

## **The Effect of Social Factors in Responding To the Comfort of Those Living in Affordable Housing in the Iraqi Reality**

**Sabah Mohammed Abd Mosehab**

*Department of architectural engineering, College of Engineering, University of Babylon*

[eng.sabah.mohammed@uobabylon.edu.iq](mailto:eng.sabah.mohammed@uobabylon.edu.iq)

**Submission date:- 18/3/2021**

**Acceptance date:- 21/4/2021**

**Publication date:- 23/5/2021**

### **Abstract:**

The research tackled one of the important housing problems in Iraq, which is the problem of affordable housing, by identifying the real housing need in the target year in the year 2030, as the year 2019 was adopted as the base year. The importance of this came as a result of the disparity of statistics about the real number required of housing units. Also the research focused on the importance of the anchor of the social factor in the comfort and reassurance of the residents, and not the economic anchor exclusively, as is common in affordable housing projects, as this approach resulted in the research problem: The existence of a knowledge gap in the non-response of housing complexes to middle and low societal segments of the basis of the social factor for affordable housing in multi-housing units in Iraq, where a group of vocabulary and indicators of affordable housing was identified in the field of the influence of the social factor and that through the literature and studies cited by the research .The basic vocabulary and secondary indicators of social factor were applied to local and regional experiences Where the local experience in the new city of Bismayah has produced good results that can be taken in the future in the field of affordable housing, especially the impact of the social factor on the comfort and reassurance of the residents. Affordable housing for young families.

**Key words:** Affordable housing, Housing need, Social factor, Housing safety, Comfort.

## أثر العوامل الاجتماعية في الاستجابة لراحة الساكنين في الاسكان الميسر في الواقع العراقي

صباح محمد عبد مصعب

القسم المعماري، كلية الهندسة، جامعة بابل، بابل، العراق

[eng.sabah.mohammed@uobabylon.edu.iq](mailto:eng.sabah.mohammed@uobabylon.edu.iq)

### الخلاصة

عالج البحث احدى المشكلات الاسكانية المهمة في العراق، وهي مشكلة السكن الميسر، وذلك بالتعرف على الحاجة الحقيقية السكنية في سنة الهدف في العام 2030، حيث اعتمد العام 2019 كسنة اساس. جاءت اهمية ذلك نتيجة لتفاوت الاحصائيات عن العدد الحقيقي المطلوب من الوحدات السكنية، ركز البحث على اهمية مرتكز العامل الاجتماعي في راحة واطمئنان الساكنين، وليس المرتكز الاقتصادي حصرا كما هو شائع في مشاريع الاسكان الميسر، حيث افرز هذا التوجه مشكلة البحث: وجود فجوة معرفية في عدم استجابة المجمعات السكنية للشرائح المجتمعية المتوسطة والواطنة لمرتكز العامل الاجتماعي للسكن الميسر متعدد الاسر في العراق، فقد شخصت مجموعة مفردات ومؤشرات الاسكان الميسر في مجال تأثير العامل الاجتماعي وذلك بوساطة الادبيات والدراسات التي استشهد بها البحث

طبقت المفردات الاساسية والمؤشرات الثانوية للعامل الاجتماعي على تجربة محلية واخرى اقليمية، وأفرزت التجربة المحلية في مدينة بسماية الجديدة نتائج جيدة يمكن الاخذ بها مستقبلا في مجال الاسكان الميسر ولخاصية تأثير العامل الاجتماعي على راحة واطمئنان الساكنين، كذلك اثبتت تجربة العوائل الفتية الشابة في مدينة السادس من اكتوبر في مصر نجاحها المميز وامكان مساهمتها في حل مشكلة الاسكان الميسر للعوائل الفتية.

كلمات الداله: الاسكان الميسر، الحاجة السكنية، العامل الاجتماعي، الامان والراحة السكنية

### 1-المقدمة (Introduction) :

ان الافتقار الى السكن اللائق والمريح هو انعكاس للوضع الاقتصادي والاجتماعي الصعب الذي يعاني منه جزء كبير من سكان العراق. ويعد مرتكز الاسكان الميسر كما في الاسكان عموما، جامعا لمجموعة متكاملة من العوامل والمؤثرات اهمها (الاقتصادية والاجتماعية والبيئية)، واي تقصير في احدها سيؤدي الى خلل في خطط وبرامج الاسكان، عموما ان كثيرا ما تهتم التجارب السكنية وترتكز على العامل الاقتصادي دون العامل الاجتماعي، مما يؤدي الى قلق الساكنين وأربابهم ومن ثم يؤدي الى فشل معظم المشاريع السكنية المقترحة، وقد اختار البحث دراسة تأثير العامل الاجتماعي في الاستجابة لراحة واستقرار الساكنين، حيث يعد هذا العامل مرتكزا اساسيا في الاسكان الميسر.

ومن خلال الاطلاع على الادبيات والدراسات الخاصة بموضوع الاسكان الميسر التي تناولها البحث تم تحديد مشكلة البحث: وجود فجوة معرفية بعدم استجابة المجمعات السكنية للشرائح المجتمعية المتوسطة والواطنة لمرتكز العامل الاجتماعي للسكن الميسر متعدد الاسر في العراق

هدف البحث: الاستقراء في انتقاء اهم المفردات والمؤشرات التقويمية الاحصائية لمرتكز العامل الاجتماعي لواقع السكن الميسر والمريح لشرائح المجتمع العراقي لذوي الدخول المتوسطة والواطنة.

فرضية البحث: لتشخيص واستخلاص المفردات الاساسية والمؤشرات الثانوية التقويمية لتأثير العوامل الاجتماعية في راحة واطمئنان الساكنين يمكننا من الوصول الى الحلول المناسبة لضمان نجاح المشروع السكني الميسر

منهجية البحث: منهجية وصفية تحليلية تضمنت محورين

### 1-1 : المحور النظري

تطرق فيها الى بعض الادبيات والمشكلات المحيطة بالواقع السكني عموما في العراق، كذلك الدراسات التي تناولت الاسكان الميسر وفاعلية مرتكز العامل الاجتماعي في الاستجابة لراحة واطمئنان الساكنين، وتم بعد ذلك محاولة الوصول الى التعاريف الاجرائية في الاسكان الميسر ومرتكزه الاساس العامل الاجتماعي الذي تم التشاور من خلاله مع الخبراء وذوي الاختصاص عبر طرح (استبانة معلوماتية) للتأكد من اهمية واولوية المفردات الاساسية ومؤثراتها التقويمية الاحصائية لواقع مرتكز العامل

الاجتماعي للسكن الميسر، والتي تم اعتمادها كمسطرة قياس لواقع مشاريع الاسكان القائمة والجديدة كما شمل التشاور واقع المشكلة الاسكانية في العراق، من خلال تبادل الرؤى مع المختصين بوزارتي التخطيط والاسكان (دائرة الاسكان في الوزارة) العراقيين، عبر مجموعة من اللقاءات المتكررة المباشرة مع اصحاب القرار

### 1-1 - أ : اسباب ازمة السكن في العراق

#### أولاً : عوامل سياسية

نتيجة ما مر به العراق في العقود الأربعة الماضية التي اثرت على النمو السكاني المتزايد و الزيادة المتتالية في تكلفة البناء، والعقوبات الاقتصادية التي فرضت على العراق منذ العام 1990 و لغاية العام 2003، فضلاً عن تراكم المشكلات الاقتصادية لواقع السكن العراقي، الذي انعكست مؤشراتته بوضوح في العقدين الماضيين.

#### ثانياً : عوامل تخطيطية و ادارية :

عدم تمكين الكفاءات المتخصصة في مجال التخطيط الاسكاني من اخذ دورهم لحل هذه المشكلة، وعدم توافر الخدمات الارتكازية واللوجستية للمشاريع السكنية، وتقدم المخططات الأساسية للمدن العراقية، وقلة التخصيصات المالية في وزارة الأعمار والأسكان من الموازنة الاتحادية، وحسب احصائيات وزارة التخطيط (دائرة تخطيط القطاعات - 2019).

#### ثالثاً : عوامل ديموغرافية (اجتماعية):

تفاقم الاكتظاظ السكاني في المناطق الحضرية، نتيجة تزايد أفراد الأسر مع قلة البناء، حيث تم حصر (13%) من الغرف المعيشية في بعض المحلات السكنية يشغلها عشرة أشخاص فأكثر، ونسبة (37%) من الغرف المعيشية يشغلها ما بين (3 - 9 شخص او اكثر). (البنك الدولي / ملخص اوضاع العراق 2010) . [1]

لقد تفاوتت التقديرات لعامل الاكتظاظ والنسب للوحدات السكنية وتفاقم العجز السكني في العراق باختلاف مصادرها :

حيث أشارت سياسة الأسكان الوطنية في العراق بالتعاون مع الهيئات، في تقرير صادر عن وزارة الأعمار و الأسكان في العام 2010، الى حاجة مليونين وحدة سكنية في العراق في المناطق الحضرية في العام (2016) . [2]

### 1-1 - ب : بعض مفاهيم الجدوى الاقتصادية الاسكانية:

1-1- ب1 : مفهوم العجز السكني: هي الحالة التي يكون فيها الرصيد السكني عاجزاً عن توافر ما متوقع و مطلوب من الوحدات السكنية في مكان ما من حيث الكمية و النوعية ، بغض النظر عن القابلية الاقتصادية، أو الرغبة في اقتناء الوحدات السكنية. وعليه فهي فجوة بين ما هو موجود فعلاً من وحدات سكنية، وما هو الواقع الحقيقي المطلوب من هذه الوحدات في مرحلة زمنية معينة. [3]

#### 1-1- ب2 : اندثار جزء من الرصيد السكني الفعلي

هو أن بعض الوحدات السكنية التي كانت تحسب على أساس أنها رصيد سكني، أصبحت قديمة ولا تصلح كمأوى، فأما أن تبقى مهجورة، أو أن تكون عرضة للانهييار والهدم، وهذا يساهم في نقص الوحدات السكنية والحاجة الى سكن مضاف، مما يسهم في ازدياد العجز الاسكاني. [3]

