السكان مما يجعل الكلفة الاقتصادية لها اقل بزيادة عدد السكان الذين تخدمهم.

٣- تقليل المساحة المطلوبة للتوسع الحضري قدر الامكان وعدم التذير بالأرض الحضرية أو تقليل الأراضي الزراعية والاستفادة منها لأغراض التوسع ما بعد ٢٠٣٠ أو لأنشاء فعاليات حضرية أخرى.

٤- وجوب تهيئة المدينة لاحتمالات النمو غير المتوقعة في المستقبل خصوصا ان المدينة تحتوي العديد من المنشآت الصناعية (قسم منها متوقف عن العمل حاليا أو متضرر بفعل الحرب) التي يمكن ان تجتذب العديد من الأسر من خارج المدينة.

٥- ضرورة مراعاة الجانب البيئي والمناخي في المدينة وذلك من خلال تقليل مساحات الفضاءات المفتوحة وشبكات الشوارع التي من المعروف علميا انها تسهم في ارتفاع درجات الحرارة.

ان الاسباب أعلاه لا تعني ان الباحثة تنظر إلى مدينة النصر والسلام على انها مدينة لسكان من الدخل المحدود أو من المنظور الاقتصادي البحث للعملية التخطيطية بقدر مانتظر للمدينة على انها من الضروري ان تمر بهذه المرحلة كونها مدينة حديثة التكوين نسبيا وينتظرها مستقبل تنموي متعدد الآفاق يحتاج إلى قواعد منطقية للتخطيط اكثر من استنساخ لتجارب أو لسياسات اسكانية مشابهة.

يمكن ايجاز الكثافات التي تقترحها الباحثة لمدينة النصر والسلام نحو ما هو موضح في الجدول (٣).

جدول (٣)

الكثافات الإسكانية في مدينة النصر والسلام لغاية سنة ٢٠٣٠.

معدل عدد أفراد الأسرة	الكثافة الإسكانية المقترحة						انواع الوحدات السكنية المقترحة
	شخص اهكتار			وحدة سكنية اهكتار			
	معدل	إلى	من	معدل	إلى	من	
٦	١٤٠	١٦٠	١٢٠	٢٣	٢٦	٢٠	دور سكن
٥	١٦٠	١٨٠	١٤٠	٣١	٣٦	٢٦	دور سكن
٤	٢١٠	٢٦٠	١٦٠	٥٢	٦٢	٤٢	عمارات سكنية

المصدر: جهد الباحثة بالاعتماد على وزارة البلديات والاشغال العامة/ المديرية العامة للتخطيط العمراني/ قسم التخطيط/ احصائيات غير منشورة عن قضاء ابي غريب/ ناحية النصر والسلام/ ٢٠١٠

وكما يتضح من الجدول (٣)، فقد اقترحت الباحثة ايجاد ثلاث مستويات للكثافات على مستوى الوحدات السكنية والاشخاص، وبالعلاقة مع عدد أفراد الأسرة، وعلى اساس ان زيادة الكثافة سواء على مستوى الوحدات أو الاشخاص سيتناسب عكسيا مع عدد أفراد الأسرة، أو بمعنى اخر صياغة مساحات الأراضي بالشكل الذي يلبي عدد أفراد الأسرة، فكلما تكون الأراضي اكبر فانها ستستوعب اسر اكبر، والعكس صحيح أيضاً، يمكن ملاحظة ان الباحثة قد خصصت العمارات السكنية للأسر الصغيرة أو حديثة التكوين بحيث تتلائم مع امكاناتها المادية.

### ٢-٣- أنماط الإسكان المطلوب توفيرها في المدينة لغاية سنة الهدف ٢٠٣٠

يشكل السكن المنفرد (الدور السكنية) السمة العظمى في مدينة النصر والسلام وبمساحات اراضي تتراوح من ١٠٠-٢٠٠ متر مربع لغالبيتها مع بعض الاستثناءات في وجود مساحات اراضي اكبر في بعض الأحياء. ويشكل النمط العمودي للسكن (الشقق) اقل من ١% من مجموع الوحدات السكنية في المدينة<sup>(١١)</sup>.

