

# النمط الملائم للإسكان - حالة دراسية مدينة الكوفة

الباحثة

بنين يوسف عطيه الهلالي

baneeny.alhylaly@student.uokufa.edu.iq

الأستاذ المساعد الدكتور

نصير عبد الرزاق حسح البصري

Naseer.hasach@uokufa.edu.iq

جامعة الكوفة - كلية التخطيط العمراني

## Appropriate Pattern of Housing (case study- Kufa City)

Researcher

Baneen Yousif Atiya al-Hilali

Assist. Prof. Dr.

Naseer Abdul-Razzaq Hasach al-Basri

University of Kufa - College of Urban Planning

## **Abstract:-**

In many developed and growing countries alike, the appropriate pattern of housing is considered to be the pattern that meets the needs of the low-income groups of society as it is suitable for the average annual income of families. In general, the process of providing an appropriate pattern of housing (sustainable and affordable housing) depends precisely on the detailed study of housing projects in order to reach solutions to the problems of housing need in the city of Kufa, and go to the policies of the future housing development regarding the planning for the sustainable and affordable housing projects, and then, touching (global, Arabic and local projects to show the dissimilar results in achieving sustainable housing for people with limited incomes), and come out with many conclusions and recommendations aimed at benefiting from the results of experiments and projects.

**Keywords:** appropriate pattern of housing, sustainable development, projects of affordable and sustainable housing.

## **المخلص:-**

يعد النمط الملائم للإسكان في العديد من الدول المتقدمة والنامية على حد سواء بأنه النمط الذي يلبي حاجة الفئات محدودة الدخل من المجتمع كونه يلائم متوسط الدخل السنوي للأسر، بصفة عامة تعتمد عملية توفير النمط الملائم للإسكان (الإسكان المستدام والميسر) بشكل دقيق على الدراسة التفصيلية للمشروعات الإسكانية من أجل التوصل إلى حلول مشاكل الحاجة السكنية في مدينة الكوفة والتوجه لسياسات التنمية الإسكانية المستقبلية فيما يتعلق بالتخطيط لمشروعات الإسكان الميسر المستدام ومن ثم التطرق إلى مشاريع الإسكان (العالمية والعربية والمحلية، لإظهار النتائج المتباينة في مدى تحقيقها للإسكان المستدام لذوي الدخل المحدودة)، والخروج بالعديد من الاستنتاجات والتوصيات التي تهدف للاستفادة من النتائج الخاصة بالتجارب والمشاريع.

**الكلمات المفتاحية:** النمط الملائم للإسكان، التنمية المستدامة، مشاريع الإسكان المستدام والميسر

## المشكلة البحثية:

تلخص المشكلة البحثية بصياغة السؤال التالي وهو:

متى يمكن تحقيق النمط الملائم للإسكان في مدينة الكوفة وفق متوسط الدخل السنوي للأسر محدودة الدخل وتماشياً مع الحاجة السكنية للسكان فيها؟

فرضية البحث: وجود أهمية بالغة للنمط الملائم للإسكان في استحداث وتنمية الوحدات السكنية الميسرة والمستدامة في منطقة الدراسة (مدينة الكوفة) للقضاء على ظاهرة الإسكان العشوائي (غير الملائم).

هدف البحث: التعرف على النمط الملائم للإسكان وكيفية تحقيقه وتطوره بالشكل الذي يخدم أبناء المدينة وفق متوسط دخول الاسر المحدودة الدخل

### ١- مفهوم النمط:

إن مصطلح النمط Type استخدم بمعاني مختلفة ارتبط بعضها بالتفسير الذاتي للكاتب، والبعض الآخر بالمعاني التي يحملها المفهوم، فالمعنى الأول ارتبط بالإنسان وما يحمل من مفاهيم وأفكار ومعتقدات تدرج تحت صنف واحد مشترك بين مجموعة من الناس.

اما المعنى الثاني فهو نموذج يقصد به الاشكال التي ينتجها المجتمع وتكون متجانسة نسبياً ومقبولة اجتماعياً، وتعبّر عن الأشياء الفيزيائية والتي تحمل خصائص مشتركة واضحة كالمباني العمرانية ومنها الأنماط الخاصة بالوحدات السكنية واشكالها واحجامها.

فالنمط السكني اذن هو عبارة عن مجموعة من الخصائص والصفات الخاصة بمجموعة من المساكن التي تشترك فيما بينها وتتميز عما يجاورها (مخلوفي، ٢٠٠٠، ص ٣)، وبهذا فان النمط يمثل شكلاً فيزيائياً ذا معنى يأتي بشكل عفوي من دون أي هدف تخطيطي علمي، ومن جهة أخرى فإن النمط الإسكاني الملائم أي منخفض التكلفة فإنه يمثل شكلاً فيزيائياً له معنى يأتي من هدف تخطيطي (المعيار أو مجموعة المعايير).

### ١-١ النمط الملائم للإسكان الذي يتوافق مع متطلبات الاستدامة:

الملائمة للمسكن هو أحد أنماط المشاريع الإسكانية لا تعني توفير ملاذ وغطاء للإنسان

فقط بل تشتمل على معاني متكاملة من حيث توفير السكن الأمن الذي يتمتع بجوانب الخصوصية والملكية ويتناسب طبقا لاحتياجات الإنسان الأساسية واليومية، وتوفير الانظمة الإنشائية الأمنة بالإضافة إلى توفير عناصر التهوية والإضاءة و الطبيعية والتدفئة السليمة، إلى جانب المرافق الأساسية مثل (امداد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء)، وتشتمل الملائمة الاسكانية على توفير متطلبات الاستدامة بأبعادها (البيئية، والاجتماعية والاقتصادية) وتتناسب من حيث سهولة الوصول بين موقع المسكن ومواقع الأنشطة والخدمات العمرانية الأخرى، كل ذلك ينبغي ان يتوافر في حدود التكاليف الملائمة لذوي الدخل المحدود من اجل تتحقق الملائمة الحقيقية والكاملة للإسكان، فالملائمة ينبغي أن تلبي احتياجات وتطلعات كل المستخدمين مع الأخذ بعين الاعتبار النظرة العامة المتعلقة بالتنمية المستدامة والتي تدرج ويتم التواصل من خلالها مع المجتمع ككل (Habitat، ٢٠٠١).