الفارق بين عدد الوحدات السكنية المطلوبة فعلاً مع واقع عدد الأسر التي تسكن وحدات سكنية اي (الرصيد السكني

الحالي ) ينتج العجز السكني لمقدار الوحدات السكنية المطلوبة ، ونظراً لتفاوت التقديرات التي عن طريقها يمكن حساب الحاجة السكنية بحسب مصادرها ، فقد لجأ الباحث في بعض الدراسات الى الاستقراء الشخصي، أخذاً بالحسبان الظروف الراهنة، والأزمة الاقتصادية التي يمر بها البلد ومعدلات الهجرة، و النزوح وصولاً الى أرقام معقولة، وبناء عليه، قد اعتمد معدل حجم الأسرة (5.8) فرد للوحدة السكنية في العراق حالياً، ومعدل النمو الحضري يتراوح بين (2.6 - 3.2 %) سنوياً وحسب العديد من الدراسات

المحلية في هذا المجال، والسكن الاحتياطي (1%) ليصبح مقترح معدلات متوسط التشييد السنوية الفعالة و بما لا يقل عن 250000 وحدة سكنية سنوياً، وذلك لضمان سد العجز المطلوب، ومعدلات الاندثار السنوي 2 % ، (مقابلات شخصية مع بعض المختصين في دائرة الاسكان 2020)

ومن هذا المنطلق يتطلب الامر مساهمة الدولة الفعلية في هذا المجال، لاسيما بالنسبة لتأمين الاراضي السكنية المجانية للشرائح المجتمعية الفقيرة، مع كامل بناها الارتكازية، فضلا عن تأمين القروض المالية الميسرة لمدد زمنية تتناسب مع دخول هكذا عوائل. ونشير في هذا المجال، الى ان بعض الدول المتقدمة، وخاصة الدول الاشتراكية مثل (بولونيا وروسيا)، قد غطت عجزها الاسكاني بمدد زمنية لا تتجاوز (10 - 15 عاما)، وبمعدل تغطية اسكانية (500 ألف وحدة سكنية / سنويا) والذي يعد اعلى نتيجة توصل اليها بلدان العالم المتقدم في هذا المجال.

### 1 - 1 - ج : مفهوم الاسكان الميسر ( Affordable Housing )

عرفت بعض الدراسات الاسكان الميسر هو الإسكان الذي يعد ميسور التكلفة، لمن لديهم دخل أسرة متوسط أو أقل من ذلك، حسب تصنيف الحكومة الوطنية أو الحكومة المحلية وذلك عن طريق مؤشر القدرة على تحمل تكاليف السكن المعترف به في ذلك البلد. [4]

كذلك اشار (Carswell)، بأن الاسكان الميسر هو الاسكان الذي يخدم الأسر التي تقل دخولها عن (60%) من متوسط الدخل لمنطقة معينة [5]

و عرف (Hingorani) الاسكان الميسر منظومة متكاملة تشمل البنية التحتية المادية والاجتماعية وهو ضرورة اجتماعية تتكامل فيه وظائف كثيرة كتوفير اماكن عمل قريبة من السكن والحماية من العوامل الجوية والترفيه. [6] كما عرفه (عبد المجيد)، هو الاسكان الذي يلبي حاجات مدى من الدخل التي تتدرج من المتوسطة الى الواطئة والتي تكون دخولها (60% - 80%) من متوسط الدخل لمنطقة معينة بحيث لا تتجاوز كلف الاسكان 30% من الدخل السنوي للأسر. [7]

### 1-1- د: بعض دراسات الاسكان الميسر، ودراسات تأثير العوامل الاجتماعية على راحة الساكنين:

#### 1-1- د1: دراسات متعلقة بمفاهيم الاسكان الميسر:

1- سناء ساطع، تمارا معتز عبد المجيد، 2015 : دور مبادئ النمو الذكي في الاسكان الميسر، المجلة العراقية للهندسة المعمارية؛ العدد (4)، كانون الاول

لقد تطرقت الدراسة الى تعريف الاسكان الميسر من المجلس الاستشاري للمدن في امريكا ( advisory metropolitan council staff- USA / 2006): بأنه الاسكان الذي يتضمن وحدات ميسرة لا تتجاوز اسعارها ال (30%) من اجمالي دخل الفرد السنوي (أيجارا او امتلاكاً).

كما تطرقت الى ضرورة التوسع العمودي بدلا من الافقي والبساطة في مواصفات التصميم بالنسبة للوحدة السكنية. كذلك لجعل الاسكان ميسرا ضرورة ان تشمل الخصائص التصميمية على التنظيم الفضائي والانفتاحية وغيرها. وضرورة خلق بيئة للتفاعل الاجتماعي في الاحياء السكنية وذلك عن طريق تنشيط فعالية المشي وتوافر الماشي التي تخلق الحس بالمكان والحي السكني وتعزيز الهوية. [8]

## II - Karuppanan Sadasivam & Sivam , Alpana ; 2016 , Sustainable Development and Housing Affordability " Institute of Sustainable Systems and Technologies , University of South Australia ,

عرفت هذه الدراسة الاسكان الميسر، بأنه الاسكان الذي يحقق الاستخدام المختلط بفعالياته مع زيادة الكثافة البنائية والقرب من وسائل النقل العام، وعلى ان ينفذ على اراض بأسعار مناسبة واحجام وحدات صغيرة ومناسبة لاحتياجات الاسر المتوسطة والمنخفضة الدخل. وحددت مجموعة من العوامل التي تؤثر في فاعلية الاسكان الميسر: عوامل اقتصادية لا تتجاوز 30% من دخل الاسرة، و اجتماعية كالحد من الجريمة وتحقيق التفاعل الاجتماعي وتجنب ظاهرة العزلة، مع ضمان بيئية طبيعية مناسبة كالتوجيه



كذلك طرحت الدراسة دمج النوافذ أو الشرفات مع الفضاء الخارجي قرب ممرات المشاة لتعزيز سلامة المشاة وراحتهم. وتوجيه الاستخدامات النشطة مثل متاجر البيع بالتجزئة أو المقاهي نحو ممرات لضمان توافر عالم مشاة نشط. [12]

### 1-1-1-3: دراسات متعلقة بالعامل التخطيطي

1- كاظم، كامل علاوي، 2015؛ **الأسكان والأمن الغذائي في العراق؛ مجلة الغري للعلوم الاقتصادية و الإدارية، السنة الحادية عشر – المجلد العاشر – عدد خاص بمؤتمر الأسكان في 2015**

تناولت الدراسة تحليل واقع السكن في العراق منذ العام 1956 لغاية العام 2015 : واستعرضت النقص في الأراضي وارتفاع أسعارها ، وقصور نظم التخطيط الحضري ومشكلات تموينية وانخفاض مستويات الدخل بالنسبة لسعر المساكن ، ومعدل النمو السكاني السنوي المرتفع (3%)، وأكدت الدراسة تباين التقديرات الحالية للوحدات السكنية باختلاف توجه الدراسات ، و تطرقت الدراسة الى احصائيات حول نسب الأسر المستقلة في الوحدات السكنية التي تسكنها أسرتان أو أكثر، و إحصائيات عن مقدار العجز السكني، ونسب التنفيذ ما بين القطاع الخاص والدولة، وكذلك عن نسب الأسر المحرومة من السكن. و اوصت الدراسة بضرورة وجود دراسة اجتماعية لتهيئة المواطنين لتقبل ثقافة السكن العمودي بدلا من الافقي. [13]

II - دراسة دائرة الأسكان في وزارة الاعمار والأسكان والبلديات العامة، مستفيدة من الحصر والترقيم الذي أجرته وزارة التخطيط على عدد المساكن في العراق و عدد السكان في العام 2009، نشرت عام 2011:

دراسة إحصائية شملت جميع محافظات العراق (ماعدا إقليم كردستان) من خلال إجراء إحصائيات: لعدد السكان وعدد الأسر، والرصيد السكني، ثم الحاجة السكنية منذ العام 2009 ، وصولا الى العام 2020. وتوصلت الدراسة الى ان نسبة 70% من السكان هم حضر ، 30% ريف. وتجلت أهميتها برفد البحث بمعلومات احصائية اساسية. [14]

### 1-1-1-4 ه : التعريف الاجرائي المستخلص للإسكان الميسر

عن طريق المفردات والدراسات التي تناولها البحث بخصوص الاسكان الميسر المذكورة آنفا تم صياغة التعريف الاجرائي للإسكان الميسر : " هو الاسكان الذي يتضمن وحدات ميسرة لذوي الدخل المتوسطة والواطنة بحيث لا تتجاوز (30 %) من مصروف الدخل السنوي للفرد، والذي يتأثر بالعامل الاجتماعي ومؤثراته من خلال خلق بيئة للتفاعل الاجتماعي والاحساس بالأمان استجابة لراحة الساكنين، اضافة للعامل البيئي وبساطة التصميم للوحدات السكنية "

### 1-1-1-5 و : التعريف الاجرائي للعامل الاجتماعي المؤثر في الاستجابة لراحة الساكنين :

ومن الدراسات آنفا تم تحديد مجموعة عوامل اجتماعية تلعب دورا في راحة الساكنين و تشمل : تصميم الوحدات السكنية وطريقة تجميعها و الكثافة السكانية والبنائية و الخدمات الارتكازية و المؤشرات الأيكولوجية في المجتمعات السكنية و مؤشرات الامن والامان .