ترى الباحثة انه من الضروري زيادة نسبة إسهام السكن العمودي في توفير الوحدات السكنية في المدينة وذلك لعدة اسباب:

- ١- الميزة الاقتصادية للسكن العمودي من حيث توفير الخدمات والمساحات.
  - ٢- خدمة عدد اكبر من السكان بنفس المساحة.
  - ٣- قابلية توفير المناطق الخضراء ضمن المجمعات السكنية بشكل اكبر.
  - ٤- تعزيز الروابط الاجتماعية بين السكان.
  - ٥- يمكن ان يوفر السكن العمودي وحدات سكنية للأسر قليلة الأفراد أو الأسر حديثة التكوين.
  - ٦- تعزيز الشكل الحضري للمدينة إذا يغلب على المدينة البناء الافقي وبطابق واحد.
- تقترح الباحثة ادخال السكن العمودي كبديل لتوفير جزء من الوحدات السكنية المطلوبة لغاية سنة الهدف وبنسبة (٢٠%)، وقد تم بناء هذه النسبة حسب البيانات المتوفرة للمدينة والتي تشير إلى ان ٢٤% من عدد الأسر في المدينة هي اسر صغيرة نسبيا (١-٣) أفراد<sup>(١٢)</sup>.
- قد يبدو ادخال نسبة ٢٠% من اجمالي الوحدات السكنية المطلوبة لغاية سنة ٢٠٣٠ كسكن عمودي امرا غير اعتيادي للوهلة الأولى في مدينة النصر والسلام، ولكن الباحثة ترى انه البديل الوحيد الذي يضمن توفير وحدات سكنية بأسعار مناسبة لسكان المدينة.



### ٣-٣- حجوم الأسر في مدينة النصر والسلام

أوضحت البيانات المتوفرة عن المدينة ان هناك تباينا في حجوم الأسر في المدينة مما يستلزم صياغة المساحات المخصصة للاراضي السكنية بناء على حجوم الأسر، كما هو موضح في الجدول (٤).

ترى الباحثة ان تحديد معيار المساحة لكل شخص كاساس لاحتساب مساحة الأرض اللازمة لتلبية حاجة الأسرة ملائم للاستخدام في مدينة النصر والسلام كونه مبنيا على نتائج المسوحات الميدانية التي قامت بها الدوائر المختصة<sup>(١٣)</sup>، تحدد الباحثة معيار المساحة لكل شخص بحدود ٤٠-٥٠ م<sup>٢</sup>، وقد بنت افتراضها على اساس مقارنات مساحات الأرض وعدد أفراد الأسر والمساحات المطلوبة للإضافة سواء على شكل غرف نوم أو معيشة أو طابق كامل وحسب ما ورد في البيانات المتوفرة عن المدينة، كما هو موضح في جدول (٥).

#### جدول (٤)

حجوم الأسر في مدينة النصر والسلام لسنة ٢٠١٠.

عدد الأفراد في الأسرة	النسبة %
١-٥ أفراد	٢٤
٦-١٠ أفراد	٧١
١١-١٥ فرد	٥
المجموع	١٠٠

المصدر: وزارة البلديات والاشغال العامة/ المديرية العامة للتخطيط العمراني/ قسم التخطيط/ احصائيات غير منشورة عن قضاء ابي غريب/ ناحية النصر والسلام/ ٢٠١٠

جدول (٥)

التوصل إلى المساحة المناسبة لكل شخص في مدينة النصر والسلام لسنة ٢٠١٠

نوع الاضافة المطلوبة	تقديرات المساحة المطلوبة	معدل عدد أفراد الأسرة	مساحة الأرض التي تشغلها الوحدة السكنية حاليا (م2)	(١)	(٢)	(٣)	(٤)	(٥)
		من	إلى	معدل	من	إلى	معدل	
اضافة غرفة	٢4	6	10	8	100	200	150	١٩
اضافة طابق	٦5	6	10	8	100	200	150	١٩
توسيع غرف	١6	6	10	8	100	200	150	١٩
(١) معدل المساحة لكل شخص حاليا (م2)								
(٢) معدل الاضافة المطلوبة في المساحة لكل شخص (م2)								
(٣) معدل المساحة لكل شخص بعد الاضافة (م2)								
(٤) المعدل العام للمساحة (م2) لكل شخص								
(5) المعدل +10% احتياط								

المصدر: جهد الباحثة بالاعتماد على وزارة البلديات والاشغال العامة/ المديرية العامة للتخطيط العمراني/ قسم التخطيط/ احصائيات غير منشورة عن قضاء ابي غريب/ ناحية النصر والسلام/ ٢٠١٠

يتضح لنا من الجدول (٥) ان المساحة المطلوبة للتوسع بحدود ٢٥ م ٢ م للبناء فقط، وقد ارتأت الباحثة اضافة مساحة أخرى لتغطية استخدامات الفضاءات الخارجية والحركة والحدائق ومواقف السيارات ويحدود ١٥-٢٠ م لكل شخص، ليصبح معيار المساحة لكل شخص من الأرض بحدود ٤٠-٥٠ م٢.