## ٢-١ أسباب اختيار النمط الملائم (الميسر) للإسكان وفق متطلبات الاستدامة في مدينة الكوفة:

### ١-٢-١ السكن في المناطق العشوائية:

الارتفاع الحاد في اسعار المساكن وبدل الايجار ساهم في انتشار ظاهرة المناطق العشوائية في مدينة الكوفة مما أدى إلى لجوء العديد من الاسر ذوي الدخل المحدودة والذين لا يملكون عقارات للسكن أو الشراء في مناطق زراعية أو مناطق خدمات عامة أي التجاوز على المخططات الأساسية للمدن (الموسوي، ٢٠١٠، ص ١١) وبالتالي انتشرت هذه الظاهرة في اغلب المدن ومنها مدينة الكوفة.

### ٢-٢-١ العجز السكني:

إن العجز السكني يقصد به الفرق بين ما هو موجود بين عدد الاسر وعدد الوحدات السكنية الجيدة الصالحة للسكن من حيث توفر كافة متطلبات السكان الأساسية للإسكان، لذلك أصبحت مدينة الكوفة تعاني من العجز السكني بسبب العوامل الاقتصادية والسياسية وارتفاع أسعار مواد البناء بالإضافة إلى عدم تحديث الانظمة التخطيطية وان عدم تحديث المخطط الاساس لمدينة الكوفة بصورة مستمرة ادى إلى اهمال احتياجات السكان من الناحية العمرانية مقارنة بالنمو السكاني واحتياجات توسع المدينة لاستيعاب الزيادة

السكانية مما يوضح عدم وجود سياسة تخطيطية ضمن استراتيجية تأخذ بنظر الاعتبار الاحتياجات المستقبلية من المساكن مما أدى إلى انتشار السكن العشوائي في الأراضي الزراعية المجاورة للمدينة الكوفة (السعدي و الكناني، ٢٠٢٠، ص ١٠٥) فقد عانت المدينة ولمدة طويلة من اهمال بسبب سياسات النظام السابق فأخر مخطط اساس للمدينة تم انجازه عام ١٩٩٠ ولم يحدث الا في عام ٢٠٠٩ أي انها عانت ١٩ عام من الاهمال المتعلق بالمخططات الأساسية للمدن والمتابعة المستمرة لتلبية احتياجات السكان وبعد التحديث اصبحت المناطق العشوائية ضمن المخطط الأساس للمدينة.

وتشير معظم الدراسات الاقتصادية والاجتماعية إلى أن غالبية الطلب المستقبلي ستركز على المسكن الميسر (المسكن الاقتصادي وغير المكلف في بنائه وتشغيله وصيانته) على إثر البدء بمجموعة من المتغيرات الديمغرافية بالظهور في اغلب مدن العالم من أهمها الزيادة في معدلات النمو للسكان، والتغير في تركيب حجم الأسرة وخصائصها (مطلبك والشبر، ٢٠١٦، ص ٢٠).

لذا يعد نمط الشقق السكنية في الأبنية المتعددة الطوابق كاتجاه جيد لمشاريع الإسكان وخاصة المشاريع الحكومية الموجهة لذوي الدخل المحدود في مدن العالم الكبيرة والمتوسطة ليصبح نمطاً لمشاريع الإسكان الميسر السائدة حالياً في كثير من بلدان العالم ووسيلة داعمة لتقليل أزمة الإسكان فيها وتلبية الحاجات المستقبلية لمساكن جديدة من خلال تخفيض حجم الإنفاق العام على المسكن.

١-٢-٣ الفئات المستهدفة في مدينة الكوفة (الأمم المتحدة، ٢٠٢٢، الهدف الأول، الغاية

رقم ٣):

### ١-٢-٣-١ الفئات المحدودة الدخل

هي الفئات التي يمكن حصر نسبة إلى مستويات الدخل السنوي للفرد أو الأسرة والذي تقرره الدراسات الاقتصادية، وطبقاً لإحصائيات الأمم المتحدة فإن ما يسمى بحد الفقر يتراوح بين (أقل من ١٠٠ دولار / عام في بنجلاديش إلى ١٢٠٠٠ دولار / عام في الولايات المتحدة الأمريكية)، وطبقاً لذلك يعتبر كل من يقل دخله عن المستوى المحدد في تلك الدراسات مستحقاً للدعم في توفير المسكن الميسر.

### ٢-٣-٢-١ الفئات المدومة الدخل أو منخفضة الدخل

ترتبط درجة استحقاق الإسكان الميسر بمعدل ما تنفقه الأسرة في بند الإسكان من إجمالي دخل الأسرة، ويعد هذا الأسلوب الأكثر تطبيقاً في دول العالم التي تهتم بتوفير الإسكان الميسر لمواطنيها، وطبقاً للمعدلات العالمية تعتبر الأسرة مستحقة للإسكان الميسر في حالة التأكد من أنها تنفق (30%) أو أكثر من دخلها لتأمين الإسكان بمواصفات الحد الأدنى المقرر من قبل الجهات المختصة سواء كان ذلك إيجاراً أو أقساط شهرية أو سنوية لتغطية ثمن السكن الذي تقطنه فضلاً عن نفقات الصيانة والحفاظ على العقار.