أضافة الى الدراسات السابقة تم الاخذ بأراء المعنيين وارشاداتهم ، من الخبراء وذوي الاختصاص من المراتب العلمية العليا في الجامعات العراقية وذلك بطرح (استبانة معلوماتية ) حول التأكد من اهمية واولوية المفردات الاساسية و مؤشراتها التقويمية الاحصائية لواقع مرتكز العامل الاجتماعي للسكن الميسر ، و التي يطرحها الباحث الآن كمسطرة قياس في مجال التقويم الاحصائي للمشاريع الاسكانية الميسرة و لواقع مرتكز العامل الاجتماعي ، والمشار اليه في جدول (1) :

جدول (1) : استخلاص اهم مفردات و مؤشرات التقويم الاحصائي لمرتكز العامل الاجتماعي للسكن الميسر متعدد الاسر

| ت      | المفردات التقويمية الرئيسية و مؤشراتهما الثانوية لمرتكز العامل الاجتماعي للسكن الميسر         | الرمز | نتائج التقويم |     |       |       |      |
|--------|---|-------|---------------|-----|-------|-------|------|
|        |   |       | جدا           | جيد | متوسط | مقبول | ضعيف |
| 1      | 2   | 3     | 4             | 5   | 6     | 7     |      |
| أولاً  | مفردة ومؤشرات تصاميم الوحدات السكنية و تجميعاتها  | A     |               |     |       |       |      |
|        | تنوع الوحدات السكنية في الطوابق او ضمن العمارة السكنية  | 1 - A |               |     |       |       |      |
|        | تقارب الحالة الاجتماعية و الثقافية ما بين عوائل الساكنين في العمارة                           | 2- A  |               |     |       |       |      |
|        | ضمان المعايير المساحية المريحة لفضاءات الوحدات السكنية  | 3 - A |               |     |       |       |      |
|        | ضمان وجود نسبة جيدة لوحدات صغيرة للعوائل الفتية   | 4 - A |               |     |       |       |      |
|        | ضمان اندماج الوحدات السكنية مع الطبيعة ، والاستفادة من مقومات الانارة و التهوية الطبيعية فيها | 5 - A |               |     |       |       |      |
|        | وجود بلكونات و نوافذ لمراقبة مواقع لعب الاطفال و مواقف السيارات                               | 6 - A |               |     |       |       |      |
|        | ضمان عدم الشرفية ما بين الوحدات السكنية   | 7 - A |               |     |       |       |      |
|        | تأكيد مداخل العمارة و السيطرة الالكترونية في عدم الاختراق                                     | 8 - A |               |     |       |       |      |
|        | وجود حراسة امنية لمداخل العمارة السكنية   | 9 - A |               |     |       |       |      |
| ثانياً | مفردة الكثافة السكانية و البنانية و خدماتها الارتكازية و اللوجستية                            | B     |               |     |       |       |      |
|        | ملاءمة الكثافة السكانية و الاسكانية للمجمع السكني   | 1-B   |               |     |       |       |      |
|        | ضمان التدرج الهرمي لتشكيلات المجمع السكني من العام جدا الى الخاص جدا                          | 2-B   |               |     |       |       |      |
|        | ضمان مؤشرات الخدمات الارتكازية و اللوجستية للمجمع السكني :                                    | 3-B   |               |     |       |       |      |
|        | ضمان قرب مجمعات الحضانات و رياض الاطفال   | 1-3-B |               |     |       |       |      |
|        | ضمان قرب المدارس الابتدائية و المتوسطة  | 2-3-B |               |     |       |       |      |
|        | ضمان المجمعات التجارية ذات السلع اليومية  | 3-3-B |               |     |       |       |      |
|        | ضمان الخدمات اللوجستية الاولى للمجمع  | 4-3-B |               |     |       |       |      |
|        | ضمان وجود دائرة امنية قريبة من المجمع   | 5-3-B |               |     |       |       |      |
|        | قرب المواقع الدينية   | 6-3-B |               |     |       |       |      |
|        | وجود مركز صحي اولي لخدمة المجتمع السكني   | 7-3-B |               |     |       |       |      |
| ثالثاً | مفردة الخدمات الأيكولوجية البيئية للمجمع السكني   | C     |               |     |       |       |      |
|        | ضمان مواقع مظلة و مشجرة لتجمع المسنين و الاطفال قرب العمارات                                  | 1-C   |               |     |       |       |      |
|        | ضمان مواقع تشجير و حدائق و مسطحات مائية لعموم المجمع  | 2-C   |               |     |       |       |      |
|        | تأمين مسارات للمشاة مريحة و مظلة لحركة الساكنين في المجمع                                     | 3-C   |               |     |       |       |      |
|        | تأمين مواقف السيارات الخاصة قرب المباني وباستقلالية   | 4-C   |               |     |       |       |      |
|        | استقلالية المجمع السكني عن حركة المرور الخارجية و الداخلية                                    | 5-C   |               |     |       |       |      |
| رابعاً | مفردة الامن و الامان في المجمع السكني الميسر  | D     |               |     |       |       |      |
|        | تأمين الحماية الامنية للمداخل الرئيسية و مقتربات المجمع السكني                                | 1-D   |               |     |       |       |      |

|  |  |  |  |  |            |  |
|--|--|--|--|--|------------|--|
|  |  |  |  |  | 2-D        | ضمان عدم وجود فضاءات سلبية غير مؤمنة<br>لعموم المجمع                   |
|  |  |  |  |  | 3-D        | ضمان وجود مركز أمني استثنائي لاحتتمالات<br>الحوادث الأمنية             |
|  |  |  |  |  | 4-D        | وجود سيطرة الكترونية لعموم مداخل الابنية<br>السكنية                    |
|  |  |  |  |  | 5-D        | السيطرة على عدم دخول الغرباء الى المجمع<br>السكني و العمارات           |
|  |  |  |  |  | 6-D        | ضمان وجود الاشارات الحركية و التعريفية<br>لمسارات المجمع               |
|  |  |  |  |  | <b>145</b> | <b>الدرجة التقويمية الاجمالية المستخلصة عن درجة<br/>التقويم العظمى</b> |

### الملاحظات:

- تم تشخيص واستخلاص المفردات الاساسية والمؤشرات الثانوية، لأغراض التقويم الاحصائي لواقع مرتكز العامل الاجتماعي للسكن الميسر، استنادا الى مجموعة الدراسات والبحوث التخصصية التي اطلع عليها الباحث، فضلا عن الاخذ بأراء المعنيين والخبراء في الوزارات والجامعات العراقية، لغرض التأكد من اهمية وأولوية هذه المفردات ومؤشراتها الفاعلة.
- التقويم ممكن ان يحدد من الباحث حصرا، او بوساطة طرح المفردات والمؤشرات على شكل (استبانة معلوماتية)، للسالكين والعاملين في المشاريع المختارة للتقويم.
- كيفية احتساب درجة التقويم الاحصائي:

| درجة التقويم     | نسبة النقاط المستخلصة الى درجة التقويم العظمى |
|------------------|---|
| امتياز           | 80 % - 100 %                                  |
| جيد جدا          | 70 % - 79 %                                   |
| جيد              | 60 % - 69 %                                   |
| مقبول            | 50 % - 59 %                                   |
| ضعيف او ضعيف جدا | ما دون 50 %                                   |

## 2 - الجانب العملي:

لتطبيق مؤشرات الإطار النظري تم اختيار نوعين من المشاريع الاسكانية، محلية وأقليمية وروعي في الاختيار اختلاف التوصيف العام لكل منهما:

### 2 - 1: التجربة المحلية (Local experience)

#### - مشروع مدينة بسماية الجديدة في بغداد / العراق:

أحد مشاريع برنامج الاسكان الوطني في العراق، وجزء من خطة للهيئة الوطنية للاستثمار لبناء مليون وحدة سكنية في عموم العراق، منها 100000 وحدة سكنية، في منطقة بسماية الجديدة لسكن 600 ألف شخص، على مساحة تقدر ب 1830 هكتار، تقع الى الجنوب الشرقي من العاصمة بغداد على بعد (10) كم من حدودها. المشروع مجهز بشبكة بنى تحتية من كهرباء وماء وشوارع رئيسية، ومحطات تصفية مياه الشرب ومحطات معالجة الصرف الصحي، فضلا عن المرافق التعليمية والدينية والترفيهية والتجارية والإدارية.

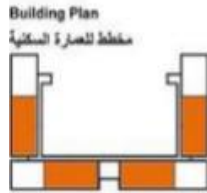
واتفقت الشركة المنفذة مع الحكومة على ان العام 2019 سيشهد انتهاء المشروع بالكامل، وقع العقد مع مجموعة هانو في 30 ايار من العام 2012. نفذت المشروع شركة (هانو للهندسة والإنشاءات) الكورية بطاقة 80 وحدة سكنية يوميا، وقد تجاوز العدد ال 20000 وحدة سكنية لغاية الشهر الخامس 2019. [15]

تشكلت الوحدات السكنية في مباني ذات عشرة طوابق لكل منها، ويحتوي الطابق الواحد على 12 وحدة سكنية، وتتوزع مساحات الوحدات السكنية لتضم ثلاث نماذج سكنية بمساحات (100 ، 120 ، 140) مترا مربعا،



(مدينة بسماية الجديدة - برنامج الاسكان الوطني)

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>100 m<sup>2</sup></b> |                              |
| ROOM AREA                | : 70.69 m <sup>2</sup>       |
| CORRIDOR                 | : 2.99 m <sup>2</sup>        |
| ENTRANCE                 | : 4.97 m <sup>2</sup>        |
| BALCONY                  | : 2.94 m <sup>2</sup>        |
| SHAFT                    | : 2.11 m <sup>2</sup>        |
| <b>NET AREA</b>          | <b>: 83.70 m<sup>2</sup></b> |
| NET AREA                 | : 83.70 m <sup>2</sup>       |
| COMMON AREA              | : 18.42 m <sup>2</sup>       |
| TOTAL AREA               | : 102.12 m <sup>2</sup>      |



شكل 1 - ( أ ) : أنموذج من المسقط الافقي للوحدات السكنية المنفذة ، بمساحة ( 100 م<sup>2</sup> ) ، [16]

