

تحليل جغرافي لمشكلة الاسكان في مدينة النجف الاشرف

م.م. سولاف صبري لفته
المديرية العامة للتعليم المهني / الرصافة

م.د. رحيم محمد العبدلي
جامعة الكوفة / كلية الاداب

المستخلص

يعاني قطاع الاسكان في العراق من عجز كبير في عدد الوحدات السكنية، اذ انتقل السكن من كونه حاجة خلال سبعينيات القرن الماضي الى مشكلة في الثمانينيات والى ازمة في التسعينيات، مما ادى الى عجز حاد في عدد الوحدات السكنية في البلد. وهذا الحال ينطبق على مدينة النجف الاشرف حيث هي الاخرى ضمن مدن العراق التي تشهد تزايد كبير ومضطرد في اعداد السكان للسنوات الاخيرة وهو نتيجة لما تتمتع فيه المينة من اهمية استراتيجية سياحية دينية

حيث ان غياب سياسة إسكانية واضحة وعقلانية وجدية مبنية على أسس واعتبارات منطقية أدى إلى ظهور الفوضى في البرامج والمشاريع (التربيعية) وبالتالي وصفت المشكلة بالمستديمة.

إن السياسات الإسكانية في محافظة النجف للفترة من ٢٠١٠ ولغاية ٢٠١٣ تمثلت بمساهمة كل من وزارة الأعمار والإسكان متمثلة في مديرية إسكان المحافظة وكذلك هيئة استثمار محافظة النجف، والذي يوضح ان سياسات الإسكان الوطنية وانطلاقا من الاستراتيجية الوطنية للإسكان في العراق، ولكننا نجد ان السياسة الإسكانية في المحافظة اعتمدت على مبدأ بناء المساكن بصورة كبيرة وأهملت باقي المساهمات اللازمة في تشكيل السياسة الإسكانية بموجب الإستراتيجية الوطنية للإسكان.

Abstract

Housing sector in Iraq suffers from a large deficit in the number of housing units, as housing moved from a need during the seventies of the last century to a problem in the eighties and a crisis in the nineties, which led to a severe deficit in the number of housing units in the country. This

is the case of the city of Najaf, where it is also among the cities of Iraq, which is witnessing a large and steady increase in the population for recent years, a result of the harbor enjoys the importance of tourism tourism strategy.

The absence of a clear, rational and serious housing policy based on logical considerations led to the emergence of chaos in programs and projects.

Housing policies in the province of Najaf for the period from ٢٠١٠ to ٢٠١٣ represented the contribution of the Ministry of Housing and Construction represented by the Directorate of Housing Governorate and Najaf Investment Commission, which shows that the national housing policies and based on the national strategy for housing in Iraq, but we find that the housing policy in the province It relied heavily on the principle of housing construction and neglected the rest of the necessary contributions to the formation of housing policy under the National Housing Strategy.

المقدمة

يعاني قطاع الاسكان في العراق من عجز كبير في عدد الوحدات السكنية، اذ انتقل السكن من كونه حاجة خلال سبعينيات القرن الماضي الى مشكلة في الثمانينيات والى ازمة في التسعينيات، مما ادى الى عجز حاد في عدد الوحدات السكنية في البلد. وهذا الحال ينطبق على مدينة النجف الاشرف حيث هي الاخرى ضمن مدن العراق التي تشهد تزايد كبير ومضطرد في اعداد السكان للسنوات الاخيرة وهو نتيجة لما تتمتع فيه المينة من اهمية استراتيجية سياحية دينية .

لا شك امتلاك المسكن من أهم قضايا الأمان في حياة الإنسان، حيث لا يشعر غالبا بالأمان حتى يمتلك المسكن الذي يقيم فيه، كما أن كثيرا من المفكرين يعدون عملية امتلاك مسكن من أهم الاسباب التي توفر الاستقرار في حياة الإنسان وتعطيه مستوى أعلى من الراحة والرضا ، وقد أكدت كثير من الدراسات الاجتماعية ارتفاع مستوى الارتياح لدى الإنسان عند امتلاكه المسكن. من هذا المنطلق يسعى الإنسان جاهدا في العمل للوصول إلى هذه الدرجة من الارتياح والاستقرار والشعور بالأمان

لضرورة توفير هذه الحاجة الأساسية تسعى الحكومات الى توفير الإسكان لمواطنيها ، ولا تخلو دوله من وزارة أو إدارة كبيرة للإسكان تعمل جاهده في تقديم برامج للإسكان منها بناء وحدات أو توفير برامج تمويل تهدف في المقام الأول إلى إشباع تلك الحاجة .

وعليه فان مشكلة البحث تكمن في الاجابة على السؤال التالي :

(ما مقدار الحاجة السكانية من المساكن طبقاً للمتوقع من معدلات النمو السكاني

المستقبلي ؟)

سكان مدينة النجف

يعد تقدير حجم السكان في المستقبل نتاجاً مهماً للدراسة الديموغرافية ، بل هو هدفها الرئيس والمتم لها في الواقع ، حيث يعتمد على عوامل النمو السكاني الحيوية وعلى الفروض الخاصة بها (١)، وترجع اهمية التغيرات السكانية في المستقبل الى انها تلعب دوراً كبيراً في التخطيط الاقتصادي والاجتماعي ، فمن خلالها يمكن تحديد حجم السكان في المستقبل وخصائصهم الرئيسية ، من حيث تركيبهم العمري والنوعي ، ومن حيث الاستهلاك للخدمات المختلفة ، مثل خدمة التعليم وكيف يمكن احتساب تحديد عدد المدارس والفصول الدراسية في المستقبل والتي تتماشى مع التزايد في عدد السكان الذين يشملهم سن التعليم ، وكذلك تقدير عدد المساكن اللازمة في المستقبل لأعداد السكان التي ستصبح جزء من المدينة مستقبلاً وغير ذلك .

