

الإسكان الميسر وفق سياسة اسكانية مستدامة (مجمع المختار السكني انموذجا)

بنين يوسف عطية

جامعة الكوفة/ كلية التخطيط العمراني

baneeny.alhylaly@student.uokufa.edu.iq

أ.م.د. نصير عبد الرزاق حسج البصري

جامعة الكوفة - كلية التخطيط العمراني

Naseer.hasach@uokufa.edu.iq

Affordable housing according to a sustainable housing policy (Al-Mukhtar residential complex as a model)

Baneen Yousuf Al-Hylaly

University of Kufa - College of Urban Planning

Assis. Prof. Dr. Naseer Hasach Al-Basri

University of Kufa - College of Urban Planning

Abstract:

The research included the study of housing policies, which represent the general guidelines and rules drawn by the state to proceed with work procedures to achieve the housing goals of meeting the housing need and providing housing in accordance with the standards of sustainable development and affordable housing, on which the amount of achieving affordable and sustainable housing units depends to reach the goal of the study.

The field study (practical) included a description of the study area, according to information related to the building density and towards a sustainable housing policy and affordable housing, which practically shows the impact of the housing policy evaluation on the housing units to prove the research hypothesis through it.

Keywords: sustainable housing policy, Affordable and sustainable housing, low-income housing projects.

ملخص:

تضمن البحث دراسة السياسات الاسكانية التي تمثل الإرشادات والقواعد العامة التي ترسمها الدولة للسير ب إجراءات العمل لتحقيق الاهداف الاسكانية المتمثلة بتلبية الحاجة السكنية وتوفير المسكن وفقاً لمعايير التنمية المستدامة والإسكان الميسر، والتي يعتمد عليها مقدار تحقيق الوحدات السكنية الميسرة والمستدامة للوصول لهدف الدراسة،

لقد شملت الدراسة الميدانية (العملية) وصف منطقة الدراسة، وفق معلومات ذات علاقة بالكثافة البنائية وعلى نحو سياسة اسكانية مستدامة واسكان ميسر، وهو ما يظهر عملياً الأثر الذي يؤديه التقييم الخاص بالسياسة الاسكانية للوحدات السكنية لاثبات الفرضية البحثية من خلالها.

الكلمات المفتاحية: السياسة الاسكانية المستدامة، الإسكان الميسر والمستدام، مشروعات إسكان محدودي الدخل.

المقدمة:

ان توفير الإسكان الميسر ضمن السياسات الاسكانية المستدامة يعمل على رفع التنمية الاقتصادية لعدد كبير من سكان مدينة الكوفة لأنه يعتبر حل لمشكلات الحاجة السكنية وتوفير الوحدات السكنية للفئات المحدودة الدخل ولذا فإن موضوع الإسكان الميسر وتوفيره، يعتبر استجابة للتحديات التي تواجه القطاع الاسكاني في العراق، وترتبط استجابته بعدة ابعاد تتشابه فيها الجوانب (السياسية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية) لتقديم حلول ضمن سياسة اسكانية مستدامة، لكون المشروع فيها يعمل على دفع عجلة الاقتصاد من خلال توفير فرص العمل لهذه الفئات والقضاء على البطالة من خلال تفاعله مع البيئة الخاصة والعامة وينشط الحركة الاقتصادية لأنه يفعل كافة القطاعات التي ترتبط به من (مهندسين وعمال مهرة وعمال غير مهرة) حسب طبيعة النشاط الذي يحتاجه المشروع مما يجعل المشروع قادراً على إضافة مردود اقتصادي واجتماعي وبيئي حول الإسكان الميسر ضمن سياسات التنمية المستدامة للإسكان ويستند الهدف المذكور إلى منطلق بحثي يتمحور في الإسكان الميسر والمستدام، مما يتطلب وجود الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مشاريع الإسكان الملائمة والميسرة لذوي الدخل المحدودة للوصول للاستنتاجات في ضوء ما يتم تناوله، ويتم ختم الورقة البحثية بالتوصيات.

المشكلة البحثية: ان صياغة المشكلة البحثية تمت على وفق سؤال البحث وهو:

هل نمط الإسكان الافقي يلائم مدينة الكوفة وفق سياسة اسكانية مستدامة تحقق متطلبات المجتمع من الحاجة السكنية؟

هل ان اتباع السياسة الاسكانية المستدامة في مدينة الكوفة يلبي حاجة المجتمع من الإسكان الميسر ويحل ازمة السكن فيها؟

فرضية البحث: يفترض البحث ان السياسة الاسكانية المستدامة تهدف الى تحقيق إسكان ميسر ومستدام يقضي على ظاهرة السكن العشوائي من خلال التصدي للمشكلات التي تسبب هذه الظاهرة.

هدف البحث: يهدف البحث الى تحقيق سكن ملائم لشرائح المجتمع وذوي الدخل المحدود من خلال برامج الإسكان الميسر والمستدام ضمن سياسة اسكانية مستدامة، من خلال تقييم احد مشروعات الإسكان الاجتماعي في العراق لمحدودي الدخل (مجمع المختار السكني الاستثماري في مدينة الكوفة المقدسة بجمهورية العراق) وفقاً لسياسات الاسكان المستدام والميسر.