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>120 m<sup>2</sup></b> |                              |
| ROOM AREA                | : 84.26 m <sup>2</sup>       |
| CORRIDOR                 | : 4.59 m <sup>2</sup>        |
| ENTRANCE                 | : 5.02 m <sup>2</sup>        |
| BALCONY                  | : 3.78 m <sup>2</sup>        |
| SHAFT                    | : 2.25 m <sup>2</sup>        |
| <b>NET AREA</b>          | <b>: 99.90 m<sup>2</sup></b> |
| NET AREA                 | : 99.90 m <sup>2</sup>       |
| COMMON AREA              | : 21.99 m <sup>2</sup>       |
| TOTAL AREA               | : 121.89 m <sup>2</sup>      |



شكل 1 - ( ب ) : أنموذج من المسقط الافقي للوحدات السكنية المنفذة ، بمساحة ( 120 م<sup>2</sup> ) . [16]





(ب)



(أ)

شكل (3) : صورتان تبينان مدخل العمارة في احد العمائر

جدول (2) : نتائج التقويم الاحصائي لمفردات و مؤشرات العامل الاجتماعي لمشروع مدينة بسماية السكني – بغداد / العراق

| ت      | المفردات و المؤشرات التقويمية   | الرمز    | نتائج التقويم    |     |       |       |      |
|--------|---|----------|------------------|-----|-------|-------|------|
|        |   |          | جيد جدا          | جيد | متوسط | مقبول | ضعيف |
|        |   |          | 5                | 4   | 3     | 2     | 1    |
| أولاً  | <b>مفردة ومؤشرات تصاميم الوحدات السكنية و تجميعاتها</b>                                       | <b>A</b> | <b>%71=45\32</b> |     |       |       |      |
|        | تنوع الوحدات السكنية في الطوابق او ضمن العمارة السكنية  | 1 - A    | 5                |     |       |       |      |
|        | تقارب الحالة الاجتماعية و الثقافية ما بين عوائل الساكنين في العمارة                           | 2- A     |                  | 4   |       |       |      |
|        | ضمان المعايير المساحية المريحة لفضاءات الوحدات السكنية  | 3 - A    |                  | 4   |       |       |      |
|        | ضمان وجود نسبة جيدة لوحدات صغيرة للعوائل الفتية   | 4 - A    |                  |     |       |       | 1    |
|        | ضمان اندماج الوحدات السكنية مع الطبيعة ، والاستفادة من مقومات الانارة و التهوية الطبيعية فيها | 5 - A    |                  |     |       |       | 5    |
|        | وجود بلكنات و نوافذ لمراقبة مواقع لعب الاطفال و مواقف السيارات                                | 6 - A    |                  | 4   |       |       |      |
|        | ضمان عدم الشرفية ما بين الوحدات السكنية   | 7 - A    |                  |     |       |       | 5    |
|        | تأكيد مداخل العمارة و السيطرة الالكترونية في عدم الاختراق                                     | 8 - A    |                  |     |       | 2     |      |
|        | وجود حراسة امنية لمداخل العمارة السكنية   | 9 - A    |                  |     |       | 2     |      |
| ثانياً | <b>مفردة الكثافة السكانية و البنائية و خدماتها الارتكازية و اللوجستية</b>                     | <b>B</b> | <b>%76=50\38</b> |     |       |       |      |
|        | ملاءمة الكثافة السكانية و الاسكانية للمجمع السكني   | 1-B      |                  |     |       |       | 5    |
|        | ضمان التدرج الهرمي لتشكيلات المجمع السكني من العام جدا الي الخاص جدا                          | 2-B      |                  |     |       |       | 5    |
|        | ضمان مؤشرات الخدمات الارتكازية و اللوجستية للمجمع السكني :                                    | 3 -B     |                  |     |       |       |      |
|        | ضمان قرب مجمعات الحضانة و رياض الاطفال  | 1-3-B    |                  |     |       |       | 5    |
|        | ضمان قرب المدارس الابتدائية و المتوسطة  | 2-3 -B   |                  |     |       |       | 5    |

|                      |   |   |   |  |            |  |               |
|----------------------|---|---|---|--|------------|--|---------------|
|                      |   |   | 4 |  | 3-3-B      | ضمان المجمعات التجارية ذات السلع اليومية                           |               |
|                      |   |   | 4 |  | 4-3-B      | ضمان الخدمات اللوجستية الأولية للمجمع                              |               |
|                      |   |   | 5 |  | 5-3-B      | ضمان وجود دائرة امنية قريبة من المجمع                              |               |
|                      | 2 |   |   |  | 6-3-B      | قرب المواقع الدينية  |               |
|                      |   | 3 |   |  | 7-3-B      | وجود مركز صحي اولي لخدمة المجتمع السكني                            |               |
| <b>%76=25\19</b>     |   |   |   |  | <b>C</b>   | <b>مفردة الخدمات الأيكولوجية البيئية للمجمع السكني</b>             | <b>ثالثاً</b> |
|                      |   | 3 |   |  | 1-C        | ضمان مواقع مظلة و مشجرة لتجمع المسنين و الاطفال قرب العمارات       |               |
|                      |   |   | 4 |  | 2-C        | ضمان مواقع تشجير و حدائق و مسطحات مائية لعموم المجمع               |               |
|                      |   | 3 |   |  | 3-C        | تأمين مسارات للمشاة مريحة و مظلة لحركة الساكنين في المجمع          |               |
|                      |   |   | 5 |  | 4-C        | تأمين مواقف السيارات الخاصة قرب المباني وباستقلالية                |               |
|                      |   |   | 4 |  | 5-C        | استقلالية المجمع السكني عن حركة المرور الخارجية و الداخلية         |               |
| <b>%77=30\23</b>     |   |   |   |  | <b>D</b>   | <b>مفردة الامن و الامان في المجمع السكني الميسر</b>                | <b>رابعاً</b> |
|                      |   |   | 5 |  | 1-D        | تأمين الحماية الامنية للمداخل الرئيسية و مقتربات المجمع السكني     |               |
|                      |   |   | 4 |  | 2-D        | ضمان عدم وجود فضاءات سلبية غير مؤمنة لعموم المجمع                  |               |
|                      |   |   | 4 |  | 3-D        | ضمان وجود مركز امني استشعاري لاحتمالات الحوادث الامنية             |               |
| 1                    |   |   |   |  | 4-D        | وجود سيطرة الكترونية لعموم مداخل الابنية السكنية                   |               |
|                      |   |   | 5 |  | 5-D        | السيطرة على عدم دخول الغرباء الى المجمع السكني و العمارات          |               |
|                      |   |   | 4 |  | 6-D        | ضمان وجود الاشارات الحركية و التعريفية لمسارات المجمع              |               |
| <b>%77 = 145\112</b> |   |   |   |  | <b>145</b> | <b>الدرجة التقويمية الاجمالية المستخلصة عن درجة التقويم العظمى</b> |               |
| <b>جيد جدا</b>       |   |   |   |  |            | <b>نتيجة التقويم الاحصائي لمدينة بسماية الجديدة</b>                |               |

ملاحظة: تم التقويم من الباحث حصراً

أولاً - A : مفردة و مؤشرات تصميم الوحدة السكنية و تجميعها :

A-1: تنوع الوحدات السكنية في الطابق او ضمن العمارة السكنية : قد تحقق بشكل جيد جدا بوجود ثلاث وحدات مختلفة المساحة في الطابق الواحد ، واعطت المجال الواسع في الاختيار من العوائل و حسب حجم الاسرة و امكاناتها .

A-2: تقارب الحالة الاجتماعية و الثقافية بين عوائل الساكنين في العمارة: قد تحقق بدرجة جيدة وهم الغالبية من ذوي الدخل المتوسط و بليهم دون المتوسط و من شرائح المجتمع المتقفة.

A-3 : ضمان المعايير المساحية المريحة لفضاءات الوحدة السكنية: لقد تحقق بدرجة جيدة الاختلاف بسيط بين النماذج المختلفة.

A-4: ضمان وجود نسبة جيدة للعوائل الفتية: لا توجد وحدات سكنية للعوائل الفتية حالياً، و بالتأكيد نوصي باستخدامها

A-5 : ضمان اندماج الوحدات السكنية مع الطبيعة ، والاستفادة من مقومات الاتارة و التهوية الطبيعية فيها : لقد تحقق هذا العامل بشكل جيد جدا عن طريق التصميم و التوجيه و وجود الفتحات الخارجية لعموم فضاءات الوحدات السكنية .

A-6 : وجود بلكونات و نوافذ لمراقبة مواقع لعب الاطفال و مواقف السيارات : لقد تحقق بدرجة جيدة لوجود جميع العناصر المذكورة في الوحدات السكنية .

A-7 : ضمان عدم الشرفية ما بين الوحدات السكنية: تحققت اهمية هذا العامل بشكل جيد جدا عن طريق شكل العمارة السكنية الواحدة (حرف U) الذي يضمن البعد الكافي بين الفتحات الخارجية المتقابلة الكائنة في الانزع المتقابلة للشكل (U) كذلك المسافات الكافية بين العماثر السكنية .

**A - 8 :** تأكيد مداخل العمارة و السيطرة الالكترونية في عدم الاختراق : تحقق بنسبة مقبولة ، مع وجود منظومة كاميرات غير مفعلة في الوقت الحالي .

**A - 9 :** وجود حراسة امنية لمداخل العمارة السكنية : تحقق بنسبة مقبولة ، لعدم وجود حراسة امنية لذات العمارة ولكن مداخل العماثر مفتوحة ومن الممكن معرفة من بداخلها من الخارج .

**B - ثانيا :** مفردة الكثافة السكنية و البنائية و خدماتها الارتكازية و اللوجستية

**B - 1 :** ملائمة الكثافة السكنية و الاسكانية للمجمع السكني : لقد تحقق هذا العامل بشكل جيد جدا ، حيث بلغت الكثافة السكنية بحدود 330 شخص / هكتار وحسب معايير الاسكان الحضري 2010 / وزارة الاعمار و الاسكان العراقية .

