Rimak International Journal of Humanities and Social Sciences
ISSN: 2717- 8293

Research Article JULY 2022 Volume: 4 Issue: 4

HOUSING PROJECTS IN THE CITY OF BAGHDAD AND THEIR ROLE IN SOLVING THE HOUSING CRISIS

Basaad Qasim MOHAMMED [1]

Istanbul / Türkiye
p. 185-214

Received: 19/04/2022
Accepted: 17/05/2022
Published: 01/07/2022

This article has been scanned by **iThenticat** No **plagiarism** detected

Abstract:

The study aimed at vertical construction pattern, which is one of the best methods stop the chaotic horizontal housing expansion, which reflects on the city of Baghdad many negatives and difficult problems.
came to focus on the importance of vertical housing projects in the city and their role in solving the housing problem and the housing deficit, as well as revealing the locations and distribution of those housing complexes , housing indicators approved by the Ministry of Construction , Housing. their ability to solve.
There was a clear discrepancy in the pattern of its distribution in the city, some of which are divergent, and some of them are concentrated and unorganized. the sense that there are complexes concentrated one side and not the other, where no balance in their spatial distribution and vary between social classes, but were limited certain groups and segments research included (14) municipal units within the borders of the capital, Baghdad, and found (23) residential complexes represented by government and private investment, The study found that the trend towards low-cost housing planning with (3-4) floors supports the owners of low and medium incomes. is an appropriate solution that limits the phenomenon of high prices for housing, which contributes to facing the increasing housing deficit. the increase in the number of floors for (4) reflected in the increase in cost per person, as it requires the availability of elevators, well maintenance services and services related to modern technologies in construction that result in high-priced building.
Key words: The Concept of Housing, Depreciation Rate, Urban Land, The Housing Deficit.

http://dx.doi.org/10.47832/2717-8293.18.11

[1] Dr. , Ministry of Education, Iraq, ssuaad878@gmail.com, https://orcid.org/0000-0001-5928-4771

Copyright © Published by Rimak Journal, www.rimakjournal.com
Rimar Academy, Fatih, Istanbul, 34093 Turkey
All rights reserved

Volume: 4 Issue: 4

مشاريع الإسكان في مدينة بغداد ودورها في حل أزمة السكن

بسعاد قاسم محمد قاسم[2]

الملخص:

تهدف الدراسة إلى نمط البناء العمودي الذي يعد إحدى الوسائل المتبعة المثلى لإيقاف التوسّع السكني الفوضوي الأفقي الذي يعكس على مدينة بغداد الكثير من السلبيات والمشكلات الصعبة.

وجاءت الدراسة للتركيز على أهمية مشاريع الإسكان العمودية في مدينة بغداد ودورها في حل مشكلة السكن والعجز السكني، فضلاً عن الكشف عن مواقع تلك المجمعات السكنية وتوزيعها والمؤشرات الإسكانية المقرة من قبل وزارة الإعمار والإسكان ومدى قدرتها على ذلك.

يظهر تباين واضح في نمط توزيعها في مدينة بغداد منها المتباعد ومنها التركز وغير المنظم. بمعنى أن هناك مجمعات تركزت في جانب دون الآخر حيث لا يوجد توازن في توزيعها مكانياً وتتفاوت بين الطبقات الاجتماعية بل اقتصرت على فئات وشريحة معينة، وشملت الدراسة (14) وحدة بلدية ضمن حدود العاصمة بغداد وجد فيها(23) مجمعاً سكنياً تمثل بالحكومي والاستثماري الخاص، وأوجدت الدراسة أن الاتجاه نحو التخطيط الإسكاني واطئة الكلفة ذات الطوابق(3-4) يدعم أصحاب الدخول الضعيفة والمتوسطة هو حلاً مناسباً يحد من ظاهرة ارتفاع الاسعار للوحدات السكنية، مما يسهم في مواجهة العجز السكني المتزايد. بينما نجد أن زيادة عدد الطوابق عن(4) ينعكس على زيادة التكلفة للفرد إذ يتطلب توافر المصاعد فضلاً عن خدمات الصيانة وخدمات ترتبط بالتقنيات الحديثة في البناء التي تنتج عنها مباني مرتفعة الأسعار.

الكلمات المفتاحية: مفهوم الإسكان، معدل الاندثار- الإهلاك، الأرض الحضرية، العجز السكني.

المقدمة:

يشكل السكان عنصراً أساسياً من عناصر التنمية الاقتصادية في المجتمع وهو العامل الأساسي في مشكلة السكن التي تعد من المشاكل المعقدة والمركبة كونها ذات أبعاد اقتصاديه واجتماعية وجغرافية وتخطيطية وعمرانية وفنية، ولكن يبقى البعد الاقتصادي (كلفة البناء وسعر الأرض) من أكثر المشاكل التي تواجهها الجهات المعنية بحل مشكلة السكن، الأمر الذي يستدعي وضع سياسة إسكانية عامة تستوعب مشاكل الواقع السكني وترمي إلى تقليص فجوة العجز السكني من خلال أنشاء مجمعات. حيث تعاني المحافظات بشكل عام ومدينة بغداد على وجه الخصوص نقصاً واضحاً في عدد المساكن مع الزيادة في عدد السكان وعدد الشاغلين للمساكن الموجودة حالياً، فضلاً عن ارتفاع اسعار المساكن الذي يعود أساساً للزيادة في كلف البناء والذي لا يتلاءم مع مستوى دخل الفرد في المحافظات.

وتعد الوحدات السكنية من أهم الأولويات والحاجات الأساسية التي تشغل بال الفرد، حيث أول عمل يقوم به هو البحث عن مأوى يقيه من الظروف البيئية المختلفة.