1- الجانب النظري والمفاهيمي الذي يتعلق بالبحث:

هنالك العديد من المفاهيم المتعلقة بالإسكان الميسر وفقاً للسياسات الاسكانية المستدامة التي سيتم التطرق لها من خلال الفقرات التالية وتشمل:

1-1 السياسات الإسكانية:

السياسات هي عبارة عن إرشادات وقواعد عامة ترسمها الدولة لتحديد وضبط سير العمل، ويقصد بها المقاييس أو المعايير التي يتم اعتمادها لضمان تحقيق أهداف السياسات الإسكانية، لأنها تعتبر أدوات توجيهية تستخدم لصنع القرارات كإطار يتم اعتماده لوضع البرامج للمشاريع الإسكانية للسير بـ إجراءات العمل نظراً لأنها تحدد كيفية سير العمل مستقبلاً من ناحية وإمكانية رصد واحلال كافة الموارد لتحقيق الاهداف الإسكانية من ناحية أخرى، وبذلك تعتبر توجيهية تعمل على توضيح سير العملية الاستراتيجية العامة المتبعة في الدولة (وزارة الاعمار و الإسكان، الهيئة العامة للإسكان، 2008، ص13)

2-1 السياسات الإسكانية المستدامة:

تصنف السياسات الإسكانية الى أربعة محاور أساسية مضافاً إليها محور ابتكاري داعم لكل من هذه المحاور وفقاً لاستراتيجية الدولة (يسري، 2020، ص25):

1-2-1 المحور الأول// يختص بعملية التطوير والارتقاء بالمناطق السكنية القائمة لاسيما المناطق المتدهورة وغير الرسمية منها التي كان لها أثر كبير في وجود بعض المشكلات الاجتماعية والاقتصادية المتعلقة بتلك المناطق منها ذات خطورة بيئية أو اجتماعية أو انها غير آمنة من حيث المواد المستخدمة في البناء، أي سلامة المنشآت وأيضاً كثرة الأنشطة الاقتصادية غير الرسمية فيها.

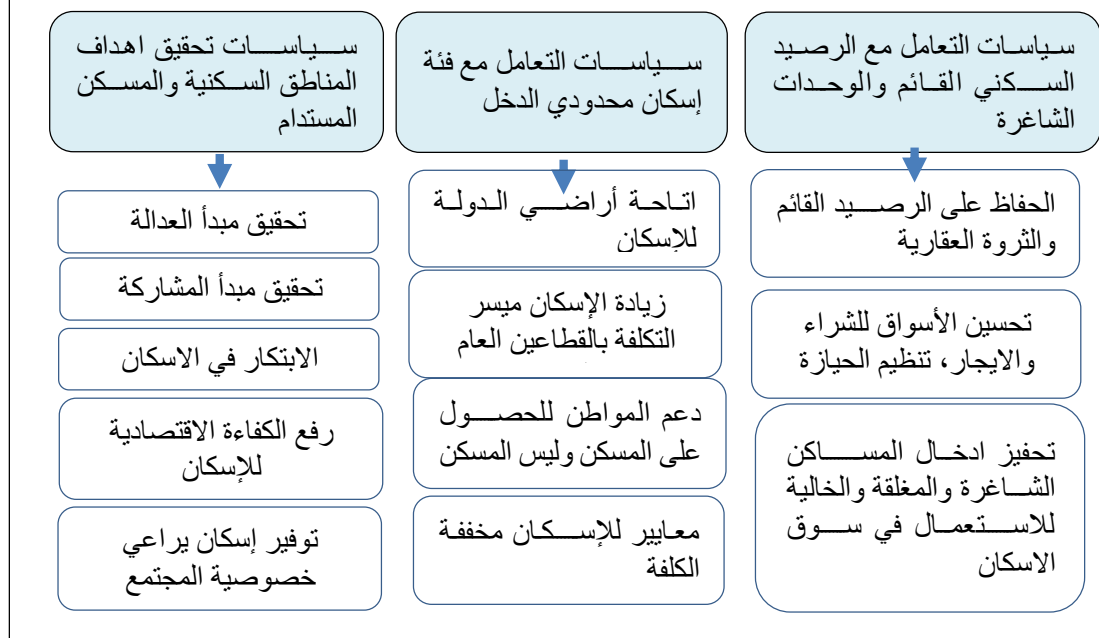
2-2-1 المحور الثاني// يختص هذا المحور بالوحدة السكنية وخصائصها وأنماط وأنواع المساكن والحفاظ على الرصيد السكني واستغلاله استغلالاً أمثل، فضلاً عن استغلال الوحدات الشاغرة، وإيجاد القوانين اللازمة لطرحها في السوق الإسكاني، وتنظيم حيازتها.

3-2-1 المحور الثالث// يتناول كيفية تعامل السياسات الإسكانية مع فئة ذوي الدخل المحدود وإسكانهم من خلال إتاحة أراضي الدولة والقطاع الخاص وتوفيرها لنوعية من الوحدات السكنية تلائم الفئات غير القادرة على تحمل اعباء السكن وملأمتها لهم بما يتوافق مع القوانين والتشريعات الخاصة بالإسكان الميسر والمستدام لدعم المواطنين

4-2-1 المحور الرابع// هدفه واستدامة الوحدات السكنية بما يضمن مراعاتها لجميع ابعاد الاستدامة البيئية والاجتماعية والاقتصادية ومراعاة الخصوصية الإسكانية لهذه الوحدات مضافاً لهذه الابعاد محور داعم ويقصد به المحور الابتكاري

5-2-1 المحور الابتكاري// هو المحور الذي يدعم الاستدامة من الناحية المؤسسية والإدارية لان الابتكار له دور في تعزيز قاعده المعلومات المعرفية القادرة على تحقيق اقصى عائد للسياسات الإسكانية

مخطط (1) يبين محاور السياسة الاسكانية المستدامة



المصدر/ يسري، أحمد محمود يسري، استراتيجية الإسكان في مصر، نحو مستقبل حضري افضل، الطبعة الأولى، المكتب الاقليمي للدول العربية/ مكتب مصر، 2020، ص28.

3-1 مفهوم الإسكان الميسر:

الإسكان الميسر بانه الإسكان الذي يتناسب مع احتياجات العديد من الأسر ذات الدخل المحدود بالإضافة الى قدرتها على تلبية تكاليف المعيشة الأساسية ومراعاة الاحتياج المتعدد والمعدّد لبعض الاسر مع ضرورة مراعاة معايير الجودة وكما يأتي: ان يكون مناسب من حيث الحجم والموقع وسهولة الحصول عليه، تكامل مع المجتمع المحلي المتنوع، تيسير عمليات الصيانة والنقل، توفر أمن الحيازة (عباس، 2017، ص83).