٣-١ تكاليف المساكن الخاصة بهذه الفئات وتشمل (خفض تكاليف التطوير الإسكاني أو خفض تكاليف الانشاء) في مدينة الكوفة:

يعد توفر الخدمات الأساسية في المشاريع الإسكانية من الضرورات لما له من تأثيرات مباشرة في حياة الساكنين المعيشية اليومية، وتشتمل على شبكات الخدمات من كهرباء وماء والصرف الصحي، كما يندرج تحتها شبكة الطرق وطرق المشاة. وتعد البنية التحتية من التجهيزات المهمة في المشاريع الإسكانية التي تتطلب إعداد مخططات شاملة توضح مواقع شبكتها لتنفيذ من قبل الجهات المسؤولة عن تقديمها من أجل رفع الجودة وخفض التكلفة بما يتناسب مع الاحتياجات المتعلقة بذوي الدخل المنخفض كما في الشكل رقم (١-١)، ان العمل على تقليل تكلفة توصيل الخدمات الأساسية للمشاريع الإسكانية يحقق احد اشتراطات كفاءة التنمية الاقتصادية، ويمكن تقسيم نواحي الإنفاق على البنية التحتية إلى (باهام وآخرون، ٢٠٠٨، ص ٩٧).

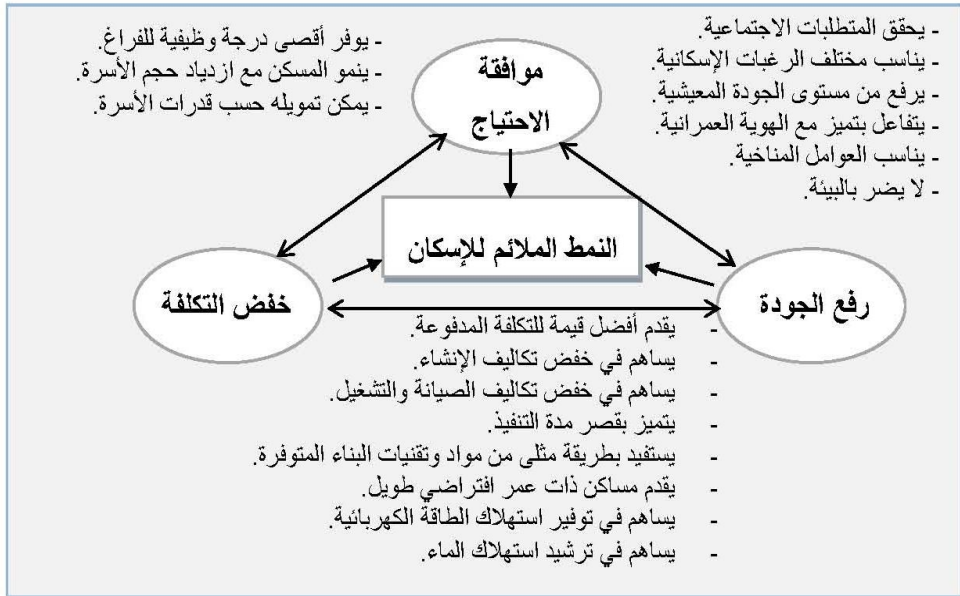
### ١-٣-١ التكلفة الأولية للتنفيذ:

تعد تكلفة الدراسات والتخطيط لشبكات البنية التحتية، وتكاليف توصيل الخدمات من أهم العوامل المؤثرة على التكلفة الأولية للمشروع الإسكاني، إذ يتم تمديد وتوصيل شبكة الخدمات مع بداية تنفيذ المشروع، ثم تجدد كل (٢٠-٣٠) سنة (ظبية، ٢٠١٣، ص ٣٩).

### ١-٣-٢ التكلفة المستمرة للتشغيل والصيانة:

تعد تكاليف الصيانة والنظافة والتشغيل للأراضي العامة من أهم جوانب التكاليف

المستمرة لمشاريع الإسكان وتشمل: العناية بالشوارع، ممرات المشاة، الحدائق الصغيرة والمساحات المتروكة بدون استعمالات محددة. فكل ما هو ملك عام تقوم البلديات بالإشراف عليه بصورة دورية ويعد من المساحات التي تتطلب تكاليف مستمرة لصيانتها، وتعد نسبة مساحة الأراضي العامة إلى المساحة الكلية للمشروع المعيار لقياس التكاليف المستمرة له، وهي المعيار الثاني لخفض تكاليف مشاريع الإسكان، ويمكن التحكم في تكاليف النفقات المستمرة بوضع حد أعلى لنسبة الأراضي العامة كان تكون (٢٠%-٢٥%) من المساحة الكلية للمشروع في حالة عدم وجود ممرات للمشاة (ظبية، ٢٠١٣، ص ٤٠).



الشكل رقم (١-١) يوضح النمط الملائم للإسكان من حيث الأسس والعناصر

**المصدر:** الباحث بتصريف عن المصدر (باهمام، علي، الإسكان الميسر، تطوير معايير لأنموذج مستقبلي من الإسكان في السعودية، قسم العمارة، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية، ٢٠٠٣م، ص ٧.