ومن هنا فان انواع رئيسة من التقديرات يختلف كل منها عن الاخر حسب الغرض الذي يعمل من اجله ، وان كانت كلها تعمل على قاعدة رئيسة هي تقدير الحجم الكلي للسكان في فترات زمنية مقبلة .

النمو وحجم السكان المستقبلي :

يعد النمو السكاني من ابرز الظواهرات الديموغرافية والذي يمثل تحدياً هاماً للبشرية ، ويرتبط نمو السكان بالزيادة السكانية الطبيعية ولذلك فان دراسة النمو السكاني القائم على اساس الزيادة الطبيعية في مدينة ما يسهم في تحديد المدة التي تستغرقها هذه المدينة في الوصول الى حجم معلوم اذا استمرت المعدلات بنفس المستوى للزيادة الطبيعية ، حيث تختلف تقديرات السكان في المستقبل حسب اتجاهات الخصوبة والوفيات (٢).

تأتي أهمية دراسة السكان في العملية التخطيطية للحاجة السكنية ، من كونهم يمتلكون الريادة في العملية التخطيطية بشكل عام، إذ إن أي عملية توقع مستقبلي تعد فاشلة مالم تأخذ بنظر الاعتبار السكان، فهو من اخطر العوامل التي تؤثر على الحاجة السكنية ، والتخطيط اساسا يهدف الى تحقيق اهداف السكان المستقبلية ومنها تقدير الحاجة الى الوحدات السكنية.(١) فالسكان كأبي كائن عضوي، وفي اي زمان ومكان يتصف بالحركة ودائم التغير بما يفد إليه عن طريق الولادات او الهجرة، وما يرحل عنه بالموت او النزوح، فمهما كان المجتمع كبيرا أو صغيرا فإنه يخضع لعوامل الفناء والحياة على حد سواء وبينهما تتزايد محاولات السكان في التكيف مع البيئة بشتى الطرائق للتغلب على العوامل السلبية والاستفادة من العوامل الايجابية، ووسط كل هذا تعيش المجتمعات وتتفاعل ومع التزايد في تقديم الخدمات المختلفة للسكان يكون التزايد العددي(٢).

يعد تزايد السكان العامل الاساسي في تقدير كافة العناصر التي تتكون منها المدينة وبناءا عليه تقدر كافة الاحتياجات ومنها السكنية، فحجم السكان له البصمة الرئيسة على تحديد واحدة من اهم المكونات الرئيسة في المدينة، ألا وهي المساكن. (٣).

فهو يعد ناقل الحركة الاساسي الذي يولد التقديرات للحاجة السكنية المستقبلية، وهذا مما جعل أغلب المؤسسات الاسكانية، تعتمد الاحصاءات الخاصة بالسكان والاسقاطات (النتبؤات) السكانية في تقدير الحاجة السكنية، والجدول (١) يوضح الزيادة السنوية للسكان وتوقعاتها ، وانطلاقاً من تلك الحقيقة فإنّ سكان مدينة النجف الاشرف بحسب إسقاطات السكان فإنهم سوف يزدادون زيادة سنوية ثابتة مقدارها (٢١٤٦٠) نسمة اعتماداً على الزيادة الطبيعية للسكان فقط من دون أن يؤخذ بالاعتبار عامل الهجرة وتأثيره في معدل الزيادة السكانية فيها ، واستناداً على حساب معدل النمو السكاني الذي بلغ (٤,١%) للمدة (١٩٩٧-٢٠١٢) فإن عدد سكان المدينة خلال عام ٢٠١٣ بلغ (٧١٤٢٥٣) نسمة ، ومن المتوقع ان يبلغ هذا العدد في نهاية عام ٢٠١٤ (٧٢٤٨٤٧) نسمة ، كما يشير الجدول ان عدد السكان المتوقع لمدينة النجف في عام ٢٠٢٤ بعد ١٠ سنوات من الان قد يبلغ (٩٣٩٤٤٧) نسمة ، اما نتائج الاسقاطات السكانية فتبين بان سكان المدينة سيصلون الى (١٠٦٨٢٠٧) نسمة في نهاية عام ٢٠٣٠م.

الجدول (١) سكان مدينة النجف الاشرف حتى عام ٢٠٣٠ (*)

السنة	عدد السكان
٢٠١٢	٦٨١٩٢٧
٢٠١٣	٧١٤٢٥٣
٢٠١٤	٧٢٤٨٤٧
٢٠١٥	٧٤٦٣٠٧
٢٠١٦	٧٦٧٧٦٧
٢٠١٧	٧٨٩٢٢٧
٢٠١٨	٨١٠٦٨٧
٢٠١٩	٨٣٢١٤٧
٢٠٢٠	٨٥٣٦٠٧
٢٠٢١	٨٧٥٠٦٧
٢٠٢٢	٨٩٦٥٢٧
٢٠٢٣	٩١٧٩٨٧
٢٠٢٤	٩٣٩٤٤٧
٢٠٢٥	٩٦٠٩٠٧
٢٠٢٦	٩٨٢٣٦٧
٢٠٢٧	١٠٠٣٨٢٧
٢٠٢٨	١٠٢٥٢٨٧
٢٠٢٩	١٠٤٦٧٤٧
٢٠٣٠	١٠٦٨٢٠٧

(*) تم الاعتماد على معادلة المتوالية الهندسية في معرفة الإسقاطات السكانية للمدينة لغاية عام

٢٠٢٢ وهي على النحو التالي :

ت^١ = ت^٥ + (ن - ١) د* حيث ان :

ت^١ - عدد السكان في التعداد اللاحق

ت^٥ - عدد السكان في التعداد السابق

ن - عدد السنوات بين التعدادين بظمنها سنة التعداد السابق

د - المقدار الثابت للزيادة السكانية .