هنالك اختلاف في معنى الإسكان الميسر بين المعنى القديم المتمثل بدعم الدولة للمشاريع الاسكانية وتقديمها للمواطنين بأسعار مخفضة الى معناه الحديث المتمثل بتبني الدولة لاستراتيجية الإسكان المستدام والميسر الذي يشمل مشاركة القطاعات المختلفة (عباس، 2017، ص84) باستخدام التكنولوجيا النظيفة باتجاه خفض الكلف وتعزيز الإنتاجية والجودة وتسخيرها وفقاً للتطورات التكنولوجية للتخفيف من الآثار على الطبيعية (Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation, 2013, p 13) كما تم تعريفه على انه التنمية الخاصة بالإسكان الميسر المدعوم من الحكومات (المركزية - المحلية) والذي يزود ببنية تحتية متقدمة مستقلة خاصة به كبنية داعمة مما يجعل الاتصال بخدمة الشبكات العالمية فائق السرعة متاحاً وميسراً اذا ما تمت

مقارنته بأسعار السوق عن طريق تجميع وتوحيد الخدمات (California Emerging Technology Fund, 2012, p 12).

4-1 تعريف الإسكان الميسر اجرائياً:

يمكن تعريف الإسكان الميسر بأنه الإسكان الذي يتم توفيره للأسرة لسد احتياجاتها الأساسية وبالكلفة التي تناسب دخلها على المدينين الحالي والمستقبلي وبما يحقق أبعاد التنمية المستدامة للإسكان، ومن هذا المنظور فإن الإسكان الميسر يعني المساحة الملائمة، الخصوصية الملائمة، سهولة الوصول المادي، الأمن الملائم، أمن السكن، الاستقرار الهيكلي والديمومة، الإضاءة الملائمة، التهوية، التفتنة، البنية الأساسية الملائمة مثل الماء، الصرف الصحي وتسهيلات إدارة النفايات، جودة البيئة المناسبة، العوامل المرتبطة بالصحة، الموقع الملائم الذي يسهل الوصول إليه فيما يتعلق بالعمل والمرافق الأساسية، كل هذه الأمور يجب ان تكون متاحة بتكلفة يمكن الحصول عليها.

5-1 أبعاد التنمية المستدامة المتعلقة بالإسكان الميسر:

تتفاعل جميع ابعاد الاستدامة اسكانياً في علاقة تنمية تفاعلية حركية اقتصادية، واجتماعياً، وبيئياً وعمرانياً وتكنولوجياً ضمن سياسة اسكانية يتم من خلالها خدمة كافة طبقات المجتمع وعدم ترك احداً في الخلف من خلال الحصول على الوحدات السكنية المستدامة والميسرة بأسعار مقبولة وسيتم ايضاح مختصر لابعاد التنمية المستدامة وكالاتي:

1-5-1 البعد الاقتصادي الخاص بالتنمية المستدامة المتعلقة بالإسكان الميسر:

تتعلق بعض من عوامل البعد الاقتصادي بمرحلة التخطيط وأخرى بمرحلة التصميم، ويلزم الاهتمام ببعض الآخر في مرحلة التنفيذ، تعد تكلفة الدراسات والتخطيط لشبكات البنية التحتية، وتكاليف توصيل الخدمات من أهم العوامل المؤثرة على التكلفة الأولية للمشروع الإسكاني (مرجان، 2013، ص 115)

2-5-1 البعد الاجتماعي الخاص بالتنمية المستدامة المتعلقة بالإسكان الميسر:

الإسكان المستدام الميسر يحتاج لبعد اجتماعي تتحقق فيه نوعية المسكن الجيدة الأمانة والصحية أي متكاملة الخدمات وذات خصائص اجتماعية لفئة السكان من حيث القيم والعادات والتقاليد وتلبي احتياجاتهم وتتوافق معها (UN-Habitat sustainable housing, 2012)، وبهذا فان على المخطط والمصمم تحديد السياق الاجتماعي السائد (المجتمع من الغريب)، وهذا لا يكون من معرفة الأسماء او الانتماء الاجتماعي فقط، وإنما عن طريق إيجاد البيئة الأمانة التي تكون مهيمنة في العديد من السياقات الاجتماعية، فيتحقق الأمان من خلال الإشراف بواسطة الناس والمستخدمين والمشاة، فضلاً عن الأسلوب الدفاعي والتفاعل في الفضاء العام من خلال زيادة حركة المشاة، وهذا قد لا يكون عن طريق الارتباطية الخاصة بالمقياس الموضوعي وإنما عن طريق الأمان في كل السياق الشمولي الموجب والذي يشمل الغريب أيضاً، إذ بتحقيقه يتحقق الاستقرار

والجوار (عباس، 2017)، لأن الأمان والراحة النفسية والطمأنينة لسكاني المشاريع الإسكانية ينبغي ان تنطلق من خلال بلورة الأفكار التخطيطية والتصميمية الأولى الخاصة بالمشاريع الاسكانية.

1-5-3 البعد البيئي الخاص بالتنمية المستدامة المتعلقة بالإسكان الميسر:

يحقق المسكن المستدام الميسر كفاءة الأداء البيئي من خلال توفيره لكافة عناصر الراحة لمستخدميه وإدخال العمليات الطبيعية في التصميم كالإشعاع الشمسي والإضاءة والتهوية الطبيعية، والابتعاد عن المواد ذات الانبعاثات السامة التي تؤثر على صحة الساكنين (مرجان، 2013، ص 117) فينبغي عند تخطيط المشاريع الاسكانية الاهتمام بتصميم شبكة صرف مياه الأمطار والصرف الصحي ان تتطابق مع التكوين الطبيعي في المنطقة لدعم التكامل البيئي.