[3]د. ، وزارة التربية، العراق، ssuaad878@gmail.com

ونظرا للظروف الاقتصادية المتقلبة والارتفاع المتسارع في أسعار الأراضي، فضلاً عن بعض العادات والتعقيدات في توافر المسكن الصحي زادت في تكلفة ونفقات المسكن. وتواجه السياسات الإسكانية الكثير من التحديات في سد الحاجة السكنية وتحقيق مستوى جيد من الاكتفاء السكني، ولذا فإن البرامج والخطط الإسكانية الخاصة بتصميم السكن الاقتصادي قليل الكلفة تعد من الضروريات المهمة واللازمة لحل أزمة السكن والتي يجب أن تكون ضمن معايير إسكانية تلائم المستوى الاقتصادي ومستوى الدخل للأسرة، فضلاً عن هذا يأخذ بنظر الاعتبار حجم الأسرة ومستوى الدخل المعاشي.

ويشكل الإسكان من المستلزمات الأساسية لحياة الإنسان ويأتي تسلسل أهميته بعد الطعام والملبس، حيث تعد الوحدة السكنية من أساسيات وضروريات الحياة، وهي من اكبر المشاكل التي تواجه المجتمع حالياً بسبب الزيادة السكانية التي دفعت بعض الأسر إلى السكن في مساكن لا تصلح للعيش فيها ولا تتوافر ابسط شروط الحياة فيها. نتيجة للظروف التي مرت بها مدينة بغداد (الاجتماعية، السياسية، الاقتصادية) فضلاً عن استمرار العجز وصعوبة مواجهة هذه المشكلة، إذ ارتفع مؤشر الطلب على السكن مع انخفاض واضح من المعروض من الوحدات السكنية أو الأراضي السكنية.

مشكلة الدراسة:

تعد مشكلة السكن في مدينة بغداد؛ إذ يمكن صياغة مشكلة الدراسة في التساؤلات التالية:

1- كيف تسهم المجمعات السكنية في حل ازمة السكن في مدينة بغداد؟

2- هل لمشاريع الإسكان دور في حل ازمة السكن في مدينة بغداد؟

3- ما حجم العجز في الوحدات السكنية في مدينة بغداد؟

4- ما المشاكل التي تقف عائقاً أمام بناء الوحدات السكنية في مدينة بغداد والتوسع فيها؟

فرضيات الدراسة: تفترض الدراسة:

1- تعاني مدينة بغداد من عجز السكني كبير ومنذ مدة زمنية طويلة.

2- تتوزع مشاريع الإسكان بشكل غير مبرمج وغير متوازن في المدينة.

3- عالجت هذه المشاريع جزء من مشكلة السكن في مدينة بغداد.

4- هناك مشاكل عدة وقفت وعرقلت عملية بناء مشاريع الإسكان.

أهمية الدراسة:

تنبع الأهمية العلمية للدراسة كونها مشكلة ناتجة من العجز السكني وعدم التوازن للزيادة السكانية والرصيد السكني، إذ تفاقمت المشكلة وأفرزت صوراً غير الحضارية منها التجاوز والسكن العشوائي بشكل كبير وواضح وتظهر مدى الحاجة الفعلية للمساكن ومدى قدرة الحكومة على توافر السكن المناسب للفرد ولاسيما الأفراد ذات الدخول الضعيفة أو ممن يعيشون تحت خط الفقر أو المهمشون.

Volume: 4 Issue: 4

منهجية الدراسة:

أ – منهجية التحليل: اعتمدت الدراسة على الوصف والتحليل كمنهجية للكشف عن دور المجمعات السكنية في حل أزمة السكن من خلال التقصي وتتبع الظاهرة ميدانياً توصل الدراسة بالإحاطة التامة بالظاهرة.

ب– مصادر البيانات: اعتمدت الدراسة على وزارة الإسكان والإعمار، الهيئة العامة للإسكان– السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة ازمة السكن، بيانات المؤسسة العامة للإسكان، دائرة التصاميم والدراسات، مجلس محافظة بغداد هيئة استثمار بغداد، الكتب، الأطاريح والرسائل.

ج– حدود الدراسة: تضمنت الدراسة مدينة بغداد المتمثلة بـ 14 وحدة ادارية موزعة على جانبي الكرخ والرصافة، ولكون التوزيع السكاني في مدينة بغداد متذبذباً ومتبايناً بين حي وآخر، وبلدية وآخرى بل يتباين ما بين الكرخ والرصافة، لذا كان من اللازم دراسة هذه المشاريع وفقاً لعدد السكان والمساحات المخصصة لها ومدى كفاءتها للسكانين بها.

هيكلة الدراسة:

تم تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاثة مباحث، تناول المبحث الأول العوامل المؤثرة في توفير المجمعات السكنية ومدى حجمها وقوة استقطابها للأسر بينما جاء المبحث الثاني: إلى توزيع مشاريع الإسكان في مدينة بغداد، وتناول المبحث الثالث تقييم مشاريع الإسكان ودورها في حل أزمة السكن.

الإطار النظري والدراسات السابقة

أولاً– الإطار النظري:

جاءت الدراسة في موضوع المشاريع الإسكانية في مدينة بغداد لما لها أهمية كبيرة وبالغة ودورها الحيوي في حياة الناس، وعليه تمت الدراسة من خلال المقدمة حيث بينت أهمية الموضوع بسبب زيادة عدد السكان والمشكلات الاقتصادية التي تضعف القدرة الشرائية لدى السكان وغياب الخطط التي تأخذ بنظر الاعتبار الجوانب الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية، فضلاً عن الانفتاح على الثقافة الغربية انعكس ذلك في ظهور الكثير من المشكلات ومنها عجز في توافر الوحدات السكنية، وكذلك عرض مبسط للإطار النظري والدراسات السابقة، ومن ثم جاءت الدراسة في ثلاثة مباحث: تناول المبحث الأول: العوامل المؤثرة في توافر الوحدات السكنية أما الثاني: التوزيع للمجمعات السكنية والثالث: جاء في تقدير العجز السكني لمدينة بغداد.