لا تتوقع الباحثة حصول تغير كبير في أحجام الأسر في مدينة النصر والسلام لغاية سنة الهدف كون الطبيعة الاجتماعية في المدينة مرتبطة بالمناطق الريفية التي تكون فيها أحجام الأسر اكبر نسبيا مما هو عليه الحال في المدينة.

## المبحث الثالث : تقدير الحاجة إلى الوحدات السكنية في مدينة النصر والسلام لغاية سنة

### الهدف ٢٠٣٠

#### ٣-١- العجز السكني لسنة ٢٠١٠

يقدر عدد الأسر في مدينة النصر والسلام بـ ٢٢٦٤٤ أسرة يسكنون في ١١٦٧٢ وحدة سكنية (١٤).

يمكن احتساب العجز السكني ببساطة من خلال طرح عدد المساكن من عدد الأسر والذي سيشير إلى نقص يصل إلى ١٠٩٧٢ وحدة سكنية.

يشكل الرصيد السكني الموجود حالياً مانسبته فقط ٥٢% من حاجة الأسر في المدينة، وهو بلا شك يشير إلى حجم الجهد المطلوب في تشييد الوحدات السكنية لغرض كفاية عدد السكان الموجود في المدينة.

#### ٣-٢- الحاجة السكنية لغاية سنة الهدف ٢٠٣٠

وفقاً لاعداد السكان في مدينة النصر والسلام لغاية سنة ٢٠٣٠ والعجز السكني لسنة ٢٠١٠ وباحتساب تخصيص وحدة سكنية لكل أسرة في مدينة النصر والسلام، يمكن تقدير عدد الوحدات السكنية المطلوبة في مدينة النصر والسلام وكما موضح في الجدول (٦).

كما يتضح لنا من الجدول (٦) انه يتطلب انشاء ٣٨٧٢٧ وحدة سكنية لغاية سنة الهدف وبمعدل ١٩٣٦ وحدة سكنية في السنة. لاشك في ان تشييد هذا العدد من الوحدات السكنية هو امر ليس بهذه السهولة ولكنه ليس مستحيلاً تماماً، مما يستلزم وضع الخطط الادارية التي تستطيع تحقيق هذا الهدف.

جدول (٦)

عدد الوحدات السكنية المطلوبة في مدينة النصر والسلام لغاية سنة ٢٠٣٠.

السنة	عدد السكان	عدد الأسر	عدد الوحدات السكنية
20١٠	96,147	22,644	10,972
2015	116,149	27,354	4,711
2020	135,961	32,020	5,514
2025	159,152	37,482	6,455
2030	186,299	43,875	7,556
المجموع			35,207
اضافة 10% لتغطية التهرؤ السكاني			3,521
المجموع الاجمالي			38,727
معدل عدد الوحدات السكنية المطلوب انشائها خلال السنة			1,936

المصدر: جهد الباحثة بالاعتماد على وزارة البلديات والاشغال العامة/ المديرية العامة للتخطيط العمراني/ قسم التخطيط/ احصائيات غير منشورة عن قضاء ابي غريب/ ناحية النصر والسلام/ ٢٠١٠

٤-٣- تقدير المساحة اللازمة للاستخدام السكني في مدينة النصر والسلام

وفقا للمعيار الذي توصلت اليه الباحثة والمتضمن تخصيص ٥٠م<sup>٢</sup> لكل ساكن من مساحة قطعة الأرض، فانه من الممكن احتساب المساحة المطلوبة للاغراض السكنية في مدينة النصر والسلام وفق الأسلوب الاتي:

عدد الوحدات السكنية المطلوبة لسنة الهدف × معدل عدد أفراد الأسرة × ٥٠م<sup>٢</sup> + ٣٠% حركة + ٢٠% احتياط ومراكز محلات.

يوضح الجدول (٧) تقديرات مساحات الأراضي اللازمة المطلوب تخصيصها لاجراض الإسكان في مدينة النصر والسلام لغاية سنة ٢٠٣٠.

تمثل اضافة ١٦٦٥ هكتارا لتغطية الحاجة السكنية لغاية سنة ٢٠٣٠ بالمقارنة مع المساحة التي يشغلها السكن حاليا والذي يقدر بـ ٩٥٤ هكتارا اضافة قدرها ١٧٥% لواقع الحال السكني، كما انها تشكل حوالي ٣٨% من مساحة مدينة النصر والسلام حاليا والتي تبلغ ٤٣٥٥ هكتارا.