**B - 2 :** ضمان التدرج الهرمي لتشكيلات المجمع السكني من العام جدا الى الخاص جدا: لقد تحقق بشكل جيد جدا استقلالية المجمعات السكنية، و مواقعها الخاصة.

**B - 3 :** ضمان مؤشرات الخدمات الارتكازية و اللوجستية للمجمع السكني :

**B - 3 - 1 :** ضمان قرب المجمعات من الحضانة و رياض الاطفال : لقد تحقق بشكل جيد جدا لوجودها في كل مجمع سكني -

**B - 3 - 2 :** ضمان قرب المدارس الابتدائية و المتوسطة : قد تحقق بشكل جيد جدا و ضمن المعايير التخطيطية الخاصة بها

**B - 3 - 3 :** ضمان المجمعات التجارية ذات السلع اليومية : لقد تحقق بدرجة جيد ( لوجودها داخل كل مجمع سكني يحتوي على 12 عمارة وكذلك لوجودها على الطريق العام الرئيسي بين بغداد و الكوت تبعد باقل من كم واحد)

**B - 3 - 4 :** ضمان الخدمات اللوجستية الاولية للمجمع : تحقق بدرجة جيد لذات السبب السابق

**B - 3 - 5 :** ضمان وجود دائرة امنية قريبة من المجمع : لقد تحقق هنالك مكتب امني داخل المجمع

**B - 3 - 6 :** قرب المواقع الدينية : تحقق بدرجة مقبولة لعدم وجود جامع داخل المجمع ( في الوقت الحاضر)

**B - 3 - 7 :** وجود مركز صحي اولي لخدمة المجمع : تحقق بدرجة متوسطة حيث ان هنالك مستوصفا حكوميا داخل المجمع .

**C - ثالثا :** مفردة الخدمات الأيكولوجية البيئية للمجمع السكني :

**C - 1 :** ضمان مواقع مظلة و مشجرة لتجمع المسنين و الاطفال قرب العمارات السكنية : تحقق بدرجة متوسط ، لوجود هذه الاماكن بالنسبة للمجمع السكني ككل ، وليس بالقرب من العماثر السكنية .

**C - 2 :** ضمان مواقع تشجير وحدائق و مسطحات مائية لعموم المجمع : تحقق بدرجة جيدة عن طريق مقتربات المباني و محيطها الخارجي .

**C - 3 :** تأمين مسارات للمشاة مريحة و مظلة لحركة الساكنين في المجمع : تحقق بدرجة متوسطة حيث ان المماشي موجودة ولكن جزء كبير منها غير مظلل .

**C - 4 :** تأمين مواقف السيارات الخاصة قرب المباني و باستقلالية : لقد تحقق بدرجة جيدة جدا و لعموم المباني السكنية

**C - 5 :** استقلالية المجمع السكني عن حركة المرور الخارجية و الداخلية : لقد تحققت بدرجة جيدة عن طريق ضمان تصميم المخطط الاساس لمدينة بسماية .

**D - رابعا :** مفردة الامن و الامان في الجمع السكني الميسر :

**D - 1 :** تأمين الحماية الامنية للمداخل الرئيسية و مقتربات المجمع السكني : لقد تحقق بدرجة جيد جدا بوساطة وجود قوة خاصة تابعة للشرطة وكذلك وجود دوريات داخل المجمع للشرطة المحلية .

**D - 2 :** ضمان عدم وجود فضاعات سلبية غير مؤمنة لعموم المجمع : لقد تحقق هذا بدرجة جيدة بوساطة التصميم ذي الحماية المؤمنة .

**D - 3 :** ضمان وجود مركز امني استشعاري لاحتمالات الحوادث الامنية : لقد تحقق بدرجة جيد لوجود مركز شرطة لكل مجمع



**D - 4 :** وجود سيطرة الكترونية لعموم مداخل الابنية السكنية : لم يتحقق في الوقت الحالي حيث ان السيطرة موجودة في كل مجمع سكني ولكن غير مفعلة حاليا .

**D - 5 :** السيطرة على عدم دخول الغرباء الى المجمع السكني و العمارات : تحقق بدرجة جيد جدا ، ولا يمكن للغرباء الدخول الا ببروز الاوراق الشخصية وبكفالة الساكنين عند البوابة الرئيسية

**D - 6 :** ضمان وجود الارشادات الحركية و التعريفية لمسارات المجمع : قد تحقق بدرجة جيدة .

**3- 2 :** التجربة الإقليمية لجمهورية مصر العربية ، (Regional experiences)

- مشروع اسكان العوائل الفتية في مصر: (الوكالة التنفيذية لمشروع اسكان الشباب 2004 (the Executive Agency for the Youth National Housing Project) . [17]

Housing Project )

وزارة الإسكان ( هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 2010 ) ( New Urban Communities Authority, 2010 ) والمرافق والمجمعات العمرانية 2010 )

بدأ العمل في هذا المشروع في العام 1996 وانتهى في العام 2004 ، يتكون المشروع من ثلاث مراحل تنفيذية ولمواقع مختلفة ومرحلة اضافية رابعة بعد نجاح الثلاث مراحل الاولى بأجمالي عدد 74433 وحدة سكنية للمراحل التنفيذية الثلاث الاولى ، تم تشييدها بشكل رئيس في عدد من المدن الجديدة في جميع انحاء جمهورية مصر العربية، بلغت المساحة الاجمالية للوحدة السكنية الواحدة في المرحلة الاولى 100 م<sup>2</sup> ، و الثانية 70 م<sup>2</sup> و الثالثة 63 م<sup>2</sup>، ان مقترح مساحة الوحدة السكنية في المرحلة الرابعة حددت ( 50 - 57 ) م<sup>2</sup> وتم الاعلان عنها في 2004 ، لقد نفذ اكبر عدد من الوحدات السكنية في المرحلة الثالثة والثانية للمشروع وبواقع ( 63 م<sup>2</sup> ) لكل وحدة سكنية ، عملت هذه الأنواع في عدة مدن جديدة حوال القاهرة وفي محافظات اخرى. نفذ عدد من المراحل المختلفة في المدن الجديدة نفسها لهذا المشروع ودعمت الحكومة ما يقرب 40% من اجمالي تكلفة الوحدة السكنية للمشروع فضلا عن ضمان توافر الارض المزودة بالبنى التحتية والخدمات اللوجستية المطلوبة لسكان المشروع، وعملت الحكومة قروض بنكية للمواطنين لمدة 40 عام بفوائد 5%.

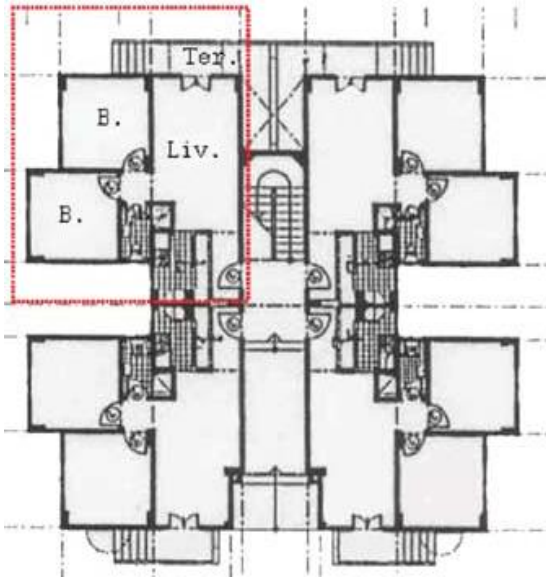
حصل مشروع إسكان المستقبل على الجائزة الاولى لمجلس وزراء الإسكان و التعمير العرب كأحسن مشروع إسكان عربي منفذ لعام 2001 . (سيتم التركيز في هذا البحث على الانموذج المقترح في المرحلة التنفيذية الثالثة وبواقع ( 63 م<sup>2</sup> ) لكل وحدة سكنية مع كامل خدماتها الارتكازية واللوجستية لمدينة 6 اكتوبر الجديدة).

يتمثل الهدف لهذا المشروع للإسكان العام في اسلوب توظيف فضاءات الوحدات السكنية وضمان الراحة والجمال، فضلا عن الحفاظ على التوازن بين التكلفة والكفاءة الاقتصادية للعوائل الفتية الساكنة محدودة الدخل فضلا عن تامين المتطلبات الاجتماعية والثقافية. تمت ادارة ومراقبة عملية البناء بشكل مركزي من وكالة تنفيذية شكلتها وزارة الاسكان المصرية تسمى (الوكالة التنفيذية لإسكان مشروع الشباب 2004).

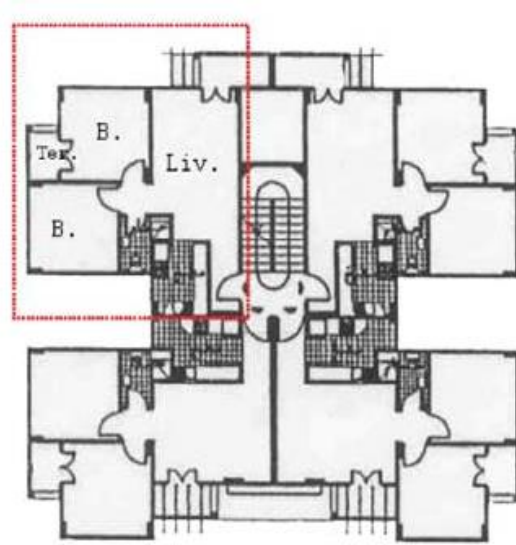
بلغ معدل الكثافة السكانية الاجمالية (120 نسمة / فدان) اي بحدود (300 ساكن / هكتار) مع اعتماد خمسة طوابق ارتفاع الكتل السكنية، للسماح بالحصول على مساحة وافرة من المساحات الخضراء ومواقف سيارات وخدمات ارتكازية ولوجستية.