٢- عناصر النمط الملائم للإسكان المستدام الخاص بالفئات محدودة الدخل في مدينة الكوفة:

١-٢ المعايير التخطيطية للإسكان الميسر في مدينة الكوفة:

معايير النمط الملائم للإسكان الميسر الكلفة فقد صدرت عبر مخطط الإسكان العام (معايير وضعتها مؤسسة بول سيرفس بالمشاركة مع وزارة الإسكان)، وأسس ومعايير الإسكان الحضري (معايير وضعتها هيئة التخطيط الإقليمي في وزارة التخطيط) وعبر مشاريع نفذت في مدينة بغداد وهي مشاريع (إسكان غربي بغداد، إسكان الحسينية، حي صدام (سابقاً)، السيدة، ٢٨ نيسان، الصالحية، إسكان زيونة)، وهذه المعايير المعدة تناقش وبشكل دقيق أنماط ملائمة للإسكان الميسر تخدم الفئات المحدودة الدخل ومنها مشاريع الإسكان المكتملة ومثلها السكن المتعدد، ومشاريع الموقع الخدمات ومثلها السكن المنفرد دون أن تتعرض لمشاريع السكن النواة، هذا من جهة المشاريع، أما من جهة استخراج المعايير التفصيلية فسوف يتم الاعتماد على معيار مساحة الوحدات السكنية بحسب الفضاءات الوظيفية (الغازي، ٢٠٠٢، ص ٨٠)، كما موضحة في مخطط (١-١)، جدول (١-١)، جدول (١-٢).

جدول رقم (١-١) مساحة الوحدة السكنية بحسب حجم الأسرة وفق معايير مخطط الإسكان العام

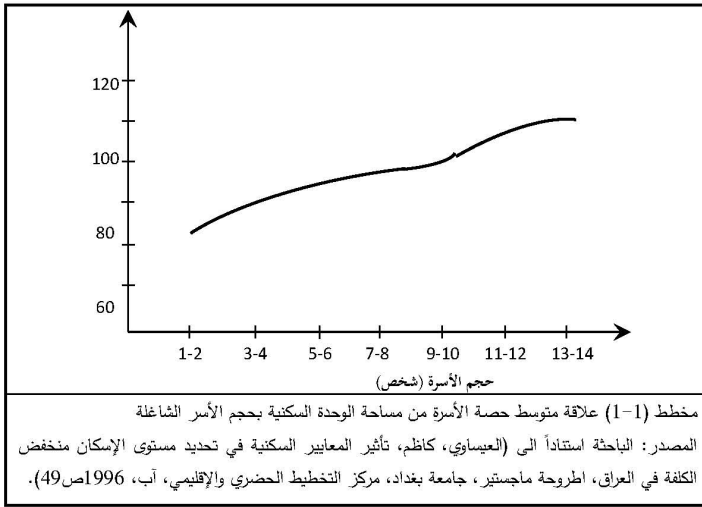
المساحة		عدد الأفراد	نوع الوحدة السكنية	حجم الوحدة السكنية
سكن متعدد	سكن منفرد			
٩٣ - ٩٩	٩٩ - ١٠٥	٤ - ٥	متوسطة الحجم	M1
١٠٨ - ١١٤	١١٤ - ١٢٠	٥ - ٦	متوسطة الحجم	M2
١٣٨ - ١٤٧	١٤٧ - ١٥٧	٧ - ٨	كبيرة الحجم	L
-	١٦٨ - ١٨٠	٩ - ١١	كبيرة الحجم جدا	E1
-	١٨٣ - ١٩٥	١٢ فأكثر	كبيرة الحجم جدا	E2

المصدر: الباحثة استناداً إلى (العيسوي، كاظم، تأثير المعايير السكنية في تحديد مستوى الإسكان منخفض الكلفة في العراق، اطروحة ماجستير، جامعة بغداد، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، آب، ١٩٩٦ ص ٦٩).

جدول رقم (١-٢) مساحة الوحدة السكنية بحسب حجم الأسرة في بعض الدول الأوربية

البلد	حجم الأسرة					
	١	٢	٣	٤	٥	٦
إيطاليا	-	٦٥	٨٠	٩٥ - ٨٠	٩٥	١٠٠ - ٩٥
فرنسا	٣٠ - ٢٦	٤٥ - ٣٩	٥٧ - ٥١	٦٨ - ٥١	٦٨ - ٦١	٨٢ - ٦١
بريطانيا	٣٠	٤٤	٥٦	٦٦	٧٤	٨٤

المصدر: الباحثة استناداً إلى (العيسوي، كاظم، تأثير المعايير السكنية في تحديد مستوى الإسكان منخفض الكلفة في العراق، اطروحة ماجستير، جامعة بغداد، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، آب، ١٩٩٦ ص ٦٩).