فضلاً عن ذلك اعتمدت الدراسة الميدانية للبحث والتقصي وتحليل بعض العوامل التي تؤثر على نمط المواقع السكنية والمؤثر بدوره على الاسر عند اختيارها الموقع السكني في مدينة بغداد.

ثانياً– الدراسات السابقة

1– نصير عبد الرزاق البصري، دور السكن العمودي في تلبية الحاجة السكنية، رسالة ماجستير (غير منشورة) معهد العالي لتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، 2011. تناول فيها الحاجة السكنية وما هو دور السكن العمودي المتمثل بالمجمعات السكنية في تلبية الحاجة للسكن. اذ اظهرت الدراسة هناك قصور في انشاء المجمعات وعوائق وقفت امام تلبية السكن.

2- مظفر عباس أحمد، مقارنة بين البناء السكني العمودي والأفقي اقتصاديا واجتماعيا، رسالة ماجستير (غير منشورة) المعهد العالي لتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد،2008. تناولت الدراسة المقارنة ما بين البناء العمودي والافقي من حيث طبيعة البناء والاسس التخطيطية والجهات التنفيذية وكذلك الاختلاف في طبيعة البناء ونوع المواد المستخدمة، و طبيعة الفئات التي شجعت على السكن في تلك الوحدات السكنية مما اثر على الجانب الاجتماعي المتمثل بالعلاقات.

3- سيف سعيد حميد، استراتيجية مقترحة للإسكان في بغداد دراسة حالة، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة بغداد، درجة الدبلوم العالي، 2017، تناولت الدراسة بوضع الخطط الاستراتيجية المهمة والاسس التي تساعد على تحقيق انشاء مجمعات سكنية ذات معايير تخطيطية وبيئية جيدة ورصين، حيث تشجع السكان على السكن فيها.

4-عمار عبود عبد اللطيف البلداوي، العوامل المؤثرة على نمط المواقع السكنية في مدينة بغداد، رسالة ماجستير مقدمة إلى المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي – جامعة بغداد، 1987، جاء في دراسته أهمية العوامل ودورها في تحديد السكن من خلال تأثيره على قناعة ورغبة الاسر؛ إذ سوف يكون مؤشراً مهماً في تحديد العوامل التي تؤثر على نمط المواقع التي تجذب الساكنين لها في مدينة بغداد.

Volume: 4 Issue: 4

المبحث الأول: العوامل المؤثرة في توفير المجمعات السكنية والسكن العمودي

ينبغي أن يخضع اختيار هذه المجمعات إلى مجموعة من المعايير التي تضمن تحقيق أفضل الشروط الإسكانية للأُسر، وفي سبيل تحقيق ذلك والوصول إلى قدراً لا بأس فيه من الوحدات السكنية تم الاعتماد على مبدأ انشاء مُجمَّعات سكنية متكاملة تضع بعين الاهتمام المحددات الأساسية التي لها علاقة بالعوامل الاقتصادية، والسياسة السكنية، الاجتماعية، والتخطيطية، والسوق، ومدى توفُّر خدمات البنى التحتية والمجتمعية وإلى غير ذلك، وتمثلت كالآتي:

1- العوامل الاقتصادية

يرتبط الطلب على الوحدة السكنية بالدخل الكلي للفرد أو الأسرة، فالدخل يرتبط بعلاقة طردية مع مستوى الطلب على السكن، فأن نمو الدخل مع وجود حاجة إلى الوحدة السكنية يجعل من الطلب الكامن طلباً فعالاً على هذه الوحدات فهو يساعد على امتلاك وحدة سكنية أو إمكانية تأجيرها في أماكن جيدة ومرغوب فيها، فمن الطبيعي أن أصحاب الدخول العالية يمتلكون كامل الحرية في اختيار الموقع السكني وكذلك نوع وحجم الوحدة السكنية، بينما نجد رغبة ذوي الدخول المحدودة مقيدة بمستوى الدخول التي يحصلون عليها.

شهد مستوى الدخل ما بعد سنة (2003) ارتفاعاً واضحاً في شرائح مختلفة في المجتمع، إذ زاد متوسط دخل الأسرة الشهري في سنة 2005 من (449 الف دينار عراقي) ويرتفع بعد ذلك في سنة 2007 إلى (952 الف دينار عراقي)، نتيجة لارتفاع أسعار النفط وزيادة الكميات المنتجة والمصدرة إلى الخارج، ولذا ارتفع نصيب الفرد العراقي من قيمة الناتج المحلي الإجمالي إذ وصل إلى (6.36) مليون دينار عراقي عام (2012) بعد أن كان (3.755 مليون دينار عراقي عام 2011) إذ قفز إلى(6.36) مليون دينار عراقي في عام 2012 (القريشي، 2019، صفحة 53). شجع هذا على شراء الأراضي السكنية وبنائها مما أسهم في التوجه نحو التوسع في البناء العمودي والمتمثلة بهيئة استثمار بغداد نحو هذا النمط من البناء.

وما شجع على ذلك إصدار قانون الاستثمار رقم (13) لسنة (2006) والمعدل بالقانون رقم(2) لسنة (2010) والذي منح بموجب هذا القانون شركات محلية وأجنبية تسهيلات واسعة لإقامة المشاريع العمرانية في مدينة بغداد وأهمها المجمعات السكنية العمودية. وساهمت أيضاً المصارف الحكومية والأهلية في إعطائها قروضاً للمواطنين، بعضها يغطي قيمة الوحدة السكنية في هذه المجمعات وبعضها يساعد إلى حد كبير في شراء تلك الوحدات مما زاد في رغبة المواطنين على شراء الوحدات السكنية في هذه المجمعات.