1-5-4 البعد التكنولوجي الخاص بالتنمية المستدامة المتعلقة بالإسكان الميسر:

يتم استخدام التكنولوجيا النظيفة باتجاه خفض الكلف وتعزيز الإنتاجية والجودة وتسخيرها وفقاً للتطورات التي تصب في مجال الإسكان للتخفيف من الآثار على الطبيعة (2013 Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation, p 13)، لذلك يكون من الصعب تصور كيفية تحقيق إسكان ميسر من دون تنسيق حكومي كفوء، واضفاء طابع مؤسسي على الجهد التنموي لدعم آليات التخطيط والتنفيذ والمتابعة، وهنا لابد ان تبرز أهمية اعتماد سياسة عامة تضمن لتحقيق التقدم المطلوب، وينبغي أن يضمن هذا التنسيق اشراك جميع أصحاب المصلحة في عملية التنمية تحت قيادة الدولة.

2- المشاريع الاسكانية/ وتشمل شقين:

1-2 الشق الأول/ التجربة العالمية (التجربة كوريا الجنوبية) / مدينة سونغدو:

حققت كوريا الجنوبية تقدماً ملحوظاً في تحسين ظروف الإسكان عبر العقود الماضية، لم تكفي كوريا في توفير مساكن لمواطنيها فقط وإنما تهدف إلى توفير مسكن بجودة عالية ومكان مناسب وان يستطيع اصحاب الدخل المنخفض تحمل تكاليف المسكن وتحقيق المساواة بين المواطنين لتعزيز الشعور بالراحة وتوجيه المباني ليعطي حركة للهواء والاضاءة الطبيعية مع الاهتمام بمراعاة التفضيلات الجمالية لتحقيق متطلبات الاستدامة، وضعت الحكومة الكورية سياسة توفير المسكن للعائلات ذات الدخل المتوسط و الدخل القليل كما موضحة بالجدول رقم (1) و أصبحت عنصراً لا يتجزأ من سياسة كوريا الجنوبية المعروفة بـ "محرك المليوني سكن" (TMHD) من خلال توفير التمويل والسكن ومبادرة الصندوق الوطني للإسكان، تم اعتماد ثلاث محاور من تدابير السياسة العامة لمجموعة احتياجات الإسكان (Poorn, 2022, p22):

اولاً/ توفير الإسكان العام.

ثانياً/ مراقبة أسعار المساكن ومساحات الوحدات السكنية.

ثالثاً/ المساعدة المالية لمشتري المنازل والأسر المستأجرة.

جدول (1) مؤشرات الإسكان الميسر في مدينة سونغو

المصدر/ الباحثة استخلاص ما ورد في تجربة مدينة سونغو/ كوريا

2-2 الشق الثاني/ الدراسة الميدانية والتطبيقية لمدينة الكوفة:

1-2-2 موقع المدينة:

تقع مدينة الكوفة فلكياً عند تقاطع خط طول (44° 40' 00'') شرقاً ودائرة عرض (02° 00' 00'') شمالاً كما موضح بالخريطة رقم (1)، ترتفع المدينة عن مستوى سطح البحر بنحو 22 م ويحدها من الشمال ناحية الكفل في محافظة بابل بمسافة (20 كم) ومن الشرق ناحية العباسية بمسافة (5 كم) (ومن الغرب مدينة النجف، ومن الجنوب قضاء المناذرة بمسافة (12 كم)، وبلغ عدد سكان مدينة الكوفة حوالي (185084) نسمة (دائرة إحصاء النجف، بيانات غير منشورة، بحسب تقديرات سكان محافظة النجف لعام 2021).

2-2-2 دراسة الكثافات لمدينة الكوفة: وتنقسم الى دراسة كل من الكثافات السكانية والاسكانية

كما يلي:

1-2-2-2 الكثافات السكانية:

تم الحصول على الكثافات السكانية في مدينة الكوفة من التقديرات السكانية لاعداد السكان من مديرية إحصاء محافظة النجف لعام 2021 كما موضحة بالجدول رقم (2) ومساحة

ت	محاور الإسكان الميسر	المؤشرات التجربة العالمية (التجربة الكورية) / مدينة سونغو
٢	المؤسسي	الإدارة والسيطرة: سياسة كوريا الجنوبية المعروفة بـ "محرك المليوني سكن" (TMHD)
٣	الاجتماعي	توفير مسكن بجودة عالية، تحقيق المساواة بين المواطنين.
٤	الاقتصادي	أسعار مناسبة اصحاب الدخل المنخفض توفير المسكن للعائلات ذات الدخل المتوسط و الدخل القليل المساعدة المالية لمشتري المنازل والأسر المستأجرة لتوفير التمويل والسكن ومبادرة الصندوق الوطني للإسكان
٥	البيئي	تعزيز الشعور بالراحة حركة الهواء، الإضاءة الطبيعية مراعاة التفضيلات الجمالية ومتطلبات الاستدامة

التصميم الأساسي التي تم قياسها بواسطة برنامج Arc. GIS 10.8 من قبل الباحثة حيث بلغت مساحته (5326 هكتار) هكتار والتي من خلالها تم استخراج الكثافة السكانية لسكان مدينة الكوفة،

ومعرفة عدد الاسر في مدينة الكوفة من خلال اعتماد معدل حجم الاسرة يساوي 6 لحساب مدى حاجة السكان الى وحدات سكنية.
الجدول رقم (2) يبين تقديرات سكان مدينة الكوفة حسب الوحدات الإدارية لعام 2021.