## ٢-٢ اشكال واحجام الوحدات السكنية المستدامة والميسرة التي تلائم للفئات المحدودة الدخل في مدينة الكوفة:

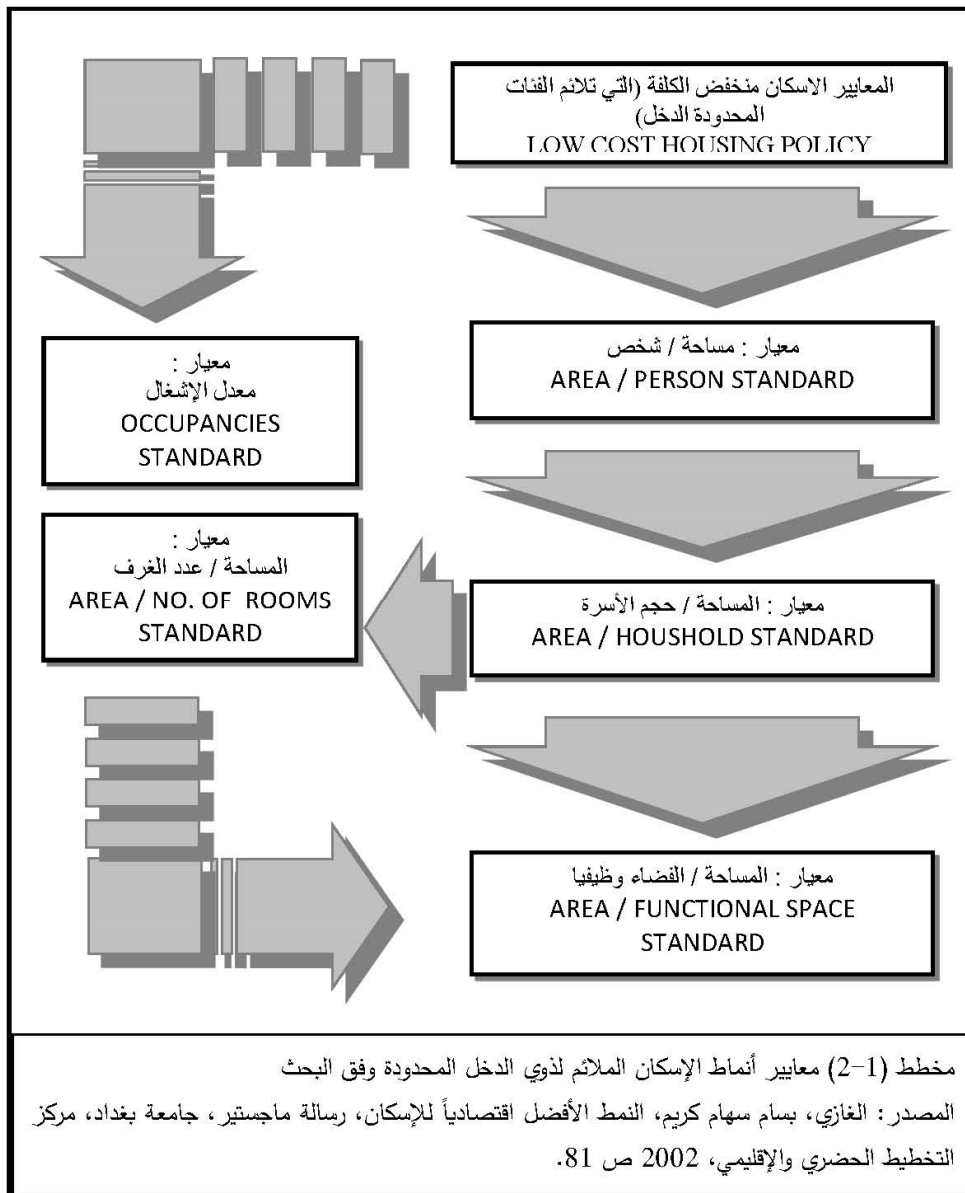
كما هو واضح فان المعايير التخطيطية للإسكان الميسر الذي يلائم الفئات محدودة الدخل الخاصة بمخطط الإسكان العام ومعايير الإسكان الحضري بالنسبة للجهات الرسمية، فان هذه الجهات لا تترجم المعايير المساحية إلى احتمالات شكلية وحجمية، لذا فسوف يتم وضع نماذج محتملة مصنفة في شكل جداول يوضح احجام الغرف والفضاءات ومعدلات الاشغال وفق احجام الاسر وطبقاً للمعايير المقترحة ليتطابق مع النمط الملائم للإسكان لإتمام التعريف الكامل له والخاص بالفئات محدودة الدخل وفق ابعاد الاستدامة لتحقيق الأشكال التصميمية الأساسية الملائمة للإسكان بما يتناسب مع حصة الافراد من حيث المساحات داخل الوحدات السكنية وفق احجام الاسر كالتالي:

اولاً: الأنماط السكنية الملائمة لحجم الاسرة (٤-٦) شخص

ثانياً: الأنماط السكنية الملائمة لحجم الاسرة (٧-٩) شخص

ثالثاً: الأنماط السكنية الملائمة لحجم الاسرة (١٠- فأكثر) شخص

كما موضح بالمخطط رقم (١-٢) والجدول رقم (١-٢)



النمط الملائم للإسكان - حالة دراسية مدينة الكوفة ..... (١٨٥)

جدول رقم (٣-١) يوضح معايير مشاريع الموقع - الخدمات (السكن المنفرد) حسب مخطط الإسكان العام ومعايير الإسكان الحضري

HOUSEHOLD SIZE	(M (4 – 6		(L (7 – 9		E (10 - فاكثر	
	العام	الحضري	العام	الحضري	العام	الحضري
Master bedroom .١	١٥	١٨	١٥	٢٠	١٥	-
nd bedroom٢ .٢	١٢	١٨	١٢	٢٠	١٢	-
rd bedroom٣ .٣	-	-	١٢	٢٠	١٢	-
th bedroom٤ .٤	-	-	١٢	-	١٢	-
th bedroom٥ .٥	-	-	-	-	١٢	-
th bedroom٦ .٦	-	-	-	-	١٢	-
Family room .٧	١٨	١٧	٢١	٣٠	٢٤	-
Guest room .٨	١٢	-	١٥	-	١٥	-
Space of food .٩	١٢	١٤	١٥	٢٦	١٨	-
Bath room .١٠	٣.٥	٧	٤.٥	١١	٤.٥	-
nd bath room٢ .١١	-	-	٣	-	٣	-
Toilet room .١٢	١.٥	-	١.٥	-	١.٥	-
Storage .١٣	٦	-	٧.٥	-	٩	-
Circulation space .١٤	١٢	٢٦	٢١	٤٢	٢٧	-
Total In – door space	١٠٥	١٠٠	١٥٧	١٦٩	١٩٥	-
Total out– door space	١٥	-	٢٧	-	٣٩	-
TOTAL	١٢٠	-	١٨٤	١٦٩	٢٣٤	-

المصدر: الباحثة بتصرف عن المصدر (الغازي، بسام سهام كريم، النمط الأفضل اقتصادياً للإسكان، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، ٢٠٠٢ ص ٨١).