2- السياسات الإسكانية

وتشير إلى المجموعة المنتظمة من المقاييس المتبناة من قبل الدولة والأهداف الرئيسة لها هو وضع الأليات والوسائل التي تدخل في سوق السكن لتحقق التوازن بين العرض والطلب (حميد، 2017، صفحة 35).

وكذلك يندرج تحت هذا العامل سياسة العرض السكني والذي يشير إلى مجموعة الاجراءات والنشاطات التي يجب تنفيذها من قبل القطاع العام والخاص لغرض زيادة ما متوافر من وحدات سكنية. والمقصود بالعرض السكني هو ما متوافر من وحدات سكنية في منطقة ما. وهو جزء من سوق السكن الذي يعد سوقاً اقتصادياً تتفاعل به قوى العرض مع الطلب (Balchin & Rhoden, 2002, p. 20).

3- الخدمات المجتمعية

يعد هذا العامل من العوامل المهمة والمؤثرة في حياة السكان وذلك لتماسها المباشر بحياة الفرد إذ تعكس مدى تطور مراكزهم الحضرية وأثر رغبتهم في السكن الملائم لهم لو توافرت هذه الخدمات والتي تتمثل بالخدمات (التعليمية – الصحية–

الترفيهية) والتي تعد من الخدمات الضرورية الأساسية التي يجب أن تتوافر ضمن المجمعات السكنية حيث تعكس صورة للبيئة العمرانية المتطورة والمستوى المعاشي الجيد ولاسيما إذا تحققت فيها معايير المسافة والمساحة وسهولة الوصول للخدمات في المجمع.

4- التخطيط الإسكاني

تدل على المبادئ والأسس التي تقوم عليها سياسات الإسكان التي تتعلق بمراحل وأهداف ومقومات الخطة الإسكانية لتحقيق المتطلبات السكنية التي يحتاجها قطاع الإسكان في حياة المواطنين (الشيخ درة، 1988). وتتطلب عملية تخطيط الأراضي المخصصة للإسكان وتقسيمها مراعاة في خفض الكلف للخدمات والمرافق العامة مع مراعاة عدم وصول مستوى الخدمة إلى الدرجة الواطئة التي لا تلبي الاحتياجات الإنسانية الأساسية للسكان، وهنا تبرز صعوبة التوفيق بين خفض كلف الخدمات وتوفير تلك الاحتياجات الأساسية للسكان بشكل متوازن، والغرض من ذلك تحقيق المنفعة الحقيقية للإنسان الساكن بالدرجة الأولى.

5- توفر الأرض الحضرية

تعد من ابرز العوامل المؤثرة على انشاء المجمعات السكنية وتوافر السكن الملائم للفرد، وتعد قطعة الأرض الحضرية المخصصة للسكن من الأسس المهمة لأقامه أي مشروع سكني إذ يجب أن يتضمن مجموعة من التسهيلات لذوي الدخول المنخفضة وتتوافر فيها قدر كافي من الأمن والاستقرار والراحة (الملا حويش و جمعة، 2008، صفحة 21).

6- سوق السكن

يعد سوق السكن الحضري شأنه شأن الأسواق الاقتصادية الأخرى بخصائص الوحدة السكنية التي تؤثر في تحليل سوق السكن وعلى تشخيص المتغيرات المؤثرة فيه (الهاشمي و محبوب، 1989)، حيث يعد سوق السكن من الأسواق المهمة الواعدة واذا ما تم تنشيطها فسوف تؤمن فرص عمل وتشغيلاً للأيدي العاملة التي تنعكس على تفعيل وتنشيط صناعات ساندة أخرى. وكذلك تعد الأسواق الثانوية بأنها أجزاء من سوق السكن الحضري والتي يمكن عدها مستقلة إلى درجة ما.

وتتشكل الأسواق الثانوية تبعاً لطبيعة الإنتاج السكني(خاص، حكومي) وكذلك على أساس تصنيف الرصيد السكني من حيث الملكية (ملك صرف، ايجار) وأيضاً يكون بحسب شكل الوحدة السكنية (شقق سكنية، سكن افقي). ويعتمد العمر السكني أو الأسعار في تقسيم الأسواق الثانوية، وأحياناً قد تصنف الأسر لهذا الغرض من حيث الدخل، العرق، نوع العائلة وغيرها.

وعموماً فإن سوق السكن للدور الجديدة المنفردة يعد من الأسواق المهمة في البلد حيث يتم من خلاله إنتاج الجزء الأكبر من الوحدات السكنية الجديدة (السعدي، 1985، صفحة 40)، وعلى أساس ذلك تتم دراسة السوق السكني من خلال 4 محاور أساسية:

أ: العرض السكني

المقصود بالعرض السكني هو ما متوافر من وحدات سكنية في منطقة ما، وأن أحدى خصائصه الأساسية والتي يصعب السيطرة عليها أحياناً هي التقلبات الحاصلة في العرض عبر الزمن، كما أنه من الصعوبة أحياناً أن يستجيب العرض إلى التغيرات الحاصلة في الطلب خلال الفترات القصيرة (سنة مثلاً)، فتوقعات البائعين والمشترين تتأثر كثيراً بتوقعات تغير أسعار السكن – أسعار الأراضي– توافر القروض في المستقبل. كما أن طبيعة مواقع الطلب على السكن، طبيعة البناء السكني، عدم كفاية المؤسسات الإسكانية أو نظام التمويل يجعل هناك فجوة بين العرض والطلب وأن من اهم مصادر العرض السكني هو الإنشاءات الجديدة.