أخذت العينة التطبيقية من موقع مشروع اسكان الشباب في مدينة 6 اكتوبر الجديدة بالقرب من مدينة القاهرة بمساحة اجمالية لكل وحدة سكنية تساوي 63 م<sup>2</sup> شكل (4) ، [18]

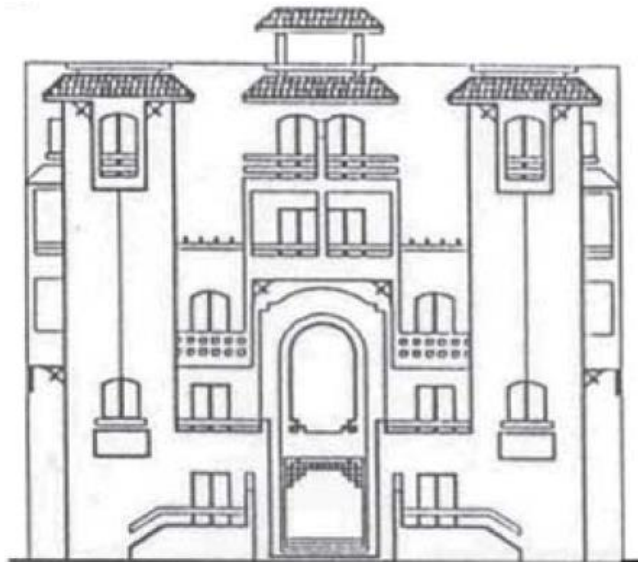
شكل 4 - (ب)



شكل 4 - (أ) :

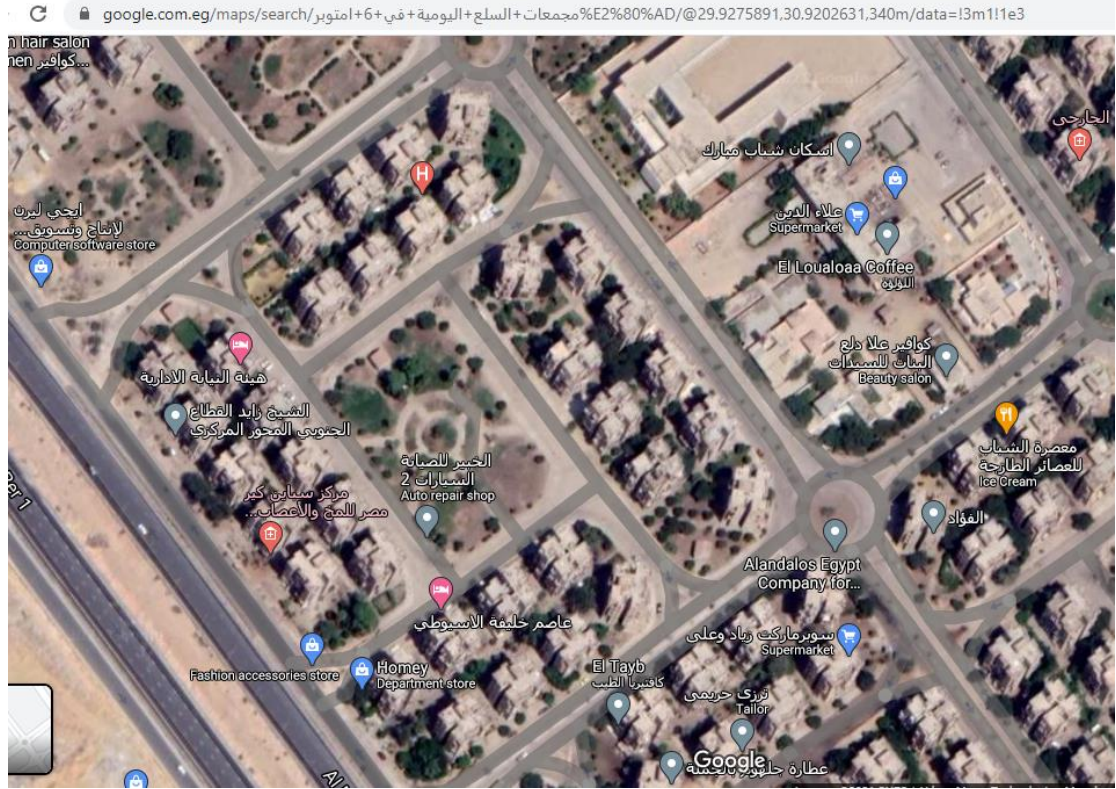


:



شكل 4 - (ج) :

شكل (4): وحدة سكنية بمساحة 63 م<sup>2</sup> إجمالي مع مخطط الطابق الامتدادي للوحدة في (شكل - أ)، ومخطط الطابق الارضي في (شكل - ب)، وواجهة للعمارة في (شكل - ج)، حيث تم بناؤها في السادس من اكتوبر وفي العديد من المدن الجديدة الاخرى. [19]، [18]، [20]



شكل (5) : الموقع العام للشريحة المنتقاة في مدينة السادس من أكتوبر لمشروع اسكان العوائل الفتية . [20]  
 جدول (3) : نتائج التقويم الاحصائي لمفردات و مؤشرات العامل الاجتماعي لمشروع اسكان مدينة السادس من أكتوبر - جمهورية مصر

| ت      | المفردات التقويمية الرئيسة و مؤشرات الثانوية  | الرمز | نتائج التقويم |     |       |       |
|--------|---|-------|---------------|-----|-------|-------|
|        |   |       | جيد جدا       | جيد | متوسط | مقبول |
| ضعف    | ضعف   | ضعف   | ضعف           | ضعف | ضعف   |       |
| 1      | 2   | 3     | 4             | 5   | 1     |       |
| أولاً  | مفردة و مؤشرات تصاميم الوحدات السكنية وتجميعاتها  | A     | 76%=45\34     |     |       |       |
|        | تنوع الوحدات السكنية في الطوابق او ضمن العمارة السكنية  | 1 - A |               |     |       | 1     |
|        | تقارب الحالة الاجتماعية و الثقافية ما بين عوائل الساكنين في العمارة                           | 2- A  |               |     |       | 5     |
|        | ضمان المعايير المساحية المريحة لفضاءات الوحدات السكنية  | 3 - A |               |     |       | 5     |
|        | ضمان وجود نسبة جيدة لوحدات صغيرة للعوائل الفتية   | 4 - A |               |     |       | 5     |
|        | ضمان اندماج الوحدات السكنية مع الطبيعة ، والاستفادة من مقومات الانارة و التهوية الطبيعية فيها | 5 - A |               |     |       | 5     |
|        | وجود بلكنات و نوافذ لمراقبة مواقع لعب الاطفال و مواقف السيارات                                | 6 - A |               |     |       | 5     |
|        | ضمان عدم الشرفية ما بين الوحدات السكنية   | 7 - A |               | 4   |       |       |
|        | تأكيد مداخل العمارة و السيطرة الالكترونية في عدم الاختراق                                     | 8 - A |               |     |       | 2     |
|        | وجود حراسة امنية لمداخل العمارة السكنية   | 9 - A |               |     |       | 2     |
| ثانياً | مفردة الكثافة السكنية و البنائية و خدماتها الارتكازية و اللوجستية                             | B     | 74%=50\37     |     |       |       |
|        | ملاءمة الكثافة السكنية و الاسكانية للمجمع السكني  | 1-B   |               |     |       | 5     |
|        | ضمان التدرج الهرمي لتشكيلات المجمع السكني من العام جدا الى الخاص جدا                          | 2-B   |               | 4   |       |       |



|   |   |   |   |                   |  |
|---|---|---|---|-------------------|--|
|   |   |   |   | 3-B               | ضمان مؤشرات الخدمات الارتكازية و اللوجستية للمجمع السكني :     |
|   |   | 4 |   | -3-B <sub>1</sub> | ضمان قرب مجمعات الحضانه و رياض الاطفال                         |
|   |   | 4 |   | -3-B <sub>2</sub> | ضمان قرب المدارس الابتدائية و المتوسطة                         |
|   |   | 4 |   | -3-B <sub>3</sub> | ضمان المجمعات التجارية ذات السلع اليومية                       |
|   |   | 3 |   | -3-B <sub>4</sub> | ضمان الخدمات اللوجستية الاولية للمجمع                          |
|   |   | 3 |   | 5-3-B             | ضمان وجود دائرة امنية قريبة من المجمع                          |
|   |   |   | 5 | 6-3-B             | قرب المواقع الدينية  |
|   |   |   | 5 | 7-3-B             | وجود مركز صحي اولي لخدمة المجتمع السكني                        |
| <b>84%=25\21</b>  |   |   |   |                   | <b>C</b>   |
| <b>مفردة الخدمات الأيكولوجية البينية للمجمع السكني</b>                  |   |   |   |                   |  |
|   |   | 3 |   | 1-C               | ضمان مواقع مظلة و مشجرة لتجمع المسنين و الاطفال قرب العمارات   |
|   |   |   | 4 | 2-C               | ضمان مواقع تشجير و حدائق و مسطحات مائية لعموم المجمع           |
|   |   |   | 5 | 3-C               | تأمين مسارات للمشاة مريحة و مظلة لحركة الساكنين في المجمع      |
|   |   |   | 4 | 4-C               | تأمين مواقف السيارات الخاصة قرب المباني وباستقلالية            |
|   |   |   | 5 | 5-C               | استقلالية المجمع السكني عن حركة المرور الخارجية و الداخلية     |
| <b>80%=30\24</b>  |   |   |   |                   | <b>D</b>   |
| <b>مفردة الامن و الامان في المجمع السكني الميسر</b>                     |   |   |   |                   |  |
|   |   |   | 5 | 1-D               | تأمين الحماية الامنية للمداخل الرئيسية و مقتربات المجمع السكني |
|   |   |   | 5 | 2-D               | ضمان عدم وجود فضاءات سلبية غير مؤمنة لعموم المجمع              |
|   | 2 |   |   | 3-D               | ضمان وجود مركز امني استشعاري لاحتمالات الحوادث الامنية         |
|   |   | 3 |   | 4-D               | وجود سيطرة الكترونية لعموم مداخل الابنية السكنية               |
|   |   |   | 5 | 5-D               | السيطرة على عدم دخول الغرباء الى المجمع السكني و العمارات      |
|   |   |   | 4 | 6-D               | ضمان و جود الاشارات الحركية و التعريفية لمسارات المجمع         |
| <b>80% =145\116</b>   |   |   |   |                   | <b>145</b>   |
| <b>الدرجة التقويمية الاجمالية المستخلصة عن درجة التقويم العظمى</b>      |   |   |   |                   |  |
| <b>نتيجة التقويم الاحصائي لمشروع اسكان مدينة السادس من اكتوبر - مصر</b> |   |   |   |                   |  |
| <b>امتياز</b>   |   |   |   |                   |  |

ملاحظة: تم التقويم من الباحث بعد اطلاعه على مجموعة المفردات التوصيفية للمشروع.