٣-٢ منظومة برنامج الإسكان الملائم للفئات محدودة الدخل (ويشمل الإسكان منخفض الكلفة والمستدام) (رؤية ٢٠٣٠، المملكة العربية السعودية، برنامج الإسكان، ص ٤):

ويكون هذا البرنامج على مراحل من قبل اعداد البرنامج إلى حين اكتماله مستقبلاً من اجل توفير إسكان يلائم الفئات المحدودة الدخل من السكان بشكل ميسر ومستدام وكما موضح بالمرحلة التالية:

٢-٣-١ المرحلة الأولى: منظومة اسكانية غير متطورة تقوم بدراسة الوضع الحالي أي أنها غير مرتبطة بقوى السوق (اضعف التنسيق).

٢-٣-٢ المرحلة الثانية: العمل على رفع نسبة التملك تقوم هذه المرحلة من منظومة برنامج الإسكان برفع نسبة التملك للوحدات السكنية بنسبة ٦٠٪ .

٢-٣-٣ المرحلة الثالثة: التركيز على الفئات الأكثر حاجة قيام منظومة الإسكان في التركيز على الفئات المستفيدة المحدودة الدخل من خلال اشراك القطاع الخاص لكفاءة مبادرات البرنامج.

٢-٣-٤ المرحلة الرابعة: القيام بالدور التنظيمي بين القطاعين (العالم-الخاص) يتم من خلال منظومة برنامج الإسكان الميسر والمستدام القيام بعملية التحول للأدوار التنظيمية بين القطاعين العام والخاص من خلال مشاركة فاعلة من اجل تحقيق الاستدامة المالية للوصول إلى نسبة تملك عالية تصل إلى ٧٠٪.

٢-٣-٥ المرحلة الخامسة: خفض تكاليف الاستخدام الدائم يتطلب إنجاح الإسكان الميسر اليقظة التامة عند تحديد واختيار المواد والمركبات التي تساهم في تخفيض استهلاك الطاقة، وتعمل بكفاءة على إطالة عمر المسكن فالعمل على التوفير من خلال تخفيض قيمة العزل الحراري مثلا، أو استخدام نوافذ ذات جودة متدنية بعد استراتيجية سيئة للتوفير على المدى البعيد ( Friedman, 1997, P16) بينما يعتبر التوجيه الجيد للوحدة السكنية ووضع الحواجز المناسبة والعناية بتفاصيل إحكام إغلاق مكونات المسكن من أبواب ونوافذ لمنع تسرب الهواء، وخفض كمية الطاقة المستخدمة في التبريد والتدفئة، المواد أو الألوان الفاتحة لدهان الحيطان الخارجية للرفع من نسبة انعكاس الإشعاع الشمسي وتقليل نسبة الحرارة المكتسبة للاحتفاظ بدرجات حرارة مناسبة داخل المسكن، من المعالجات البسيطة وغير المكلفة لخفض تكاليف استهلاك الطاقة على الأسرة (Fooks, 1987, P80-82)، لذا فإنه من المستغرب اهمال مثل هذه الحلول والمعالجات في مرحلة تصميم المساكن، على الرغم من أنها لا تشكل أي تكاليف إضافية.

٣- مدينة سفير الامام الحسين عليه السلام السكنية ودورها في تحقيق النمط الملائم للإسكان في مدينة الكوفة:

٣-١ نبذة عن مشروع مدينة سفير الحسين السكنية:

مدينة سفير الحسين السكنية هي مشروع سكني أفقي الطراز متكامل الخدمات وفق المواصفات العالمية تضم مدينة سفير الحسين السكنية ٢٦٠ وحدة سكنية اشترك في تصميمها

النمط الملائم للإسكان - حالة دراسية مدينة الكوفة ..... (١٨٧)

نخبة من افضل المصممين والمعماريين من اجل تصميم مدينة عصرية لتوفير الاحتياجات الحالية والمستقبلية حيث الأسعار هي ضمن الحدود المعقولة لكافة فئات المجتمع وبالأقساط المريحة (طويلة الاجل) للسكان ويلبي حاجة السوق المحلي من خلال اختيار (المواد التقليدية) مواد بناء محلية ذات جودة عالية وأسعار مناسبة، ويسعى المشروع إلى توفير وحدات سكنية للأسر العراقية هدفها خلق نموذج عمراني متطور ذو تأثير ايجابي على مدينة الكوفة كما تم استخلاص مؤشرات كما مبينة في الجدول رقم (٤-١) وتم انجاز نسبة ٣٠٪ من مشروع مدينة سفير الحسين السكنية وما زال قيد التنفيذ.

### ٣-٢ موقع المشروع:

يقع المشروع في محافظة النجف، قضاء الكوفة (الصبوب الصغير) داخل حدود التصميم الأساس لمدينة الكوفة كما موضح بالمخطط (٣-١)، وصمم على مساحة ١١.٢٣ هكتار.