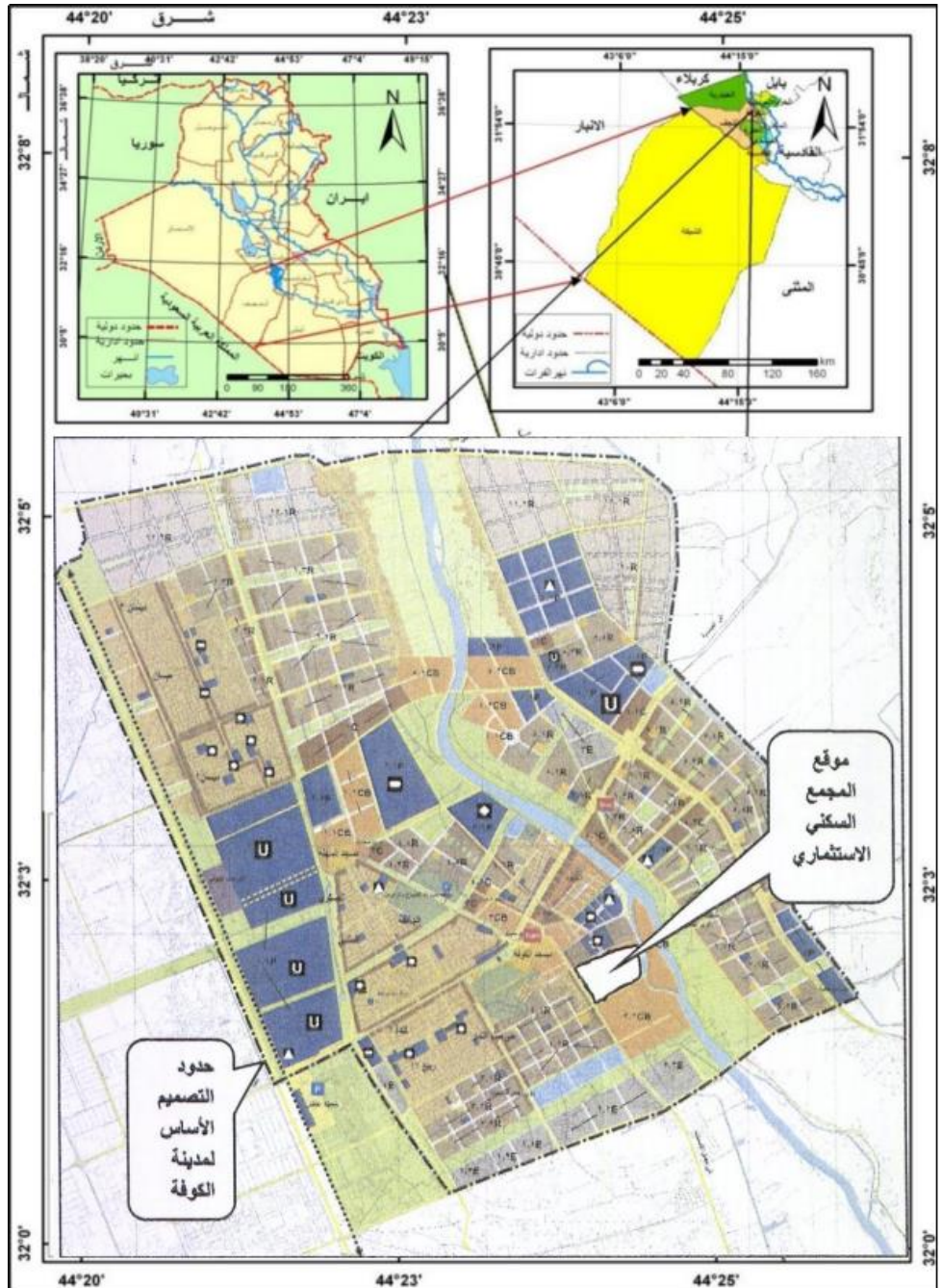
الكوفة	الناحية	السكان الحضر	السكان الريف	المجموع
	مركز قضاء الكوفة	185084	76342	261426
	العباسية	15409	86192	101601
	الحرية	13347	20748	34095
	مجموع القضاء	213840	183282	397122

المصدر: عمل الباحث استناداً الى مديرية إحصاء محافظة النجف، الجهاز المركزي للإحصاء، جمهورية العراق.

الكثافة السكانية= عدد السكان/ المساحة

الكثافة السكانية= 49.084 شخص/ هكتار

خريطة رقم (1) يبين موقع مدينة الكوفة من العراق ومحافظة النجف



المصادر: الباحثة باستخدام برنامج Arc GIS 10.8 واستناداً للمصادر التالية:

- 1- جمهورية العراق، الهيئة العامة للمساحة، خريطة محافظات العراق، 2012.
- 2- جمهورية العراق، الهيئة العامة للمساحة، الخريطة الادارية لمحافظة النجف الاشرف، 2012.
- 3- وزارة البلديات والاشراف العامة، مديرية التخطيط العمراني في النجف، خريطة التصميم الأساس المحدث لمدينة الكوفة، 2009.

2-2-2-2 الكثافات الاسكانية:

تم الحصول على اعداد الوحدات الإسكانية لأحياء مدينة الكوفة من مديرية بلدية الكوفة لعام 2022 والتي تم اعداد تفاصيلها من قبل الباحثة بالاعتماد على برنامج Arc GIS 10.8 حيث تم استخراج اعداد الوحدات المشيدة وغير المشيدة كما مبين بالجدول رقم (3) وتم ايضاً حساب مساحة المدينة وكل ذلك ساعد في معرفة الكثافة الإسكانية لمدينة الكوفة والذي يتم من خلاله معرفة مدى عدد الاسر التي تكون بحاجة وحدات سكنية من خلال التطرق لموضوع الكثافة الاسكانية.

التسلسل	اسم الاحياء	الوحدات السكنية (الكلية)	الوحدات السكنية (المشيدة)	الوحدات السكنية (غير المشيدة)
1	حي كندة الأولى	358	355	3
2	حي كندة الثانية	391	381	10
3	حي سيد إبراهيم	347	336	11
4	حي ميسان (3+2+1)	8299	7798	501
5	حي (العمال1) +العمال(2)	635	635	0
6	حي الشعراء	200	200	0
7	حي الصحة	220	220	0
8	حي المعلمين1	228	228	0
9	حي المعلمين2	205	205	0
10	حي الجامعة	220	217	3
11	حي المتنبي	559	558	1
12	حي العسكري	659	648	11
13	دور معمل الاسمنت	311	309	2
14	حي الجمهورية	806	801	5
15	حي الرشادية	1223	1223	0
16	حي السراي	713	711	2

17	حي السفير	599	599	0
18	حي الوقف	255	255	0
19	حي الفرات	551	499	2
20	حي السهلية	99	99	0
21	تجاوزات السهلة	167	118	49
22	دور الاساتذة	157	157	0
23	حي المقداد	305	262	43
24	حي الشرطة	334	334	0