المصدر : عبد علي الخفاف , جغرافية السكان اسس عامة , ط٢ , دار الفكر , عمان ,

٢٠٠٧ , ص ١٢٢ .

الحاجة السكنية لمدينة النجف

وهي مفهوم اجتماعي يعبر عن المدى الذي تصبح فيه المساكن المتوافرة في زمان ومكان معينين عاجزة عن تحقيق سكن لكل أسرة بحد أدنى من المعايير المعتمدة وبغض النظر عن امكانية هذه الأسر للدفع للحصول على المسكن. (١)

وأما الحاجة السكنية في المنظور التخطيطي فهي (لما كانت الحاجة، تمثل الحالة التي نجد بها جماعة من المجتمع تربطها ببعضها روابط محددة كاللغة أو العادات أو الدين، أن الظروف التي يعيشون فيها هي دون الحد الأدنى الضروري لحياتهم، حسب المقاييس المتوافرة في مجتمعهم. لذا فان الحاجة السكنية هي: مدى عجز الرصيد السكني كماً أو نوعاً أو كليهما عن توفير معيار المسكن الصحي (كحد ادنى) لزمان ومكان معينين، بغض النظر عن قدرة الأسر المادية لتحقيق ذلك (٢).

لابد لنا من الاشارة هنا الى أنه، على الرغم من وجود فرق بين مفهوم الطلب السكني والحاجة السكنية، إذ إن الطلب مفهوم اقتصادي يعمل بحسب الاسس الاقتصادية التي يسيرها السوق، والتي تعتمد على مدى استعداد المستهلك لاستغلال مقدرته الشرائية، من خلال تحديد المواد التي يريد شراؤها والتمن الذي يستطيع تقديمه في سبيل الحصول عليها، وهذا النوع من الطلب هو الطلب الفعلي الذي يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالوضع الاجتماعي والاقتصادي للمستهلك. لذا فهو يعبر عن مدى استعداد الأسر للدفع للحصول على المسكن ، وعلى هذا الاساس تكون الحاجة السكنية مفهوماً اقتصادياً اجتماعياً ديموغرافياً ، ولكن ارتباط المسكن بالحاجات الأساسية للإنسان، يحتم ضرورة التعامل مع المعايير المحددة للحاجة السكنية وفق تلك العلاقة الامر الذي يجعل الحاجة السكنية مفهوم انساني اقتصادي اجتماعي ديموغرافي تنموي ، ومن هذا يمكن أن نفهم بأن الحاجة السكنية هي لعدد ونوع الوحدات التي يمكن ان تتوفر في مدينة النجف حتى عام ٢٠٣٠م.

ومن خلال عدد الوحدات السكنية لعام ٢٠١٢ الذي بلغ (٧٨٤٠٦) وحدة سكنية وعدد السكان للعام نفسه (٦٨١٩٢٧) نسمة ومن خلال معدل حجم الاسرة الذي بلغ (٦.١) (*) لمدينة النجف والعراق عموماً ، نستنتج بأن النقص السكني لعام ٢٠١٢ كان (٣٣٣٨٥) وحدة سكنية حيث

استخرج النقص السكنية لمعرفة عدد الوحدات السكنية المفروض تواجدتها على ارض الواقع وطرح عدد الوحدات الحالية منها .

وكذلك يمكن ان نستنتج الحاجة السكنية لمدينة النجف لعام ٢٠٣٠ من خلال التوقعات السكانية للمدينة ، وعليه سوف تكون الحاجة السكنية في مدينة النجف الاشرف بحلول عام ٢٠٣٠ هي (١٧٥١١٥) وحدة سكنية ، حيث ان المشاريع الاسكانية في مدينة النجف على وجه الخصوص اذا ما تمت بموعدها المقرر فانها سوف تلبى حاجة السكن المستقبلية وربما تزيد عن ذلك .

المتطلبات الرئيسية للحالة السكنية :

يمكن القول انه منذ ان وجدت الحياة على سطح الارض وجميع الكائنات الحية في بيئاتها المختلفة قد اوجدت لها مساكن توفر لها الامن والخصوصية وممارسة دورة حياتها والانسان كمخلوق مميز من هذه الكائنات خليفة الله في الارض جعل من الوظيفة السكنية برنامجاً متطوراً يتغير مفهومه النظري والتطبيقي مع تطور افاق حياته في اطار تقدمه التقني والاقتصادي والاجتماعي عموماً .

فبدأ بالكهوف واتخذ منها مساكناً ووفر سبل الامن والحماية وبوسائله المختلفة وعبر فيها عن احساسه بما يدور من حوله بالنحت والرسم ووضع فيها مقتنياته وحاجاته . واستطاع توفير ما يلزمه من خدمات يحتاجها في حياته اليومية داخل هذه المساكن عبر الازمنة وطورها وفق المدة والفترة الزمنية التي عاشها ، فمن الكهوف الى القرية الزراعية الى القرى المتخصصة الى المدن الرئيسية والعواصم .

وضمن كل التشريعات التي تخص السكن وجوب وسلامة او صلاحية المواد المستخدمة في البناء والانشاء وملائمتها للبيئة وطرق الانشاء وتوافقها والذوق العام وعدم التجاوز على حقوق الآخرين وكذلك الحق العام .