### ٣-٣ الكثافات السكانية في مشروع مدينة سفير الحسين السكنية:

لدراسة الكثافات السكانية أهمية بالغة في دراسة خصائص السكان وأعدادهم اذ تم اعتماد حساب الكثافات على أساس معدل حجم الاسرة ٥ اشخاص وبالتالي بلغ عدد السكان المتوقع في المجمع ما يقارب ١٣٠٠ نسمة حسب التنبؤات التي أجرتها الجهة المستثمرة بما يتوافق مع مساحة المجمع السكني البالغة ٤٤ دونم و٢٣ أولك (هيئة استثمار النجف، مقابلة مع المهندس المسؤول عن المشروع، ٢٠٢٢) أي ما يقارب ١١٢٣٠٠ م<sup>٢</sup> وما يعادل ١١.٢٣ هكتار

$$\frac{\text{عدد السكان في المنطقة}}{\text{المساحة الكلية للمنطقة بالهكتار}} = \text{الكثافة السكانية}$$

$$\text{الكثافة السكانية} = ١١٥.٧٦١٤ \text{ شخص / هكتار}$$

### ٤-٣ الكثافات الاسكانية في مشروع مدينة سفير الامام الحسين السكنية:

تم التنبؤ بإعداد الاسر بالاعتماد على عدد السكان البالغ ١٣٠٠ نسمة ومعدل حجم الاسرة البالغ ٥ اشخاص في الوحدة السكنية (هيئة استثمار النجف، مقابلة مع المهندس المسؤول عن المشروع، ٢٠٢٢) ولتقليل المشاكل الاسكانية وبناءً عليه تم حساب عدد الوحدات السكنية التي سيتم توافرها بعدد ٢٦٠ وحدة سكنية ضمن المساحة المخصصة

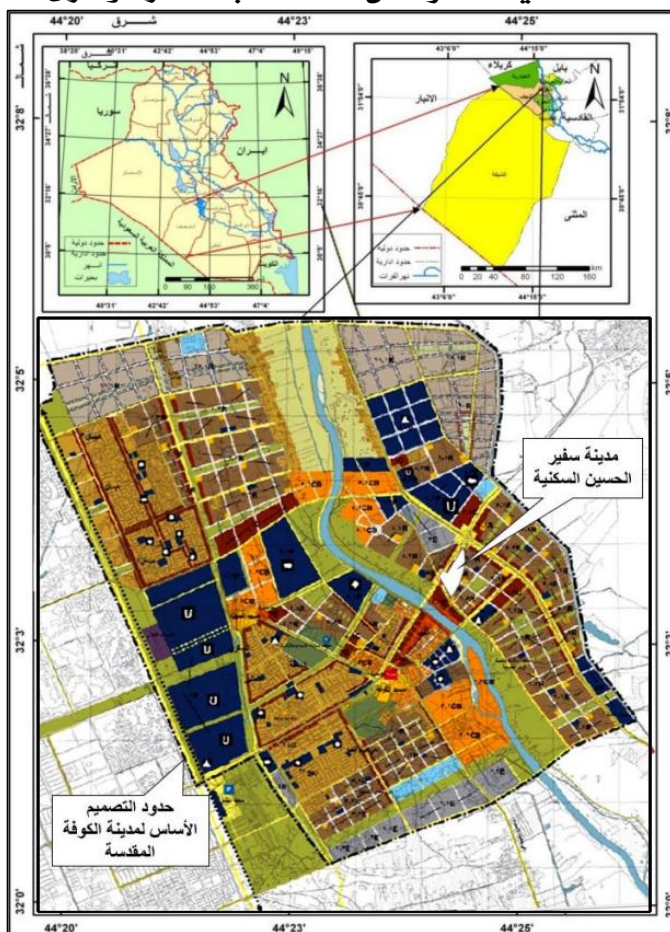
(١٨٨) ..... النمط الملائم للإسكان - حالة دراسية لمدينة الكوفة

لاستثمار الارض السكنية بالبناء الافقي بمساحات ونماذج مختلفة للخروج بمؤشرات تقود إلى تحديد السياسة الإسكانية الملائمة لمنطقة الدراسة بما يتوافق مع مساحة المجمع السكني البالغة ١١.٢٣ هكتار

$$\text{الكثافة الاسكانية} = \frac{\text{عدد الوحدات السكنية في المنطقة}}{\text{المساحة الكلية للمنطقة بالهكتار}}$$

$$\text{الكثافة الاسكانية} = 23.10227 \text{ وحدة سكنية / هكتار}$$

خريطة رقم (١-١) تبين موقع مشروع مدينة سفير الحسين (ع) السكنية من المخطط الأساسي المحدث لمدينة الكوفة من محافظة النجف الاشرف والعراق



المصدر: الباحثة باستخدام برنامج Arc.GIS 10.8 واستناداً إلى الخرائط من وزارة البلديات والاشغال العامة، المديرية العامة للتخطيط العمراني، الدراسات المرقمة ١٣٤٦، عام ٢٠٠٩.



المخطط رقم (١-٣) مشروع مدينة سفير الحسين السكنية

المصدر: هيئة استثمار النجف، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢

الجدول رقم (١٤) يوضح مؤشرات مشروع مدينة سفير الحسين عليه السلام السكنية الاستثمارية في مدينة الكوفة

ت	محاور الإسكان الميسر	المؤشرات المستخلصة من مشروع مدينة سفير الامام الحسين (عليه السلام) السكنية
١	التكنولوجي	تعزيز التقدم التكنولوجي
٢	العمراني	يرتبط المشروع بالخدمات بواسطة التقنيات بالإضافة إلى التوجه نحو الاستدامة والارتباط بالمكان
		توفير وقت الوصول للعمل يؤدي لتقليل الازدحامات
٤	الاجتماعي	استقطاب كثافات مرتفعة من السكان بما يتوافق مع الخطة الاسكانية للمشروع
		تتنوع الأنماط السكنية وتشمل ابنية متعددة بمساحات متباينة من نمط لآخر حسب المساحة
٥	الاقتصادي	يحقق المشروع انفتاحاً على المجاورات وعدم اغلاقه على نفسه
		مراعاة التفضيلات الاجتماعية
٣	البيئي	التأكيد على استيعاب احتياجات ذوي الدخل المنخفض
		مدعوم من قبل الدولة حيث يخضع المشروع لقانون التمويل العقاري
	مراعاة متطلبات الاستدامة	ضمان تملك الوحدات السكنية من خلال اتباع نظام التقسيط طويل الاجل
		ترشيد استهلاك الطاقة اثناء مرحلة الانشاء والتنفيذ مما يجعلها مناسبة من الناحية البيئية
	مراعاة التفضيلات الجمالية	سهولة الوصول لمختلف الانشطة الخدمية بواسطة ارتباطها بشبكة الطرق
		تقليل الملوثات الناتجة من الانتقال من والى المنطقة
		المساحات الخضراء تضمن بيئة مناسبة وصحية للسكان تعزيز الشعور بالراحة، الإضاءة الطبيعية
		اتخاذ الواجهات ألوان فاتحة لتساهم في عكس الضوء والحرارة