أولاً - A : مفردة و مؤشرات تصميم الوحدة السكنية و تجميعها :

A-1: تنوع الوحدات السكنية في الطابق او ضمن العمارة السكنية: لم يتحقق الا بدرجة ضعيف بسبب تشابه الوحدات السكنية في الطابق و العمارة ككل و المخصصة حصرا لذوي الدخل المحدود من العوائل الفتية لشباب مصر.

A-2: تقارب الحالة الاجتماعية و الثقافية بين عوائل الساكنين في العمارة : لقد تحقق بشكل جيد جدا و معظم الساكنين من محدودي الدخل ، و من شرائح الشباب المتقفة .

A-3: ضمان المعايير المساحية المريحة لفضاءات الوحدة السكنية: لقد تحقق بدرجة جيد جدا كموازنة اقتصادية واجتماعية و بيئية (قانون البناء الموحد المصري)

A-4: ضمان وجود نسبة جيدة للعوائل الفتية : لقد تحقق بدرجة جيد جدا ، حيث ان عموم المجمع السكني مخصص للعوائل الفتية .

A-5: ضمان اندماج الوحدات السكنية مع الطبيعة ، والاستفادة من مقومات الانارة و التهوية الطبيعية فيها : تحقق بشكل جيد جدا جودة التصميم ، و ضمان وجود الفتحات الخارجية و البلكونات و لعموم الوحدات السكنية .

A-6 : وجود بلكونات و نوافذ لمراقبة مواقع لعب الاطفال و مواقف السيارات : تحقق بدرجة جيد جدا .

A-7: ضمان عدم الشرفية ما بين الوحدات السكنية : تحقق بدرجة جيد عن طريق ضمان التباعد ما بين المباني السكنية .

**A - 8 :** تأكيد مداخل العمارة و السيطرة الالكترونية في عدم الاختراق : لم يتحقق الا بدرجة مقبول لعدم وجود الكاميرات حاليا  
**A-9 :** وجود حراسة امنية لمداخل العمارة السكنية : لم يتحقق الا بدرجة مقبول (حيث خصصت الكاميرات لكل مجموعة من المباني السكنية )

ثانيا - **B :** مفردة الكثافة السكنية و البنائية و خدماتها الارتكازية و اللوجستية :

**B - 1 :** ملائمة الكثافة السكنية و الاسكانية للمجمع السكني : تحقق بشكل جيد جدا حيث بلغت الكثافة السكنية ( 300 شخص / هكتار )

معايير الاسكان 1983 ( اكثر من اربعة طوابق ، و الكثافة الملائمة تتراوح بين 250 - 500 شخص /هكتار )

**B - 2 :** ضمان التدرج الهرمي لتشكيلات المجمع السكني من العام جدا الى الخاص جدا : تحقق بدرجة جيد بسبب التدرج الوظيفي لعموم خدمات المجمع السكني .

**B - 3 :** ضمان مؤشرات الخدمات الارتكازية و اللوجستية للمجمع السكني :

**B - 3- 1 :** ضمان قرب المجمعات من الحضارة و رياض الاطفال : تحقق بدرجة جيدة ، هنالك فضاءات مخصصة للحضارة و رياض الاطفال في مجمع اسكان شباب مبارك .

**B - 3- 2 :** ضمان قرب المدارس الابتدائية و المتوسطة : تحقق بدرجة جيدة للسبب السابق نفسه

**B - 3- 3 :** ضمان المجمعات التجارية ذات السلع اليومية : تحقق بدرجة جيدة لوجود محلات السوبرماركت بين البلوكات السكنية وفي جهاتها الخلفية ضمن التجمعات الاسكانية .

**B - 3- 4 :** ضمان الخدمات اللوجستية الاولى للمجمع : قد تحقق بدرجة متوسطة و توجد بعض الفضاءات المخصصة لذلك كالمخازن و الورش الخدمية اليومية .

**B - 3- 5 :** ضمان وجود دائرة امنية قريبة من المجمع : لقد تحقق بدرجة متوسطة ، لوجود دوائر امنية لكل مجموعة سكنية

**B - 3- 6 :** قرب المواقع الدينية : تحقق بدرجة جيد جدا لوجود اكثر من موقع ديني قرب المجمعات السكنية

**B - 3- 7 :** وجود مركز صحي اولي لخدمة المجمع : لقد تحقق بدرجة جيد جدا لوجود المركز المذكور

ثالثا - **C :** مفردة الخدمات الأيكولوجية البيئية للمجمع السكني :

**C - 1 :** ضمان مواقع مظلة و مشجرة لتجمع المسنين و الاطفال قرب العمارات السكنية : تحقق بدرجة متوسطة ، مع وجود مواقع مشجرة و مظلة مركزية لعموم المجمع .

**C - 2 :** ضمان مواقع تشجير وحدائق و مسطحات مائية لعموم المجمع : تحقق بدرجة مهمة .

**C - 3 :** تأمين مسارات للمشاة مريحة و مظلة لحركة الساكنين في المجمع : تحقق بدرجة مهمة لوجود مثل هذه المسارات

**C - 4 :** تأمين مواقف السيارات الخاصة قرب المباني و باستقلالية : تحقق بدرجة جيدة

**C - 5 :** استقلالية المجمع السكني عن حركة المرور الخارجية و الداخلية : تحقق بدرجة جيدة جدا حيث ان الشوارع الرئيسية تشكل المحيط الخارجي للحى السكني و المنفصلة عن الشوارع و المسارات ، والداخلية التي تشكل الفضاء شبه العام الذي يحيط بالبلوكات السكنية .

رابعا - **D :** مفردة الامن و الامان في المجمع السكني الميسر :

**D - 1 :** تأمين الحماية الامنية للمداخل الرئيسية و مقتربات المجمع السكني : لقد تحقق بدرجة جيد جدا لوجود هذه الحمائيات لعموم المجمع .

**D - 2 :** ضمان عدم وجود فضاءات سلبية غير مؤمنة لعموم المجمع : تحقق بدرجة جيد جدا للسيطرة الكاملة على فضاءات المجمع الخارجية .

**D - 3 :** ضمان وجود مركز امني استشعاري لاحتمالات الحوادث الامنية : تحقق بدرجة مقبولة لقله هذه المراكز

**D - 4 :** وجود سيطرة الكترونية لعموم مداخل الابنية السكنية : تحقق بدرجة متوسطة لقله السيطرات الالكترونية حاليا

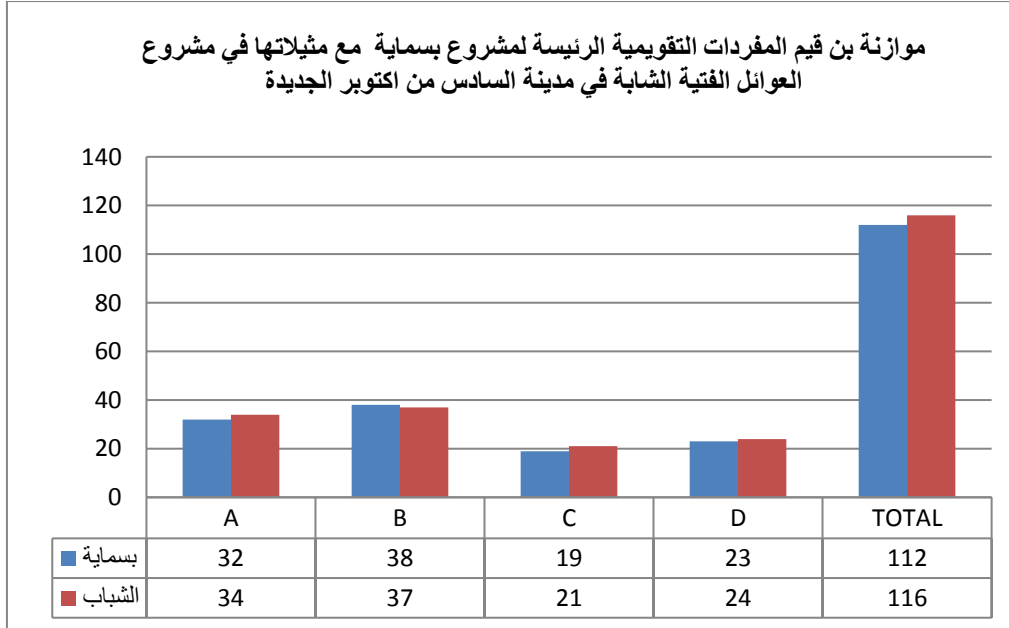
**D - 5 :** السيطرة على عدم دخول الغرباء الى المجمع السكني و العمارات : تحقق بدرجة جيد جدا لوجود السيطرات على كامل المداخل .

**D - 6 : ضمان وجود الارشادات الحركية و التعريفية لمسارات المجمع :** تحقق بدرجة جيدة لوجود الاشارات الحركية في الحي السكني و لعموم مقترباته .