فهما اختلف الانماط السكنية افقية كانت ام عمودية وفضاءاتها تحددتها أنشطة الفرد او الاسرة التي تمارس داخل الوحدة السكنية من غرف الطعام والنوم والراحة واستقبال الضيوف وتنظيم هذه الفضاءات يرتبط بمتطلبات كل من الأنشطة التي تمارس فيها واوقات وممارستها ، اما فيما يتعلق بالمحيط الخارجي او المباشر للوحدة السكنية فيجب ان يلبي هذا المحيط جميع

الحاجات الأساسية المباشرة للأسرة من شبكات خدمات وتحقيق بيئة سكنية مريحة وعدم وجود ملوثات وتحقيق مجتمع التجاور أو المجاورة السكنية ، بحيث تتواجد مؤسسات التعليم والعبادة والترفيه وخدمات التسوق وورش الخدمات اليومية ولكل من هذه الخدمات متطلبات في التوزيع المكاني والمساحي^(١).

إن نمو السكان المستمر يزيد الطلب على الأرض الحضرية ويزيد الضغط المستمر عليها ، إذ أنها تعد من أهم الموارد الطبيعية المحدودة . وان أهمية هذه الأرض تكمن في إنها مورد ومأوى للإنسان، إذن لابد من التعامل الرشيد مع هذه الأرض وفق نظام واسلوب تخطيطي علمي واعي بعيدا عن الاعتباطية والعشوائية، لان الخطأ في ذلك سيكلف كثيرا وتدفع ثمنه الاجيال الحالية والمستقبلية

وفي هذه الحالة يجب توفير قاعدة اساسية لتخطيط المحلات السكنية وقبل ذلك يجب معرفة الحالة السكنية (Housing Status): والتي تعني الكل المركب للفعاليات والقناعات والحقوق والالتزامات ووسائل الراحة والتوقعات التي تحيط باستخدام مسكن معين من قبل أسرة معينة .وفي المقابل فإن هذه الحالة السكنية سيحددها كل من المجتمع والأسرة^(٢) . إذ يمكننا ان نميز على الأقل أربعة مكونات رئيسة للحالة السكنية للمسكن وهي:

١- المنشأ السكني : وهو ال هيكل او البنية ويسمى منشأ وغالبا ما يشار إليه بالملجأ لكنه يوفر أكثر بكثير من مجرد الحماية من العناصر الخارجية ، في الوقت الحاضر فإن المنشأ السكني يعني كل العناصر الفيزيائية للمسكن بما في ها الأرض التي يقع على ها المسكن والتي تتضمن البيئة الطبيعية أيضا كطبيعة المناخ.

٢- الطرق وخدمات البنى التحتية: وهي خدمات ملموسة يتطلبها المسكن ، إذ ان المسكن هو جزء من النسيج الحضري ويجب ان يرتبط بشكل من أشكال النقل والمواصلات ببقية المنطقة الحضرية ، وكلما كان هذا الربط أكثر كفاءة كانت الفائدة اكبر للمسكن^(١).

تمثل البنى الارتكازية التحتية توفير الماء والطاقة الكهربائية وخدمات تصريف مياه المجاري وخطوط ال هاتف والحماية من الحريق جزءا من كلفة المسكن فبالناتالي يجب توافرها في كل مسكن.

٣- الحقوق : ان امتياز تمتع الانسان بجزء معين من الملكية الثابتة هو حق تأسس في البداية بقوانين المجتمع وانتقل بين الأفراد بأسلوب أصبح يعرف لاحقا بالقانون وان هذه الحقوق، بنوعها العام والخاص، تخضع لقنود القانون^(٢).

٤- وحدة الجوار : المكون الرابع لتحديد الحالة السكنية هو وحدة الجوار ، أي طبيعة الإسكان ، إذ ان للبيئة الفيزيائية المحيطة وكذلك المجتمع دور كبير في تحديد نوع ودرجة القناعة التي يتوقعها الساكن من مسكن معين ، كذلك فان لمظهر المساكن المجاورة ونشاطات الجيران وسمعة الحي السكني عموما ضمن المجتمع دور في زيادة او نقصان الرضا النهائي لشاغلي المسكن المعين.

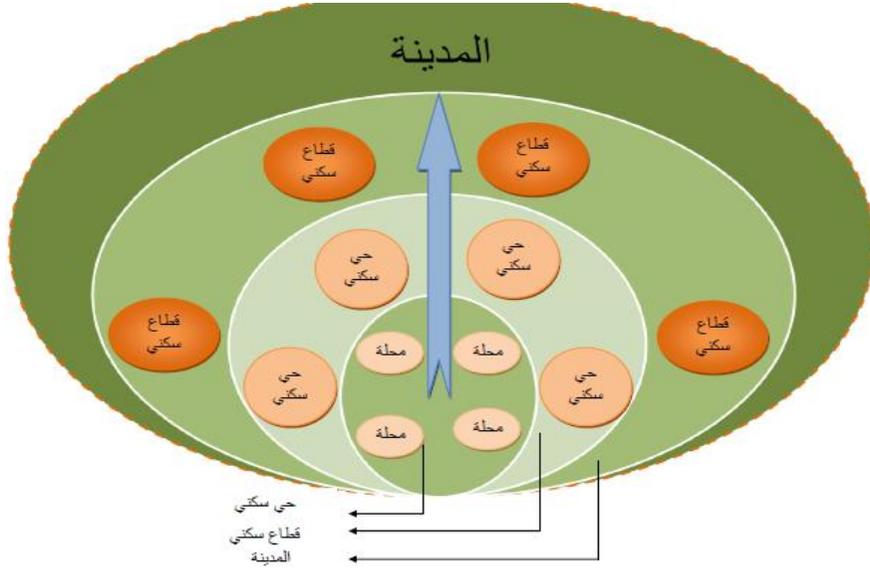
وهنا لابد من معرفة المعايير العراقية التخطيطية للسكن والمحلات السكنية واي الصيغ المعتمدة ، من اجل الخوض في خصائص السكن داخل مدينة النجف الاشرف ، كانت التوجهات السائدة لتخطيط المدن والى فترة قريبة ، تعتمد وحدة الجيرة ذات المركز الخدمي الواسطي نواة لها ، ثم ظهرت توجهات اخرى تعتمد التوزيع الشريطي للخدمات بحيث تتداخل مع نظام التجميع للوحدات السكنية وبشكل يسمح لان تبقى النشاطات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لوحدة الجيرة مستمرة وحيوية . وتسمى وحدة الجيرة المحلة السكنية وتعتمد على ثلاث عناصر هي افراد الاسرة ، وعدد السكان ، عدد الوحدات السكنية وتجميع اربع محلات سكنية (وحدة جيرة) يشكل الحي السكني ، وتجميع اربع احياء سكنية يشكل ما يسمى بالقطاع السكني ، اما المدينة فأنها تتشكل من تجمع اربع قطاعات سكنية او اكثر والشكل (٣٦) يوضح ذلك.