الجدول رقم (3) توزيع الوحدات السكنية لأحياء مدينة الكوفة

المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على برنامج Arc GIS 10.8 واستناداً الى مديرية بلدية الكوفة لعام 2022م

3-2-2 تقدير الحاجة السكنية المستقبلية:

هناك العديدة من الطرق التي يتم من خلالها تقدير الحاجة السكنية لسنة الهدف حيث تقدير الحاجة السكنية بهذه الدراسة اعتماداً على معادلة سولرا (سولرا: احد المختصين بتخطيط الإسكان في اسبانيا، استخدم هذه المعادلة لتحديد الحاجة السكنية في اسبانيا خلال الثمانينات) ومدى توفر البيانات اللازمة في عملية تقديرها.

$$NP = \frac{P/I - ND}{V}$$

NP الحاجة السكنية

P عدد السكان في سنة الهدف

I معدل حجم الاسرة

ND الرصيد السكني الحالي

V عدد سنوات الخطة

(ND) الرصيد السكني الحالي = 17517 وحدة سكنية

يتم القيام بتقدير الحاجة السكنية المستقبلية لأغراض تخطيطية بعيدة المدى ولتقدير الحاجة السكنية المستقبلية لابد من معرفة مقدار كل من:-

1- مقدار الرصيد السكني الحالي (لسنة الأساس).

2- عدد الأسر التي ستضاف على اساس معدل الزيادة في النمو لغاية سنة الهدف (2040).

ولغرض معرفة اعداد الأسر التي ستضاف على أساس سنوات التنبؤ لابد من اعتماد التنبؤ بحجم السكان واستناداً الى معدلات النمو التي تم اعتمادها في معايير الاستدامة العراقية لعام 2018 للمدة من عام (2020-2040) وهو حسب الجدول رقم (4) وباستخدام معادلة النمو يتم التنبؤ بأحجام السكان لغاية سنة (2040) كالآتي.

جدول رقم (4) التناقص في معدل النمو السكاني في العراق وارتفاع نسبة سكان الحضر للمدة 2020-2040

السنوات	2020	2025	2030	2035	2040
معدل نمو العراق	2.92	2.83	2.74	2.65	2.56

المصدر: المعايير العراقية المستدامة لعام 2018.

وبتطبيق المعادلة اعلاه ومن التنبؤات التي تم اجراؤها على السكان وعدد الاسر المستقبلية البالغ عددها 73976 اسرة في عام 2040 وكما موضحة في بيانات الجدول رقم (4) و (5) نحصل على النتائج NP (الحاجة السكنية) = 2972 وحدة سكنية
جدول (5) التنبؤ المستقبلي للسكان وعدد الاسر في مدينة الكوفة.

السنة	معدل النمو (r)	عدد السكان	عدد الاسر
2021	2.92%	261426	43571
2025	2.83%	292299.5328	48717
2030	2.74%	338724.629	56454
2035	2.65%	386048.2111	64341
2040	2.56%	443856.3012	73976

المصدر الباحثة بالاعتماد على مديرية احصاء النجف تقديرات السكان لعام 2021، بيانات غير منشورة، استخراج عدد السكان للسنوات اللاحقة بالاعتماد على معادلة نسبة النمو، 2022.
* (r): وفقاً للمعايير العراقية المستدامة لعام 2018)

4-2-2 مشروع مجمع المختار السكني الاستثماري في مدينة الكوفة:
تمهيد:

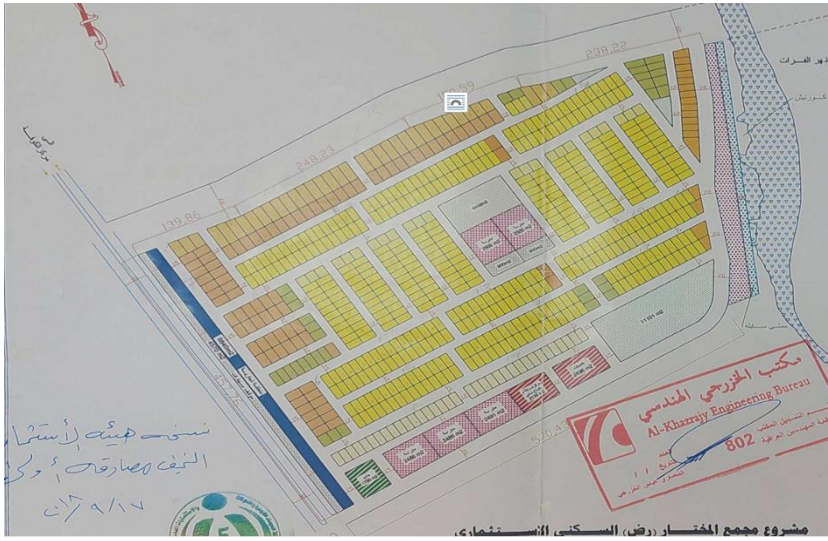
هو مشروع بدأ بفكرة اقتصادية هدفها إضافة قيمة لرأس المال الوطني من جهة وتحقيق مصلحة صاحب المشروع من جهة أخرى مع الاخذ بعين الاعتبار فائدة المواطنين واستقطابهم لكون المشروع يعمل على دفع عجلة الاقتصاد من خلال توفير فرص العمل والقضاء على البطالة وينشط الحركة الاقتصادية من خلال تفعيله لكافة القطاعات الاقتصادية التي ترتبط به مما يجعل المشروع قادراً على إضافة مردود اقتصادي واجتماعي وببني يشكل بمجمله اعلى ربح ممكن.

1-4-2-2 موقع المشروع:

يقع المجمع السكني الاستثماري المتمثل بالقطعة المرقمة (88/1) مقاطعة (1/الكريشات) ضمن حدود التصميم الأساس لمدينة الكوفة/ محافظة النجف الأشرف كما موضح

بالخريطة رقم (1) والمخطط رقم (2) وتتنوع فيه الاستعمالات كما موضحة بالجدول رقم (6) مساحة كل استعمال وتم توضيح نسب الاستعمالات في الشكل رقم (1) حيث تم تغلبت نسبة الاستعمال السكني على بقية الاستعمالات.