جدول (٧)

مساحات الأراضي المطلوبة للإسكان في مدينة النصر والسلام لغاية سنة الهدف ٢٠٣٠.

38,727	عدد الوحدات السكنية المطلوب تشييدها لغاية سنة الهدف
10,972	عدد الوحدات السكنية غير المشيدة حاليا والتي توجد اراضيها ضمن الافرازات السكنية حاليا
27,756	عدد الوحدات السكنية التي يجب توفير اراضي لها لغاية سنة 2030
8	معدل عدد أفراد الأسرة في مدينة النصر والسلام
50	المساحة الإسكانية المخصصة لكل فرد (م2)
1,110	مساحة الأراضي السكنية المطلوب توفيرها مبدئيا (هكتار)
333	حركة 30%
222	مراكز محلات واحتياط 20%
1,665	المساحة الإسكانية المطلوبة النهائية لغاية سنة 2030

المصدر: جهد الباحثة بالاعتماد على وزارة البلديات والاشغال العامة/ المديرية العامة للتخطيط العمراني/ قسم التخطيط/ احصائيات غير منشورة عن قضاء ابي غريب/ ناحية النصر والسلام/ ٢٠١٠

### ٣\_٢ الرؤية الحضرية للإسكان في مدينة النصر والسلام لغاية سنة ٢٠٣٠

من الاعتبارات التي ينبغي الأخذ بها عند النظر إلى مستقبل المدينة لغرض تحسين صورة الإسكان كما ونوعا وشكلا هو ان توفير السكن المناسب واللائق لأفراد المجتمع يقترن بمدى الانطباع الذي يتركه عندهم شكلا ومضمونا، أو الصورة النموذجية التي يستطيع ذوي الاختصاص إيصالها للسكان في المدينة، وهذا الجانب قد اخذ الحيز الأكبر من مفهوم الدراسات التخطيطية الحديثة<sup>(١٥)</sup>.

تحتاج الأفرات السكنية في مدينة النصر والسلام مستقبلا إلى الاهتمام بالجوانب العمرانية والشكل الحضري للإسكان، من حيث انساق الواجهات وتوفر المناطق الخضراء وساحات اللعب والخدمات الفنية والاجتماعية ومسالك الحركة للمشاة، وبالشكل الذي يجعل البيئة المحيطة بالسكان ملائمة تخطيطيا وصحيا.

#### الاستنتاجات والتوصيات

#### الاستنتاجات والتوصيات العامة

- ١- الكثافة الإسكانية مقدرة ب (وحدة هكتار) أو (أسرة هكتار) تساعد في تحديد صورة نمط الإسكان المطلوب توفيره في المنطقة الحضرية وذلك لارتباطها بعدد السكان والمساحة المطلوب اسكانهم فيها.
- ٢- يؤثر حجم الأسرة في الكثافة الإسكانية فكلما كان حجم الأسرة كبيرا انخفضت كثافة الوحدات السكنية، بالمقابل تزداد كثافة السكان (فردا هكتار) بالمنطقة.
- ٣- يمكن تحديد نمط الإسكان الملائم بالعلاقة مع حجم الأسرة وبالشكل الذي يلبي احتياجات الأسر الصغيرة والمتوسطة والكبيرة وضمن الكثافات المقبولة تخطيطيا.
- ٤- تبدأ عملية تخمين الحاجة السكنية بتحديد المساحة السكنية المطلوب تخصيصها لكل فرد، والتي تقدر بحدود (٢٥) م<sup>٢</sup>.
- ٥- هناك حاجة لمساحة اضافية لتغطية استخدامات الفضاءات الخارجية والحركة والحدائق ومواقف السيارات و بحدود (١٥-٢٠) م<sup>٢</sup>، فتكون عليه المساحة المطلوب توفيرها لكل فرد بحدود (٤٠-٥٠) م<sup>٢</sup>.

- ٦- يمكن التوصل إلى المساحة الأولية للمنطقة بالعلاقة مع عدد السكان المطلوب توفير المساحة الإسكانية لهم ومقدار المساحة المخصص لكل فرد ويضاف إليها (٣٠%) لغرض تغطية الحركة والشوارع.
- ٧- تضاف نسبة (٢٠%) لتغطية مساحة مراكز المحلات (الفعاليات التعليمية والتجارية وغيرها).