تعتمد الدراسات السكانية والسكنية على معدل عدد افراد الاسرة والذي بموجبه يتم احتساب عدد السكان والاسر الذي يعني عدد الوحدات السكنية ولاشك ان تقدير الحاجة السكنية بناء على نسب العجز السكني يعتمد على احصائيات تفصيلية ودقيقة

وتعتبر دراسة بول سيرفس لإعداد مخطط الاسكان اشمل الدراسات في هذا المجال ، حيث انها اعتمدت على عناصر وتوصلت الى مؤشرات ومحددات بقيم تختلف عن تلك التي تم التوصل اليها في التعداد العام للسكان لعام ١٩٩٧ والاسقاطات التي تم احتسابها لغاية ٢٠٠٩ ، ومع

ذلك فأن المعايير والمؤشرات الواردة في تلك الدراسة والمعتمدة من قبل الهيئة العامة للإسكان قابلة للتعديل والزيادة بنسبة تصل الى ٢٠% وذلك لتلائم التطورات والمتطلبات الحالية .

الشكل (٣٦) الجيرة السكنية



المصدر: كراس معايير الاسكان الحضري ، وزارة الاسكان، قسم التخطيط ،تشرين الاول ٢٠١٠، ص ٢.

تتباين المعايير السكنية بين الدول وضمن الدولة ذاتها مع مرور الزمن تبعاً لمستواها الاقتصادي والحضاري، ويؤثر في تغيير وتطوير هذه المعايير ارتفاع المستوى المعاشي الذي يرافقه تعديل في الطموح الاجتماعي والإمكانات المادية لتحقيق زيادة في درجة الانتفاع المكاني من البيت والحي السكني، فالمعايير التي تحددها الدول إنما هي معايير الحد الأدنى المفروض توافرها في البيت ليعد مقبولاً اجتماعياً وصالحاً لسكن الإنسان^(١).

فلمعرفة حالة الوضع الاجتماعي والوظيفي والعمراني لأي مدينة لابد من اختيار معيار أو مجموعة من المعايير تتناسب وحالة المدينة بهدف تطبيقها في مجال الدراسة كأن تكون وحدات معمارية تتميز بصفات معينة تميزها من صفات الوحدات التي بنيت قبلها أو بعدها، مما لا يعني بالضرورة إمكان استخدامها لتحديد مراحل لمدينة أخرى.

أشراقات تنموية ... مجلة علمية محكمة ... العدد الحادي عشر

وتهدف المعايير التخطيطية الى تنظيم المحددات الخاصة التي جات في دراسة (بول سيرفس) لمخطط الاسكان العام للعراق الى مايلي :

١- التجمعات السكانية : متمثلة (بالمحلة السكنية ،الحي السكني، القطاع السكني، المدينة) اعتمادا على ثلاثة عناصر . معدل حجم الاسرة . معدل حجم التجمع السكاني . عدد الوحدات السكنية.

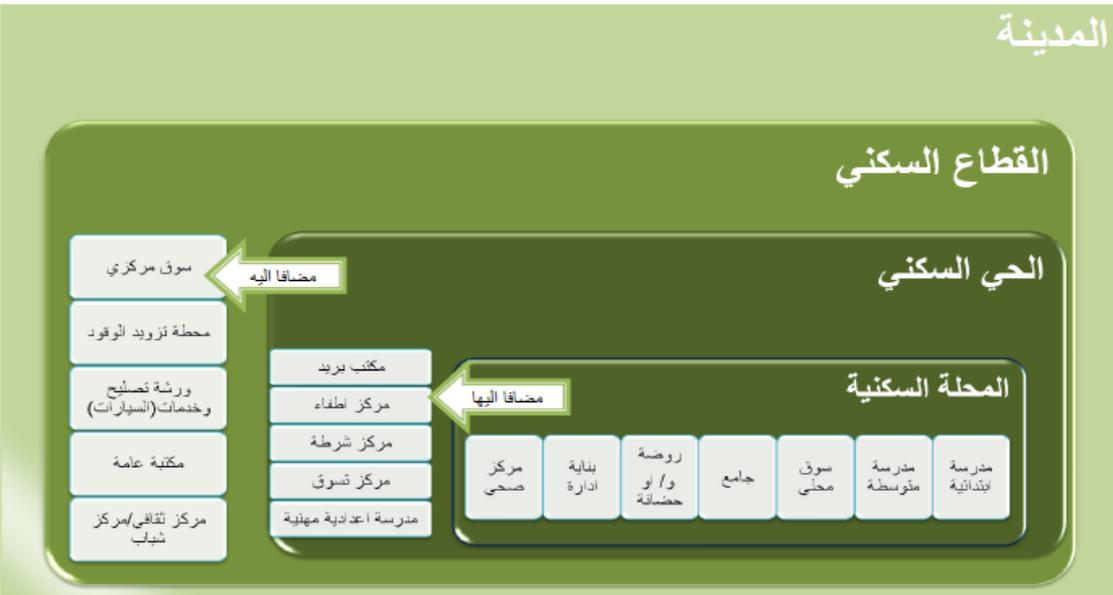
٢- الخدمات الاجتماعية العامة (حسب تدرج حجم التجمعات السكانية)