مخطط رقم (2) مشروع مجمع المختار السكني الاستثماري



المصدر/ هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف مخطط مشروع المختار السكني الاستثماري في مدينة الكوفة.

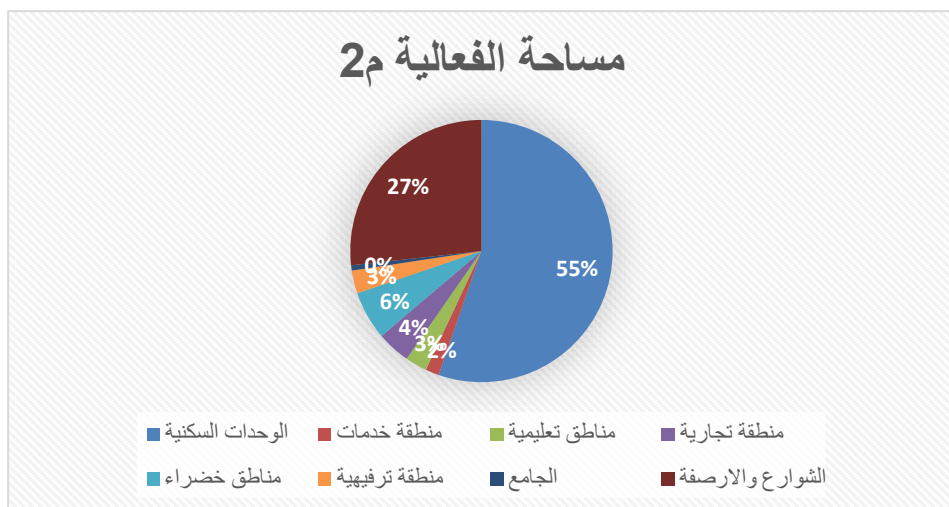
في المخطط رقم (2) مبين فيه الشوارع الحالية والمستقبلية والابنية المجاورة وأن القطعة خالية من التجاوزات وان خدمات البنية التحتية هي ضمن شارع (40) م شارع المعمل وشارع (60) م مجاور الدور السكنية المجاورة والارض خالية من العوارض علماً ان مساحة مشروع مجمع المختار البالغة 276872 متر مربع والتي تعادل 27.6872 هكتار كما موضحة في الجدول رقم (6)

الجدول رقم (6) نسب الاستعمالات في مجمع المختار السكني

اسم الفعالية	مساحة الفعالية م ²	نوع الفعالية
الوحدات السكنية	153102	استثمار لإنشاء 709 وحدة سكنية
منطقة خدمات	4631	استثمار بإنشاء محطة غاز لخدمات المجمع السكني
مناطق تعليمية	7463	استثمار بإنشاء مدارس ادخل المجمع السكني
منطقة تجارية	11410	استثمار بإنشاء مجمع تجاري
مناطق خضراء	16608	استثمار بإنشاء ملاعب خماسية عدد 4
منطقة ترفيهية	7844	استثمار بإنشاء منطقة ترفيهية سياحية على ضفاف نهر الفرات
الجامع	1790	تخصيص
الشوارع والارصفة	74024	
المجموع	276872	كافة الاستعمالات في مجمع المختار السكني
مساحة المجمع بالهكتار 27.6872		

المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على الجدوى الفنية من شركة العجماء المنفذة لمشروع مجمع المختار السكني

الشكل رقم (1) يوضح نسب الاستعمالات في مشروع مجمع المختار السكني



المصدر الباحثة بالاعتماد على برنامج الاكسل واستناداً الى بيانات الجدول رقم (7)

2-4-2-2 الاستدامة في مشروع مجمع المختار السكني:

أن اختيار موقع مشروع مجمع المختار السكني هو من الجوانب المهمة فأن موقعه الملائم حقق سهولة الوصول كما تنوعت فيه أنماط متعددة للوحدات السكنية تخفف من الحاجة السكنية الناتجة عن الزيادات السكانية في مدينة الكوفة فعمل المشروع على تخفيف النقص الحاصل للإسكان من خلال سد الحاجة السكنية في مدينة الكوفة حيث يخدم المشروع ما يقارب 4500 شخص على مساحة 27.68 هكتار، بكثافات سكنية 162 شخص/ هكتار وكثافات اسكانية 26 وحدة سكنية/هكتار

فمن من الناحية البيئية يعمل المشروع على تعزيز الجانب البيئي من خلال سهولة الوصول وبالتالي تقليل الازدحامات والحد من الملوثات البيئية الناتجة من عوادم السيارات ومكببات النفايات، كما تم الاهتمام بالتصاميم البنائية للوحدات السكنية لتحقيق جوانب الاستدامة ومنها الاهتمام بجوانب الإضاءة الطبيعية وحركة الهواء لتعزيز الشعور بالراحة.

اما من الناحية الاجتماعية فيعمل المشروع على تعزيز سهولة الوصول وبالتالي يكون قريب من الخدمات داخل المشروع كالمدارس والمحال التجارية وعقد النقل والأماكن الترفيهية والجامع ... الخ

اما فيما يخص الناحية الاقتصادية فقد تم اعتماد نظام التقسيط في شراء الوحدات السكنية عن طريق إدارة المشروع من الجانب المؤسسي لضمان تملك الوحدات السكنية للأفراد غير القادرين على شراء المساكن فالوحدات السكنية في مشروع مجمع المختار يتم فيها اتباع نظام تسديد الأقساط على المدى البعيد لكي يتمكن الافراد من الشراء بما يتناسب مع مقدرتهم المالية على المد البعيد من خلال اعتماد نظام التمويل (مبادرة الصندوق العقاري للتمويل).