Volume: 4 Issue: 4

ب: الطلب على السكن

ويشير ذلك إلى رغبة ما تفضله الأسر من المساكن المختلفة وهو لا يتضمن تحقيق معيار ادنى معين، والطلب الفعال هو مدى استعداد الأسر للدفع للحصول على المسكن. ويرتبط بالطلب السكني نمو الدخل مع وجود الحاجة الفعلية إلى الوحدة السكنية يجعل من الطلب الكامن طلباً فعالاً على هذه الوحدات، ويعد من العوامل الرئيسة المهمة في قروض صندوق الإسكان من حيث كونه الأساس الذي يستند إليه في تحديد حجم القرض الممنوح (مع عوامل أخرى) وحجم الاستقطاع الشهري(*). إما في المصرف العقاري فإن الدخل لا يؤخذ في الحسبان عند تحديد حجم الاستقطاع الشهري من المقترض وانما يتم تقسيم مبلغ القرض على مدة سداد القرض البالغة (20 سنة) ثم اضافة مبلغ الفائدة اليها.

ج: متطلبات الأرض الحضرية

يعتمد أنشاء المجمعات السكنية على توافر الأراضي للاستعمالات السكنية وتعد من العوامل المهمة التي لها تأثير كبير ومباشر على حجم الطلب الفعال في سوق السكن، فهو يرتبط بارتفاع معدل الدخل أو زيادة حجم القروض الممنوحة و قد لا تعني بالضرورة ازدياد حجم الطلب الفعال على الوحدات السكنية من دون توافر الأرض السكنية، ففي بعض الأحيان تصل كلفة الأرض السكنية إلى نحو 50% من الكلفة الإجمالية للوحدة السكنية في مناطق والأحياء السكنية الجديدة، وأكثر من ذلك في المناطق المركزية للمدن (Ural، 1988، صفحة 5)، وتتحدد كلفة الأرض بعدة عوامل منها:-

(المستوى الاجتماعي والاقتصادي والثقافي لسكان تلك المنطقة ومستوى الخدمات فيها_ وضع البناء الآني للمناطقة وسهولة الوصول اليها_ عامل العرض والطلب في سوق الاراضي_ عامل الموقع حيث ترتفع كلفتها في المراكز الحضرية_ طوبوغرافية الموقع والمناخ_ امكانية التشييد وطبيعة الاستعمالات المسموح بها_ ملكية الأرض _ مساحة الأرض إذ يحدد السعر على أساس المتر المربع المساحي).

إن زيادة كلفة الأرض تنعكس بصورة مباشرة على كلفة الوحدة السكنية، فتصبح أعلى من إمكانية ذوي الدخل المحدود مما يؤدي بهم إلى البحث عن مناطق سكنية أخرى تبتعد عن مركز المدينة، مما يؤدي إلى زيادة كلفة النقل، كما أن ارتفاع كلفة الأرض ينعكس على ارتفاع الكثافة السكانية في المناطق المركزية بشكل كبير (أحمد، 2004). اذ أن مسألة الأرض السكنية ينبغي أدارتها وتوجيهها من قبل الدولة ووضع نظام قادر على تحسين الاستعمال الأمثل لها، إذ ينبغي أن تحتفظ الدولة بدورها في توافر الأراضي حتى يمكن تثبيت أسعارها والحفاظ على التوازن بين العرض والطلب.

د: الكلف الإسكانية

تعد من المحددات المهمة والأساسية التي تدخل في بناء المجمعات السكنية وتكون عاملاً من العوامل المؤثرة التي تساهم في خلق السكن الملائم للأسرة وتعمل بشكل مترابط مع بعضها البعض ويمكن أن نحددها بالآتي:

الإمكانيات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية والثقافية، الأرض المخصصة للمجمع السكني، الخدمات المتوفرة، مواد البناء، عملية التشييد، العملية التخطيطية والتصميم، التمويل الإسكاني (حكومي- استثماري)، الإدارة والتنظيم، المنفعة الاجتماعية(الأمن – الامان- الراحة – الصحة العامة – جمالية المكان) (الوكيل ، الصبح، و عبد الواحد، 1996، صفحة 386).

(*) يتم تحديد الاستقطاع الشهري من المقترض في صندوق الإسكان على اساس 50% من الراتب، ويمنح مبلغ القرض اذا كان نصف راتبه يغطي القسط الشهري المحدد من الصندوق.

7- خدمات البنى الارتكازية

تعد الخدمات الأساسية المتمثلة بالبنى التحتية والاجتماعية للأرض الحضرية من أهم وابرز المحددات الرئيسة التي ينبغي أن لا يخلو منها المشروع السكني، كخدمات الماء والكهرباء والصرف الصحي والطرق، وبهذا تعمل على تحويل الأرض الخام إلى أرض مناسبة للاستعمالات المختلفة والسكنية منها، فتشكل بذلك النسبة الكبرى من كلفة المسكن، ونظرًا لكلف الخدمات العالية فإن اختيار مستواها ينبغي أن يتلاءم مع اختيارات الاسر المستفيدة (الساكنة) وامكانياتها على الأنفاق من اجلها (john، 1987، صفحة 35).

8- الحاجة السكنية

وهو مفهوم اجتماعي يعبر عن المدى الذي تصبح فيه المساكن المتوافرة في زمان ومكان معينين عاجزة عن تحقيق سكن لكل أسرة بحد ادنى من المعايير المعتمدة وبغض النظر عن امكانية هذه الأسر للدفع للحصول على المسكن (Jack، 1987، صفحة 300). وتشير الحاجة السكنية إلى مدى العجز في الرصيد السكني من حيث الكمية والنوعية أو كليهما. وتظهر المشكلة إلى حالة الفجوة بين الحاجة للمساكن والرصيد السكني المقبول (حميد، 2017، صفحة 19). ويمكن أن ندرج أهم الاسباب الرئيسة لنشوء الحاجة السكنية وهي كالآتي:

1- الزيادة الطبيعية في السكان.