٣- المناطق المفتوحة (الخضراء ،مواقف السيارات، الملاعب) حسب تدرج التجمعات السكانية والفئات العمرية .

٤- نمط الاسكان (افقي ، عمودي) عدد الطوابق ، الكثافة الاسكانية : اعتمادا على القرارات التنظيمية المستندة الى التصميم الاساس للمدينة والتصميم القطاعي.

٥- المساحات التفصيلية لفضاءات الابنية السكنية وابنية الخدمات الاجتماعية العامة والمناطق المفتوحة وبجميع مكوناتها. ^(١) والشكل (١٧) يوضح ذلك .

الشكل (١٧) المعايير التخطيطية لبول سيرفس



المصدر: كراس معايير الاسكان الحضري ، وزارة الاسكان ، قسم التخطيط ،تشرين الاول ،٢٠١٠، ص٥.

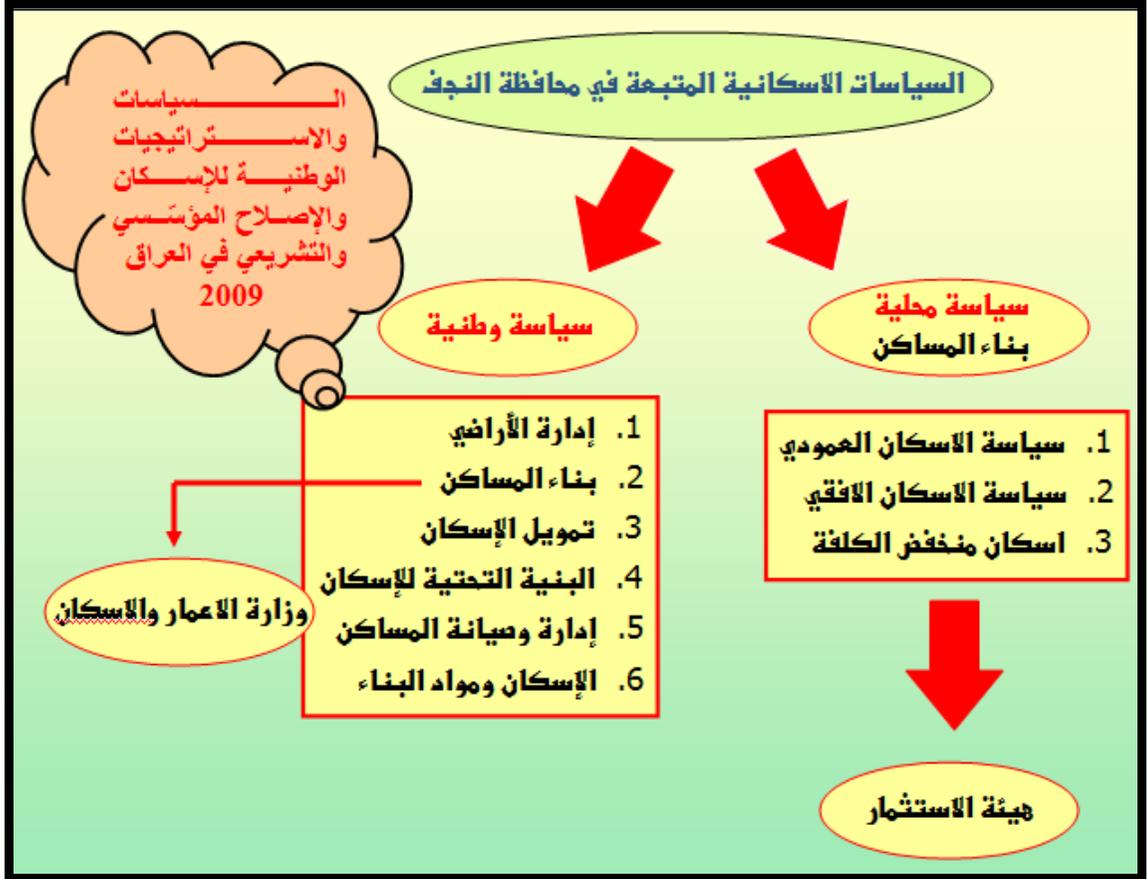
إن التغيير الذي أصاب النواحي الاقتصادية والذي نتج عن التحضر , أدى الى إحداث تغييرات على طبيعة المسكن وشكل ونوعية المسكن تمثيا مع متطلبات الأسرة الحضرية , لذا لا بد أن يكون مسكنا حضريا تتوافر فيه مجموعة من الخدمات والأدوات في داخله مثل المطبخ والحمام والثلاجة والغسالة والتلفزيون والماء والكهرباء أما في خارجه فتتمثل في الطرق والخدمات الصحية والأسواق والمواصلات العامة والمرافق الترويحية من أندية وملاعب وحدائق وغيرها , أما بالنسبة لطبيعة البناء والمادة المستخدمة وشكله ونوعه وعدد الطوابق وعدد الغرف فإنها تلعب دورا في إضافة خصائص حضرية لمنطقة الدراسة وتعطي انطبعا على المستوى الاقتصادي والعمراني لسكان مدينة النجف الاشرف .