المصدر: الباحثة استناداً إلى هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف الجدوى الاقتصادية لمشروع مدينة سفير الامام الحسين عليه السلام السكنية في مدينة الكوفة.

## الاستنتاجات:

يتألف النمط الملائم للإسكان من إعداد استراتيجية تقاطع احتمالات المعايير التخطيطية والتصميمية تبين من خلال عملية تحليل الجداول أن المعايير التي صدرت عن هيئة التخطيط (معايير الإسكان الحضري) هي المعايير الملائمة لإسكان ذوي الدخل المحدود ضمن نطاق حجوم الاسر لحل أزمة السكن.

## التوصيات:

- التوصية بالاستمرار في التركيز على ايضاح مفهوم النمط الملائم للإسكان لفئات ذوي الدخل المحدود وفقاً للظروف الاقتصادية التي يشهدها المجتمع باعتباره خيار استراتيجي لكل من الدولة والمواطنين في المناطق التي تعاني نقص في ظاهرة المساكن.
- التوصية بدراسة التجارب العالمية والدولية والمحلية في مجال الإسكان الميسر، وتحليلها واستخلاص مؤشرات التي لها علاقة بالإسكان الميسر والمستدام لإيجاد معايير تخطيطية وتصميمية كأساس علمي يتم اعتمادها تجربة حية بجانب الدراسة النظرية.
- التوصية بشأن ضرورة دعم الإسكان من قبل الدولة من حيث تبنيها لوضع سياسات اسكانية مستدامة ضمن استراتيجية وتيسير جانب التمويل لتخفيف عن كاهل الفئات محدودة الدخل ولتخفيف كلف الوحدات إما عن طريق التنفيذ المباشر للوحدة السكنية منخفضة الكلفة واستيفاء المبلغ عن طريق أقساط شهرية أو سنوية من الأسرة وباسعار رمزية بالإضافة إلى توزيع مبالغ مالية تمثل عناصر الكلف غير المباشرة وعناصر كلف الصيانة والتطوير والإزالة.

### قائمة المصادر

- ١- مخلوفي، فهيمة، تحليل الأنماط السكنية في المدينة العربية المعاصرة، اطروحة ماجستير، جامعة بغداد، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، نيسان، ٢٠٠٠.
- ٢- حيدر رزاق محمد آل شبر الموسوي، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي منطقة الدراسة مدينة بغداد، دبلوم عالي، معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، ٢٠١٠.
- ٣- السعدي، جمال باقر، الكناني، صادق ثامر، معوقات تنفيذ المخطط الأساس لمدينة الكوفة، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، العدد ٥٧، ٢٠٢٠.
- ٤- مطلق، جمال باقر، الشبر، حيدر رزاق محمد، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي - دراسة تحليلية لمدينة بغداد للفترة من ٢٠٠٣-٢٠٠٨، مجلة المخطط والتنمية العدد ٣٣، ٢٠١٦.
- ٥- باهمام، علي بن سالم وآخرون، الإسكان التنموي، أمل من لا مسكن لهم، السعودية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر، ٢٠٠٨.
- ٦- باهمام، علي، الاسكان الميسر، تطوير معايير لأنموذج مستقبلي من الاسكان في المملكة العربية السعودية، قسم العمارة، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، السعودية، ٢٠٠٣م.
- ٧- ابراهيم، ظبية فاروق، التنمية المستدامة للإسكان في ضوء سياسة الإسكان الوطنية في العراق، نماذج مختارة، دراسة في تمكين المجتمع المحلي، أطروحة دكتوراه غير منشورة، قدمت إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، وهي جزء من متطلبات درجة الدكتوراه فلسفة في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠١٣.
- ٨- الغازي، بسام سهام كريم، النمط الأفضل اقتصادياً للإسكان، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، ٢٠٠٢م.
- ٩- العيساوي، كاظم، تأثير المعايير السكنية في تحديد مستوى الإسكان منخفض الكلفة في العراق، اطروحة ماجستير، جامعة بغداد، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، آب، ١٩٩٦.
- ١٠- خطة تنفيذ برنامج الإسكان السعودي، رؤية برنامج الإسكان لعام ٢٠٣٠، المملكة العربية السعودية.
- ١١- وزارة البلديات والاشغال العامة، المديرية العامة للتخطيط العمراني، عام ٢٠٠٩.
- ١٢- هيئة استثمار النجف الجدوى الاقتصادية لمشروع مدينة سفير الامام الحسين عليه السلام السكنية في الكوفة.
- ١٣- Habitat, The State of The World of Cities 2001, United Nations Centre for Human Settlements, Nairobi, Kenya, , 2001.

14- Friedman, Avi, La Casa a la Carta, Montreal, McGill University, School of Architecture, Affordable Homes Program, 1997.

15- Fooks, Michael, Design for Affordability, In, Bruce Judd, Housing Issues 3, Housing Affordability, Australia, RAI Education, 1987.