2- زيادة سكانية عالية في المدن الرئيسة.

3- الهجرة من الريف إلى المدن.

إن للزيادة السكانية العالية في المدن الرئيسة اثاراً سلبيةً منها التزاحم في السكن وعدم كفاءة الخدمات وتدهور البيئة. وتعد الهجرة ذات النصيب الأكبر في زيادة الحاجة والطلب على المساكن، وأيضاً زيادة معدلات النمو السكاني الناتج من زيادة أعداد المواليد على أعداد الوفيات من العوامل المؤثرة في تغير حجم السكان بصفة أساسية ويشير إلى الزيادة الطبيعية للسكان.

9- القوانين والتشريعات

عند صدور قانون الاستثمار (المرقم 13 لسنة 2006) (قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 ، 2007)، وتشكيل الهيئة الوطنية للاستثمار أعطى فرصاً أكبر ساعد دخول القطاع الخاص (المحلي والعربي والاجنبي) بفعالية وبقوة كبيرة إلى سوق السكن في العراق وأن التحسن الملموس في الوضع الامني شجع على دخول المستثمرين بشكل واضح. وينتظر من الاستثمار القيام ببعض الأنشطة الفعالة المؤثرة في القطاع السكني الخاص ومنها.

1. التركيز على الصناعات الانشائية بكافة انواعها وفروعها المتمثلة بتنفيذ الهياكل الانشائية، مواد البناء، الاصباغ، صناعة مكونات البناء، التركيز على البنى التحتية.

2. الاهتمام بالجانب التكنولوجي الذي يتسم بها نمط البناء الحديث والمتطور، ينعكس ذلك إلى تنفيذ المشاريع بزمن وكلفة وايدي عاملة أقل.

3. الاهتمام بمجال التمويل العقاري وتقديم فرص القروض العقارية بكافة اشكالها ولكل المستفيدين أو المقاولين.

وجاءت هذه القوانين والتشريعات الخاصة بقطاع الإسكان لتحدد الضوابط الأساسية والتي على أساسها يتم أنشاء المجمعات السكنية سواء الخاصة أو الحكومية حيث يمكن تقسيمها إلى عدة اقسام ومنها:

Volume: 4 Issue: 4

–التشريعات القانونية الخاصة باستعمالات الأرض: وهي التشريعات الخاصة بمحددات البناء ومن هذه المحددات الكثافة البنائية، مقدار ارتفاع الأبنية المسموح به، مقدار الارتداد عن حدود القطعة السكنية، نسبة الفضاءات المفتوحة إلى الفضاءات المبنية... وغيرها من التشريعات (وزارة الإسكان والاعمار، الهيئة العامة للإسكان "السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة ازمة السكن ، 2008، صفحة 24).

–التشريعات القانونية الخاصة بطرق الاستثمار في الجانب السكني: يدل على مدى تقديم التسهيلات التي يمكن اعطاؤها للمستثمرين لتشجيعهم على الاستثمار في هذا القطاع المهم. فإن مقدار المرونة في القوانين والتشريعات الخاصة بقطاع الإسكان تعكس مدى حجم الإنتاج السكني الذي يمكن من خلاله زيادة العرض السكني ومن ثم تقليص الفجوة ما بين الرصيد السكني اي ما متوافر من وحدات سكنية وبين مقدار الاحتياج السكني.

وتعمل هذه العوامل مجتمعة إلى جذب السكان لها ومما يشجع على الاستثمار والسكن ضمن هذه المجمعات السكنية أو الحصول على وحدة سكنية ضمن مجمع مثالي يكون بدافع الاستفادة من الخدمات المتوافرة الذي يعد من أهم الشروط والمعايير التي تسهم في تحقيق الراحة النفسية، كذلك يسهم في استقطاب كثيرٍ من الأسر للسكن في هذه المجمعات من مختلف الشرائح أو الطبقات فضلاً عن رغبة السكن فيها بدافع تحسين المستوى الاجتماعي إذ تعد فرصة أحياناً لتغير الوحدات السكنية القديمة التي تتسم بالفوضى وعدم الراحة.

المبحث الثاني: توزيع مشاريع الإسكان في مدينة بغداد

أخذ التوجه نحو إنشاء المجمَّعات السكنية يأتي نتيجة الطلب على هذا النوع من العمران، ولاسيما أن الكثير يبحث عن أماكن توافر مختلف عوامل الراحة والسلامة ضمن الصروح العمرانية المتناسقة والملائمة، لذلك كان من الضروري إنشاء المجمَّعات السكنية تضم مختلف الخدمات، ضمن بنية عمرانية جيدة، مما تسهم في ممارسة الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية كافة بسهولة وأكثر راحة.

وتتوزع المجمَّعات السكنية في مناطق وأحياء مختلفة والتي تقع منها ضمن مركز المدينة، ونجد أن هذه المجمعات تتوافر فيها مختلف سبل الراحة فضلاً عن وجود الخدمات من ماء وكهرباء وصرف صحي ومساحات خضراء ومراكز التسوق الحديثة تتوافر في المدينة على نحو مستمر ومتطور ومختلف قياساً ببقية مناطق العاصمة، التي تفتقد حالياً لأبسط مقومات الحياة بسبب انهيار البنى التحتية. وعلى أقل تقدير فإن المجمعات السكنية تضم مدرسة ابتدائية وثانوية ومجمعات خدمية وأسواقاً، وربما الموقع الجغرافي للمجمعات السكنية والمساحات الجيدة والخدمات الجيدة تعد من العوامل التي شجعت أهالي العاصمة على اقتناء الوحدات هي قربها من الأماكن الراقية في بغداد ومدى توافر وسائط النقل، فضلاً عن تمتعها بإجراءات أمنية للحفاظ على سلامة السكان، وبالتالي يسكنها الكثير من المسؤولين في الدولة (البصري، 2011، صفحة 43).