حيث ان تطبيق جوانب الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية في المشروع والتركيز على خدمات البنية الاجتماعية والفنية داخل المشروع أدى الى تحقيق مقومات المشروع، فضلاً عن إدارة المشروع من الجانب المؤسسي لضمان تملك الوحدات السكنية من خلال اعتماد نظام التقسيط كما انه يتميز بموقع جيد في محافظة النجف الاشرف/ قضاء الكوفة ويوضح الجدول رقم (7) المؤشرات التي استخلصها من مشروع مجمع المختار ليتم بعد ذلك ذكر الاستنتاجات والتوصيات والمخطط رقم (2) يبين التصميم التخطيطي الخاص بمشروع مجمع المختار السكني

الجدول رقم (7) يوضح مؤشرات مشروع مجمع المختار السكني الاستثماري في الكوفة

ت	محاور الإسكان الميسر	المؤشرات مشروع مجمع المختار السكني الاستثماري في مدينة الكوفة
١	العمراني	التنوع
		وتشمل ابنية متعددة بمساحات متباينة
		162 شخص/ هكتار
٢	التكنولوجي	الكثافات السكانية
		الكثافات الاسكانية
		26 وحدة سكنية/ هكتار
٣	البيئي	تعزيز التقدم
		من خلال ارتباطها بالخدمات وتنمي التوجه للاستدامة والارتباط بالمكان
		ترشيد استهلاك الطاقة والتكلفة اثناء مرحلة الانشاء والتنفيذ مما يجعلها مناسبة من الناحية البيئية
٤	الاقتصادي	تحقيق الاستدامة
		تقليل الازدحامات (الحد من التلوث)
		تعزيز الشعور بالراحة (حركة الهواء، الإضاءة الطبيعية)
٥	المؤسسي	السكن بأسعار معقولة
		الانخفاض النسبي لأسعار الوحدات السكنية
		استخدام مواد محلية لتقليل تكاليف الوحدات السكنية
٦	الاجتماعي	سهولة الوصول للأنشطة داخل المجمع وخارجه مما يقلل تكلفة الانتقال الخاصة بالنقل
		ضمان تملك الوحدات السكنية من خلال اتباع نظام التقسيط طويل الاجل
		توفير البنية التحتية والفوقية

المصدر: الباحثة استناداً الى هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف الجدوى الاقتصادية لمشروع المختار السكني الاستثماري في مدينة الكوفة.

الاستنتاجات:

- تم النظر في تخطيط مشروع مجمع المختار السكني لتلبية الحاجة السكنية في المدينة من خلال توفير وحدات سكنية لتقليل العجز السكني على قدر المستطاع على مستوى مدينة الكوفة.
- تحقق في المشروع الإسكان الميسر والمستدام من خلال دراسته تبين انه عبارة عن منظومة متكاملة تحقق ابعاد التنمية الاسكانية المستدامة من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والبيئية على مستوى الوحدات السكنية في المشروع بتصاميم ذات جودة مقبولة بأسعار تنافسية بالمقارنة مع الأسعار التجارية.
- تم تحقيق الاختيارات للوحدات السكنية وتوفير الأنماط المتنوعة للمباني من حيث التصاميم والمساحات للوحدات السكنية وتحسين إحساس الاحتواء.
- يحقق مشروع مجمع المختار السكني كثافة مرتفعة تصل الى 162 شخص/ هكتار بارتفاعات منخفضة واتصالا بالبنية التحتية والقرب من موقع العمل وعقد النقل.
- مراعاة مشاريع الإسكان الميسر من الناحية الاقتصادية حيث تتنوع دخول الأسر بين ذات الدخل المنخفض والمتوسطة من خلال اعتماد نظام التقسيط على المدى الطويل لتوفر بيئة صحية ووحدات ملائمة لحاجة السكان الأتية والمستقبلية.

المصادر:

1. عباس، سناء ساطع، مهدي، م. رنا مازن " الإسكان الميسر المعاصر دور أسس الإسكان الميسر المعاصر في المشاريع الاسكانية "، الجامعة التكنولوجية، هندسة العمارة، العراق، بغداد، المجلة العراقية للهندسة المعمارية، العدد 4، كانون الأول، لسنة 2017 م.
2. مرجان، ضياء رفيق " مفاهيم وتطبيقات لإمكانية التخطيط والتصميم المستدام في السكن " مجلة المخطط والتنمية، العدد 27، 2013 م
3. معايير الاستدامة لسنة 2018، وزارة الاعمار والإسكان، جمهورية العراق
4. معايير الإسكان الحضري 2010، وزارة الاعمار والإسكان، جمهورية العراق
5. دائرة إحصاء النجف، بيانات غير منشورة، بحسب تقديرات سكان محافظة النجف لعام 2021.
6. وزارة الاعمار والإسكان، الهيئة العامة للإسكان " السياسة الاسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة ازمة السكن " ورقة عمل مقدمة الى المؤتمر الاول لقطاع الاسكان في العراق، كانون الثاني، 2008.
7. جمهورية العراق، الهيئة العامة للمساحة، خريطة محافظات العراق، 2012.
8. جمهورية العراق، الهيئة العامة للمساحة، الخريطة الادارية لمحافظة النجف الاشرف، 2012.

9. وزارة البلديات والاشغال العامة، مديرية التخطيط العمراني في النجف، خريطة التصميم الأساس المحدث لمدينة الكوفة، 2009.
10. شركة العجماء المنفذة لمشروع مجمع المختار السكني.
11. هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف الجدوى الاقتصادية لمشروع المختار السكني الاستثماري في مدينة الكوفة.
12. يسري، أحمد محمود يسري، استراتيجية الإسكان في مصر، نحو مستقبل حضري افضل، الطبعة الأولى، المكتب الاقليمي للدول العربية/ مكتب مصر، 2020.
13. UN-Habitat, "Sustainable Housing for sustainable cities: A policy framework for Developing countries". 2012
14. Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation, "National Urban Housing", New Delh India, 2013
15. California Emerging Technology Fund, "Proposed Policy for Affordable Smart Housing", 2012.
16. Poon, Linda, Songdo, South Korea's Smartest City, City Lab, 15 Jun, 2022.