#### نتائج التقييم الاحصائي للتجربتين:

بعد تطبيق الإطار النظري المستخلص باستخدام استمارة الاستبانة التعريفية الاحصائية على التجربتين المحلية والاقليمية للتحقق من تطبيق المفردات التقويمية الرئيسة ومؤشراتها الثانوية لمرتكز العامل الاجتماعي في الاستجابة لراحة الساكنين فقد تبين ما يأتي:

- 1- افرز التقييم الاحصائي المستخلص للتجربتين المحلية والاقليمية نتائج متقاربة جدا وبدرجة تقويمية اجمالية مقدارها جيد جدا بالنسبة للتجربة المحلية في مدينة بسماية الجديدة، وبدرجة امتياز بالنسبة لمشروع العوائل الفتية الشابة في مدينة السادس من اكتوبر قرب مدينة القاهرة - جمهورية مصر .
- 2- لقد حققت المفردة (A) : مفردة ومؤشرات تصاميم الوحدات السكنية وتجميعاتها، نتائج بدرجة جيدة جدا بالنسبة للمشروعين المحلي في بسماية، و والعربي في مدينة السادس من اكتوبر في مصر، ومما تجدر الاشارة اليه أنه لا توجد اي نسبة من الوحدات السكنية للعوائل الفتية في مشروع بسماية، كذلك لا يوجد تنوع مساحي للوحدات السكنية بالنسبة لمشروع العوائل الفتية في التجربة الاقليمية ، حيث اعتمد التنوع ضمن المراحل التنفيذية المختلفة .
- 3- حققت المفردة (B): مفردة الكثافة السكانية و البنائية و خدماتها الارتكازية و اللوجستية، نتائج متقاربة بدرجة امتياز لكلا التجربتين المحلية في العراق والعربية في مصر، ومما يجدر ذكره، خلو المجمع السكني في بسماية من المواقع الدينية حالياً، ولكنها معتمدة في المخطط الاساس العام للمشروع .
- 4- حققت المفردة (C): مفردة الخدمات الإيكولوجية البيئية للمجمع السكني، نتائج مختلفة للتجربتين، فقد حققت التجربة المحلية درجة جيد جدا في مدينة بسماية الجديدة، ودرجة امتياز في تجربة العوائل الفتية في مدينة السادس من اكتوبر في مصر .
- 5- حققت المفردة (D): بالنسبة لمؤشرات الامن والامان في المجمع السكني الميسر، درجة جيد جدا بالنسبة للتجربة المحلية في مدينة بسماية الجديدة، ودرجة امتياز في مشروع العوائل الفتية في التجربة الاقليمية في مصر .



شكل (6): يبين تقارب القيم في التجربتين المحلية والاقليمية، مما يؤكد ضرورة امتداد التجربة المحلية في بسماية لتحتوي على نسبة لا تقل عن (20%) من عموم الوحدات السكنية مخصصة للعوائل الفتية، لضمان التنوع الواسع للوحدات السكنية المحلية.

## الاستنتاجات:

- 1- إن الإسكان الميسر بشكل عام هو منظومة متكاملة تبدأ بجدوى اقتصادية لتحديد مقدار العجز السكني لعموم البلاد في سنة الهدف، حيث تتداخل فيه عوامل اقتصادية واجتماعية وبيئية وعوامل التصميم الناجح فهي تتشارك في حل مشكلاته جهات متعددة، تخطيطية وتصميمية واجتماعية واقتصادية وبيئية.
- 2- إن العامل الاقتصادي هو ليس العامل الحاسم في نجاح موضوع الإسكان الميسر، بل يجب الأخذ بالحسبان دراسة العوامل المكملة الأخرى التي تصب في جودة مشاريع الإسكان الميسر، وديمومة وراحة الساكنين وذلك بوساطة العامل الاجتماعي ومؤشراته التصميمية وخدماته الارتكازية واللوجستية، ومقوماته الايكولوجية- البيئية فضلا عن مؤشرات الامن والامان.
- 3- افرزت التجربة المحلية في مدينة بسماية تطورا ملحوظا في مجال الاسكان عموما و الإسكان الميسر خصوصا ، واعتمدت معظم مفرداته ومقوماته الاسكانية ، و خاصة مفردة العامل الاجتماعي لضمان راحة الساكنين ، مع مراعاة تنوع الانماط و الكثافات السكانية ليكون ضمنا اكثر للشرائح المتوسطة و الواطئة ، و البحث الحالي يؤكد بدوره ضرورة مشاركة الحكومة العراقية بالعدم المالي الخاص بشرائح المجتمع العراقي من متوسطي الدخل و الفقراء ، و كما عملت به جمهورية مصر العربية لعوائلها الفتية الشابة ، و ذلك بسد ما مقداره ( 40% ) من كلفة الوحدة السكنية ، فضلا عن تأمين القروض المالية لممدد زمنية تناسب دخول العوائل الفتية وضمان توافر الارض المجانية المزودة بكامل البنى الارتكازية و اللوجستية
- 4- يؤكد البحث عد التجربة المصرية الاسكانية في مدينة (6 أكتوبر) بالقرب من القاهرة، حول اسكان الشباب من العوائل الفتية، من التجارب المميزة لحل مشكلة العجز الاسكاني، كمحاولة لإعطاء فرصة العيش والحياة الرغيدة لشباب مصر، ونتمنى ان تكون هذه التجربة معتمدة في عراقنا الحبيب.

## التوصيات:

- 1- يوصي البحث في الاهتمام بتجربة بسماية والاستعانة بها في مناطق اخرى من العراق لبناء مدن جديدة لاسيما ان العراق يمتلك مساحات كبيرة مؤهلة للإسكان وفي عموم المحافظات العراقية.
- 2- يتطلب التنوع المساحي للوحدات السكنية للمشاريع الاسكانية لذوي الدخل المحدود، على غرار مشروع بسماية ليشمل تدرج مساحي اصغر للوحدات السكنية يحتضن العديد من العوائل الفتية الشابة التي تشكل نسبة عالية من شرائح المجتمع العراقي.
- 3- يوصي البحث في بناء قاعدة معلوماتية رصينة لأغراض البناء والتنفيذ لمشاريع الإسكان الميسر تمكننا من اللجوء اليها واستقاء المعلومات الاحصائية الضرورية لحساب العجز السكني بأكثر دقة لاسيما للشرائح الفقيرة.

## Conflicts of Interest

The author declares that they have no conflicts of interest.

## المصادر

- 1- راهي، محمد غالي؛ "دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق" / مجلة الغري للعلوم الاقتصادية و الادارية، السنة الحادية عشر، عدد خاص بمؤتمر الاسكان / جامعة الكوفة، كلية الادارة و الاقتصاد، 2015.
- 2- ابو كلل الطائي، ضرغام خالد عبد الوهاب؛ "مشكلة السكن في العراق و المعالجات المقترحة لها - تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة - دراسة حالة" / مجلة الغري للعلوم الاقتصادية و الادارية، المجلد العاشر، خاص بمؤتمر الاسكان / كلية التخطيط العمراني، قسم التخطيط البيئي، 2015.
- 3- الشعبان، محمد جاسم: "الاسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية و الطلب السكني" دراسة تطبيقية لمدينة الفلوجة، جامعة بغداد / مركز التخطيط الحضري و الاقليمي. مجلة الاستاذ، العدد 209، 2014.

4 - [https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable\\_housing](https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable_housing)

5 - Carswell, A., (The Encyclopedia of Housing), Sage Publications, USA, 2012-12

6- Hingorani ،Pritika & Tiwari ،Piyush "Housing and basic infrastructure services for all: A conceptual framework for urban India " ،Infrastructure Development Finance Company Ltd ،Mumbai ،2014.

**7- Abdul Majid, Tamara Mutaz , "The Role of Smart Growth Principles in Affordable Housing Cost", [Arabic], University of Technology, Department of Architectural Engineering, Unpublished Master Thesis, 2015**

8 - سناء ساطع ، تمارا معتز عب المجيد؛ " دور مبادئ النمو الذكي في الاسكان الميسر " ، المجلة العراقية للهندسة المعمارية ، العدد ( 4 ) ، كانون الاول، 2015 .

9 - Karuppanan Sadasivam & Sivam , Alpana ; " Sustainable , Development and Housing Affordability " / Institute of Sustainable Systems and Technologies , ,University of South Australia, 2016.

10 - بهجت رشاد شاهين، وسام علي كاظم، ; " النظم الشكلية و التعبيرية في قرارات تخطيط و تصميم مجمعات المباني السكنية العمودية " / مجلة اتحاد الجامعات العربية للدراسات و البحوث الهندسية ، العدد (2) ، مجلد (24) ، 2017.

11 - هدى عبد الصاحب علوان، ميس محمود مخلف ، "محددات البيئة الأمانة للمجمعات السكنية عالية الكثافة لمراكز المدن"، مجلة الهندسة، العدد 3، مجلد 17، 2011.

12 - Richmond Hill ; Urban Design Guidelines / BUILDING A NEW KIND OF URBAN - SEPTEMBER, 2013.

13 - كاظم ، كامل علاوي / المرسومي ، محمود حسن / الزبيدي ، حسن : " الاسكان و الامن الغذائي في العراق " مجلة الغري للعلوم الاقتصادية و الادارية ، السنة الحادية عشر - المجلد العاشر - عدد خاص بمؤتمر الاسكان ، 2015 .

14- دراسة دائرة الاسكان والبلديات العامة مستفيدة من الحصر و التقييم الذي اجرته وزارة التخطيط على عدد المساكن في العراق. في 2009 ، نشرت عام 2011

15 - <http://www.bismayah.org/english> .

16 - <https://investpromo.gov.iq/ar/newsticker/>بسماية

17 – Ahmed Jaafar, Huda; " National Housing Policies in Iraq – A Comparative Study , Doctoral " / Thesis in Architecture , Supervised by Dr. Bahjat Rashad Shaheen / university of Baghdad, 2015.

18 - <http://www.newcities.gov.eg/english/>

19 – Ahmed, Khaled Galal / Origin Article; "Residents, socio – cultural dissatisfaction in the two stages of public housing in Cairo, Egypt: What has changes in the third 'current one? / URBAN DESIGN International: 30 May, 2012.

20 - <https://www.google.com.eg/maps/search>