ومن الجدير بالذكر أن المجمعات السكنية التي أُنشئت وسط بغداد من قبل المستثمرين تسهم اكثر من(30 ألف وحدة سكنية) تستهدف أصحاب المداخيل العالية. وسيؤدي أنتعاش قطاع السكن إلى تشغيل 90 % من قطاع العمل بالعراق، ما يعني أن تفعيله في الوقت الحالي ضروري للتقليل من البطالة التي تشهدها البلاد، بينما من جانب آخر نجد أن هذه المجمعات التي نفذت أو تحت التنفيذ ليست جميعها تحت إشراف وتنفيذ وزارة الإسكان والتعمير بل يكون تنفيذها لجهات استثمارية وشركات أجنبية أو محلية، وعليه فإن تطبيق قانون الاستثمار بشأن منح الأراضي السكنية للمستثمرين بالمجان خارج بغداد، فيما تُمنح بمبالغ مالية داخل العاصمة. فضلاً عن ذلك يجب الاعتماد على البناء العمودي من أجل مواكبة التطور، فهذا الأسلوب من البناء يحقق رفاهية في الخدمات المقدمة للسكان من بنى تحتية وغيرها، وفي الوقت نفسه يختزل المساحات (دراسة رقم .749.، د.ت).

وعليه فقد أنعكس التغير الحاصل في بنية النسيج الحضري لمدينة بغداد على رغبة السكان للسكن في المجمعات السكنية بسبب تغير الأذواق ورغبة الأفراد السكن في مثل هذه المجمعات بسبب أزمة السكن المتفاقمة في العاصمة، والتي ظهرت بشكل أو بآخر ومنها تجزئة المنازل إلى قطع صغيرة وصلت إلى(50 م^2) في بعض الأحيان، وبهذا قلت الفوارق بين الشقة والمنزل من ناحية المساحة. لذا سوف يتم في هذا المبحث عرض محورين أساسيين: الأول يتم فيه عرضاً واضحاً عن توزيع المجمعات السكنية أما الثاني جاء فيه المجمعات السكنية المنجزة أو التي هي قيد التنفيذ.

أولا: توزيع المجمعات السكنية في مدينة بغداد

تعد العاصمة بغداد من أكثر مدن العراق استقطاباً للسكان مما أثر على الكثافة السكانية إذا ما أخذنا بنظر الاعتبار مساحة العاصمة بغداد التي تتسم بالتباين من بلدية إلى لأخرى، وتبعاً لذلك فإن المجمعات السكنية توزعت على ثمان بلديات من أصل (14) بلدية. أذ يرتبط إنشاء هذه المجمعات ببعض الضوابط في منطقة البحث، أساسها توافر المساحات الكافية فضلاً عن المستوى الاقتصادي الذي يتصف به القانطون فيه على المستوى العلمي والثقافي والاجتماعي لسكان تلك المجمعات، ومما يشجع على السكن في تلك المجمعات هو توفر الأمن والأمان، يلاحظ جدول (1) وخريطة (1).

Volume: 4 Issue: 4

جدول (1) توزيع المجمعات السكنية في مدينة بغداد حسب الوحدات البلدية لسنة2020

ت	اسم البلدية	مساحة/ م^2	اسم المجمع	عدد الشقق	الحالة
1	الرشّيد	29000	البروج	2572	قيد الانجاز
2		37500	المحبة	512	قيد الانجاز
3	المنصور	12712	الأيادي	1369	منجزة
4		107500	اليمامة	868	قيد الانجاز
5		500000	الأخوة	3928	=
6		425000	الديوان	2208	=
	الشعلة	8909	–	–	–
	الدورة	8564	–	–	–
7	الشعب	112500	الشعب	504	منجزة
8	الكرادة	7500	مورونا	170	قيد الانجاز
		13890	الزهراء السكني	144	=
9	بغداد الجديدة	432500	الزهور	5120	منجزة
10		4205هكتار	زيونة	2037	منجزة
11	الكاظمية	135000	جواهر دجلة	1350	قيد الانجاز
12		20000	جوهرة المحيط	226	=
13		225000	ابن فرناس	2112	=
14		7500	العطيفية	416	=
15	الغدّير	85000	سومو	453	=
	الاعظمية	2953	–	–	–
	الرصافة	2547	–	–	–
16	مركز الكرخ	300000	بوابة العراق	3269	قيد الانجاز
17		125000	دار السلام	2356	=
18		–	بيت الحكمة	352	=
19		40000	مساكن بغداد	576	=
	الصدر الأولى	2215	–	–	–
	الصدر الثانية	2089	–	–	–
المجموع	14		20	30398	–