### الاستنتاجات والتوصيات الخاصة بمنطقة الدراسة:

- ١- يبلغ العجز السكاني حسب بيانات ٢٠١٠ في مدينة النصر والسلام ١٠٩٧٢ وحدة سكنية أو ٤٨% من الحاجة السكنية المطلوبة.
- ٢- تحتاج مدينة النصر والسلام إلى توفير ٣٨٧٢٧ وحدة سكنية لغاية سنة ٢٠٣٠ وبمعدل ١٩٣٦ وحدة سكنية سنوياً، وبمساحة اضافية تقدر بـ ١٦٦٥ هكتاراً.
- ٣- توفر المدينة حالياً قابلية استيعاب العجز السكاني لسنة ٢٠١٠ اذ ان سبب العجز هو عدم تشييد الوحدات السكنية على الأراضي المفردة وليس عدم توفر اراضي سكنية في المدينة حالياً، قد يعود سبب عدم تشييد الوحدات السكنية إلى ضعف الامكانيات المادية للسكان أو لامتلاكها من قبل أفراد لا يسكنون المدينة حالياً أو بسبب تغير اسعار الأراضي بفعل المضاربات العقارية.
- ٤- يمكن القول ان مدينة النصر والسلام قد وصلت إلى طاقتها الاستيعابية القصوى ضمن الافرازات السكنية وتحتاج إلى تخصيص اراضي سكنية لغاية سنة ٢٠٣٠.
- ٥- ينبغي التركيز على السكن العمودي بوصفه احد بدائل توفير السكن بسعر مناسب وضمن متناول الغالبية.
- ٦- تحتاج الافرازات السكنية الحالية إلى اعادة تأهيل من حيث الخدمات والبنى التحتية.
- ٧- ينبغي التركيز على مفهوم الشكل الحضري للافرازات السكنية الجديدة وكذلك الاهتمام بالجوانب الاقتصادية والبيئية والمناخية عند تحديد الافرازات المستقبلية لمدينة النصر والسلام لغاية سنة ٢٠٣٠.



## الخلاصة:

لا تقتصر تخمينات الحاجة السكنية على تحديد عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها وهناك حاجة لدراسة مؤشرات أخرى مثل الكثافة الإسكانية ونمط الإسكان وحجم الأسرة التي يمكن على أساسها تقدير مساحة الأرض الحضرية المطلوبة للإسكان، تبدأ عملية تخمين الحاجة السكنية من خلال تحديد المساحة المطلوبة لكل فرد وبالعلاقة مع عدد السكان وتضاف إليها مساحات الشوارع ومراكز المحلات.

تحتاج مدينة النصر والسلام للتوسع لغرض تلبية الحاجة السكنية المطلوبة لغاية سنة ٢٠٣٠، والذي استند في تقديراته على مفهوم الكثافات المناسبة للمدينة وحجم الأسرة وأنماط الإسكان التي تراعي الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، ومن خلال معيار المساحة لكل شخص والذي توصلت اليه الباحثة من واقع مدينة النصر والسلام.

الهوامش والمصادر:

- ١- المصدر: الباحثة بالاستناد إلى: الهيئة العامة للإسكان، "كراس معايير الإسكان الحضري"، وزارة الأعمار والإسكان، ٢٠١٠، ص (١٤)
- ٢- المصدر السابق، ص (١٤)
- ٣- Pacione, Michael, "Urban Geography-a Global Perspective", 3<sup>rd</sup> Edition, Routledge, 2 Park Square, Milton Park, Abingdon, Oxon OX14 4RN, 2009, p517
- ٤- المصدر السابق، ص (٥١٨).
- ٥- الهيئة العامة للإسكان، سبق ذكره، ص (٣١).
- ٦- المصدر السابق، ص (٣٢).
- ٧- المصدر السابق، ص (٣٣).
- ٨- وزارة البلديات والأشغال العامة/ مديرية التخطيط العمراني/ قسم التخطيط/ إحصائيات غير منشورة عن قضاء أبي غريب/ ناحية النصر والسلام/ ٢٠١٠
- ٩- المصدر السابق.
- ١٠- وفقا لخطة وزارة البلديات والأشغال العامة ومحافظة بغداد ضمن مشاريع تنمية الأقاليم لتطوير قضاء أبي غريب وناحية النصر والسلام.
- ١١- وزارة البلديات والأشغال العامة، سبق ذكره.
- ١٢- المصدر السابق.
- ١٣- المصدر السابق.
- ١٤- المصدر السابق.
- ١٥- Colquhoun, Ian, "RIBA Book of British Housing", 2nd ed., Architectural Press, Oxford, 2008, p14