السياسات الإسكانية في محافظة النجف (١):

تمثل السياسة للإسكان سلسلة من التوجيهات والمقترحات الرئيسية المهمة والإجراءات التي يضعها المختصون بغية الوصول لحلول ممكنة للمشكلة الإسكانية في الأمدين الآني والمستقبلي. إذ تعتبر الأزمة السكنية أزمة مستديمة نظرا لكونها ذات ميزة تراكمية ، إن غياب سياسة إسكانية واضحة وعقلانية وجدية مبنية على أسس واعتبارات منطقية أدى إلى ظهور الفوضى في البرامج والمشاريع (الترقيعية) وبالتالي وصفت المشكلة بالمستديمة.

إن السياسات الإسكانية في محافظة النجف للفترة من ٢٠١٠ و لغاية ٢٠١٣ تمثلت بمساهمة كل من وزارة الأعمار والإسكان متمثلة في مديرية إسكان المحافظة وكذلك هيئة استثمار محافظة النجف وكما مبين في الشكل (١) ، والذي يوضح ان سياسات الإسكان الوطنية وانطلاقا من الاستراتيجية الوطنية للإسكان في العراق وبحسب التقرير الصادر في ٢٠٠٩ قد حدد ستة مساهمات لرسم السياسة الإسكانية في البلاد ولكننا نجد ان السياسة الإسكانية في المحافظة اعتمدت على مبدأ بناء المساكن بصورة كبيرة وأهملت باقي المساهمات اللازمة في تشكيل السياسة الإسكانية بموجب الإستراتيجية الوطنية للإسكان .

شكل (١) السياسات الإسكانية في محافظة النجف



(١) عبد الصاحب ناجي البغدادي ،ونصير عبد الرزاق ،بحث مقدم الى المؤتمر العلمي

الثاني لكية الادارة والاقتصاد ، جامعة الكوفة ، ٩/١٢/٢٠١٤ ، ص ١١.

السياسة الوطنية للإسكان في محافظة النجف

إن السياسة الوطنية (المركزية) للإسكان في محافظة النجف تنفذ من قبل وزارة الأعمار والإسكان متمثلة بمديرية إسكان النجف إذ ساهمت بدعم الرصيد السكني من خلال سياسة بناء المساكن وكما يلي جدول (٢) والصور (١) و(٢):

الجدول (٢) مساهمات وزارة الإسكان في بناء المساكن لمحافظة النجف

عدد الوحدات السكنية	المساحة / دونم	رقم القطعة	القضاء أو الناحية	اسم المشروع
٤٥٠	٦٩ و ٣	٧٦١٣١/٣	النجف	مجمع حي السلام السكني
٥٠٤	٥٥	٧٥٩٣/١	النجف	مجمع حي القدس السكني (٧٥%)

- مديرية إسكان النجف ، قسم التخطيط ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٣ .

لم يتم أكمل مجمع حي القدس لحد الآن ونسبة الانجاز فيه هي ٧٥ % ومن أسباب تأخر تسليم مجمع حي القدس إلى المستفيدين * :

١. عدم إكمال إيصال الخدمات الرئيسية (الكهرباء) من قبل هيئة الأعمار.
٢. مرحلة الاستلام الأولى لم تكتمل لوجود بعض النواقص والملاحظات.
٣. لم يتم تحديد أسماء المستفيدين من الشقق لحد الآن.

وعند بحثنا عن عدد المشاريع السكنية المخصصة لمحافظة النجف في هذه الفترة نلاحظ ان الوزارة قد خصت خمسة مشاريع سكنية في المحافظة الجدول (٣) ولكن لم يتم تنفيذ أي منها وذلك بسبب :

١. إن معظم الأراضي المخصصة للسكن قد تم تخصيصها إلى هيئة الاستثمار.
٢. عدم وصول الخدمات إلى مناطق كثيرة يمكن الاستفادة منها للسكن كونها خارج المخطط الأساسي .

* الباحث بناء على مقابلة مع رئيس دائرة المهندس المقيم للمشروع بتاريخ ٢٨/٣/٢٠١٣

أشراقات تنموية ... مجلة علمية محكمة ... العدد الحادي عشر

٣. المخاطبات الكثيرة مع الدوائر المعنية في المحافظة من اجل تخصيص الأراضي بسبب تعلق الأمر بأكثر من دائرة وعدم تعاون تلك الدوائر لتخصيص تلك الأراضي بصورة سريعة.

الجدول (٣) مشاريع سكنية مخصصة لمحافظة النجف من قبل وزارة الأعمار والاسكان

القضاء	اسم الوحدة الإدارية	المساحة / دونم	صنف التخصيص
النجف	المناذرة	٣٠	إسكان الفقراء (عمودي)
النجف	النجف	١٠٠	إسكان كوادر وزارة الأعمار والإسكان
النجف	بحر النجف	٨٠	اسكان واطئ الكلفة
الكوفة	الكوفة	٣٨	مجمع سكني (عمودي)
الكوفة	الحرية	٣٣	مجمع سكني افقي

المصدر/ مديرية إسكان محافظ النجف الاشرف، قسم التخطيط ، بيانات غير منشورة، ٢٠١٣.

السياسة المحلية للإسكان في محافظة النجف

تمثلت السياسة المحلية في محافظة النجف بتشبيد المجمعات السكنية من قبل هيئة استثمار



صورة (٢) مجمع حي القدس السكني في محافظة النجف



المصدر : الباحث بتاريخ ٢٥/١/٢٠١٣

الهوامش

- (١) فتحي محمد ابو عيانة، جغرافية السكان اسس وتطبيقات ، ط٤ ، الاسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ١٩٩٣، ص١٩٤.
- (٢) المصدر نفسه، ص١٧١
- (٣) Harvey , Jack , Urban Land economics , Macmillan edition London , 1987 /p.300
- (٤) احمد خالد علام ، تخطيط المدن ، مكتبة الانجلو المصرية ، القاهرة ، ١٩٩٨، ص١١٥.
- (٥) عاطف حمزة حسن، تخطيط المدن أسلوب ومراحل ، مطابع قطر الوطنية ،الدوحة ، ١٩٩٢، ص٨٢.
- (٦) خلف حسين علي الدليمي ، التخطيط الحضري - أسس ومفاهيم ، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، ٢٠٠٢، ص٢٩.

- (٧) احمد خالد علام ، و عباس ، محمد ، و عاشور ، عصمت ، مشكلة الإسكان في مصر، نهضة مصر للطباعة والنشر، القاهرة، ٢٠٠٢، ص ١٨ .
- (٨) مديرية احصاء محافظة النجف الاشرف، مقابلة مع السيد فائق معله ، مدير احصاء محافظة النجف الاشرف، لاخذ المعلومة.
- (٩) صباح فاضل الرحماني، الاسكان سياسات وتخطيط، دار الحامد للنشر ، عمان، ٢٠١١، ص ٢٥.
- (١٠) سنا لطيف المشهداني، التكامل البيئي-الجمالي الاجتماعي في تصميم المجمعات السكنية لنمط متعدد الاسر ، رسالة ماجستير ،كلية ال هندسة ،جامعة بغداد، ٢٠٠٩ ، ص ٨
- (١١) سنا لطيف المشهداني ، نفس المصدر ، ص ١١ .
- (١٢) عادل سعيد هادي " مبادئ عامة في تصاميم المدن والمناطق السكنية " مجلة البناء الحضري ، العدد الثالث ، السنة الثانية ، حزيران ، ١٩٧٨، ص ٤٨ .
- (١٣) مضر خليل العمر وزميليه، جغرافية الاسكان، بغداد، ١٩٩٠، ص ١٣٠.
- (١٤) معايير الاسكان الحضري ، وزارة الاعمار والاسكان ،الهيئة العامة للاسكان ،شعبة الدراسات ،تشرين الاول، ٢٠١٠، صفحات متفرقة.
- (١٥) تم الاعتماد على : عبد الصاحب ناجي البغدادي ،ونصير عبد الرزاق ،بحث مقدم الى المؤتمر العلمي الثاني لكلية الادارة والاقتصاد ، جامعة الكوفة ، ١٢/٩/٢٠١٤، ص ١١ .
- (١٦) عبد الصاحب ناجي البغدادي ،ونصير عبد الرزاق ، ص ١٦

- ١- فتحي محمد ابو عيانة، جغرافية السكان اسس وتطبيقات ، ط٤ ، الاسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ١٩٩٣.
- ٢- احمد خالد علام ، تخطيط المدن ، مكتبة الانجلو المصرية ، القاهرة ، ١٩٩٨.
- ٣- عاطف حمزة حسن، تخطيط المدن أسلوب ومراحل ، مطابع قطر الوطنية ،الدوحة ، ١٩٩٢.
- ٤- عبد علي الخفاف ، جغرافية السكان اسس عامة ، ط٢ ، دار الفكر ، عمان ، ٢٠٠٧.
- ٥- خلف حسين علي الدليمي ، التخطيط الحضري - أسس ومفاهيم ، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، ٢٠٠٢.
- ٦- احمد خالد علام ، و عباس ، محمد ، و عاشور ، عصمت ، مشكلة الإسكان في مصر، نهضة مصر للطباعة والنشر، القاهرة، ٢٠٠٢ .
- ٧- صباح فاضل الرحماني، الاسكان سياسات وتخطيط، دار الحامد للنشر ، عمان، ٢٠١١.
- ٨- سنا لطيف المشهداني، التكامل البيئي-الجمالي الاجتماعي في تصميم المجمعات السكنية لنمط متعدد الاسر ، رسالة ماجستير ،كلية ال هندسة ،جامعة بغداد، ٢٠٠٩.
- ٩- عادل سعيد هادي " مبادئ عامة في تصاميم المدن والمناطق السكنية " مجلة البناء الحضري ، العدد الثالث ، السنة الثانية ، حزيران ، ١٩٧٨.
- ١٠- مضر خليل العمر وزميليه، جغرافية الاسكان، بغداد، ١٩٩٠.
- ١١- معايير الاسكان الحضري ، وزارة الاعمار والاسكان ،الهيئة العامة للاسكان ،شعبة الدراسات ،تشرين الاول، ٢٠١٠.
- ١٢- عبد الصاحب ناجي البغدادي ،ونصير عبد الرزاق ،بحث مقدم الى المؤتمر العلمي الثاني لكلية الادارة والاقتصاد ، جامعة الكوفة ، ٢٠١٤/١٢/٩.
- ١٣- مديرة الاحصاء ، محافظة النجف الاشرف ، مقابلات متفرقة مع السيد مدير احصاء النجف السيد فائق معله.
- ١٤- Harvey , Jack , Urban Land economics , Macmillan edition , (London , 1987 /p.300