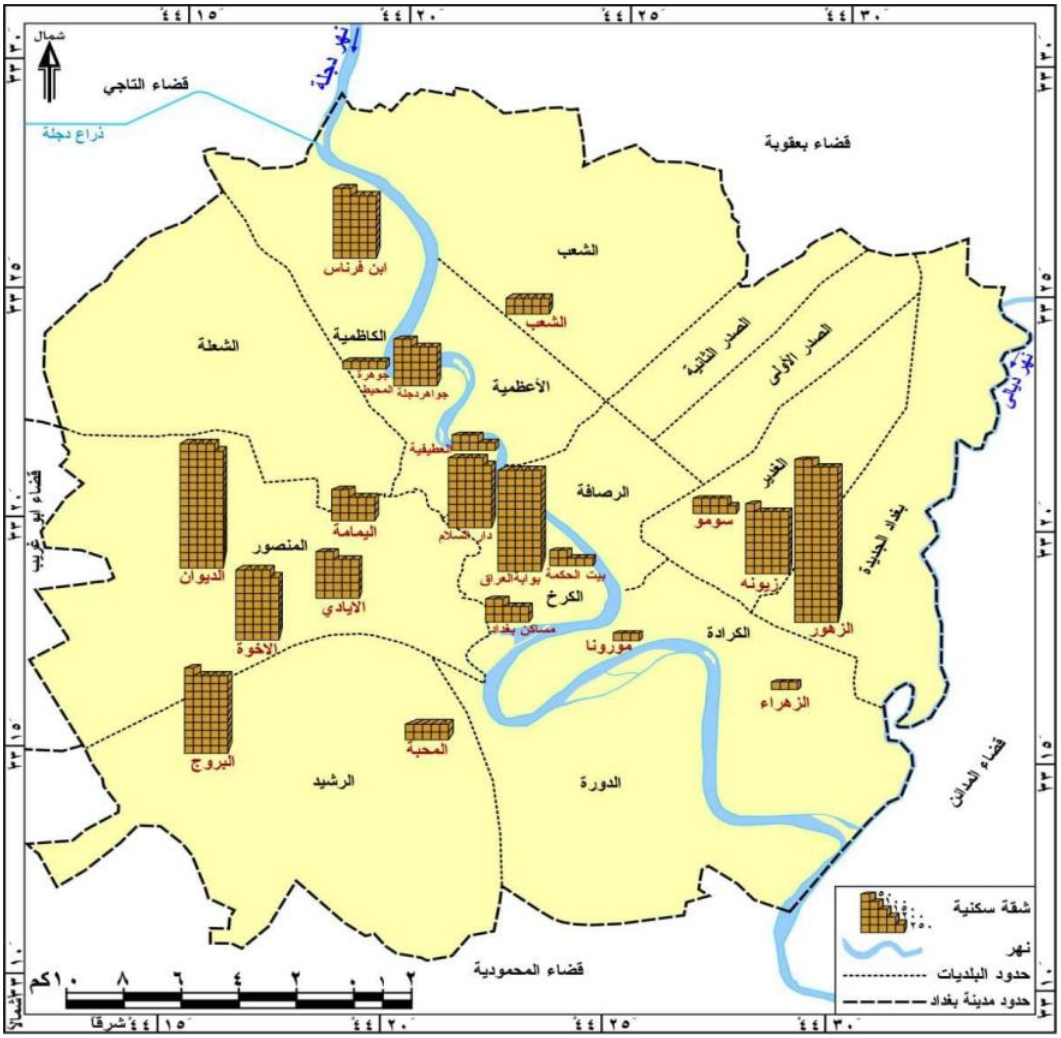
المصدر بالاعتماد على: 1– وزارة الإسكان والإعمار، شعبة الاملاك والاراضي.

2- الهيئة العامة للإسكان، السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة ازمة السكن في العراق لسنة-2020.

ظهر من الجدول (1) هناك تباين في انتشار المجمعات السكنية في مدينة بغداد، أذ ظهر وجود تركز كبير في جانب الكرخ بالرغم من تركز الكثافة السكانية في الجانب الآخر وهو جانب الرصافة. انعكس هذا على زيادة القيام بأنشاء مجمعات سكنية اكثر لهذا الجانب لاستيعاب الأعداد السكانية المتزايدة. وتظهر الخريطة (1) أن النسبة التي شهدت تركز سكاني ظهرت في بلديات(المنصور-الكاظمية- ومركز قضاء الكرخ) مقارنة بباقي وحدات البلدية حيث ضمت كل منها على (4) مجمعات سكنية بين منفذ ومنجز وبين قيد التنفيذ، بينما نجد باقي البلديات ضمت مجمعاً واحداً لكل بلدية وتمثلت كلا من بلديات(الشعب، الكرادة، بغداد الجديدة، الغدير)،وأيضاً وجد هناك بلديات قد خلت من المجمعات السكنية رغم كثافتها السكانية المرتفعة مقارنة بباقي البلديات الأخرى ومنها(الشعلة، الدورة، الاعظمية، الرصافة، والصدر الأولى والثانية)، حيث قامت وزارة الإسكان والإعمار وبالتعاون مع هيئة استثمار بغداد بتحديد المساحات التي من المفترض إن يتم إنشاء المجمعات السكنية في تلك البلديات وقامت بالفعل بتخصيص مساحة محددة ضمن البلديات ألا أنه لم يتخذ أي أجراء في تنفيذ المشاريع، وتعود الأسباب إلى تلكؤ في تنفيذ المشاريع السكنية في تلك البلديات منها زيادة عدد السكان وبشكل متزايد أذ أن بلدية الصدر لوحدها تخطى سكانها (4 مليون نسمة)، فضلاً عن المشكلات الاقتصادية التي تضعف القدرة الشرائية والتي يعاني منها أغلب سكان هذه البلديات، كذلك غياب الخطط التي تأخذ بنظر الاعتبار الجوانب الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية لهذه البلديات التي تكاد أن تكون محرومة من هذه المشاريع التي تصب في تحسين المستوى السكني لديها، كذلك عدم وجود الرقابة الفعلية في تنفيذ المشاريع وفقاً للجدول الزمني المحدد لها، وربما أن أكثر عائقاً يقف دون تنفيذ مثل هذه المشاريع هي أن هذه البلديات تعاني من نمواً وتوسعاً عشوائياً انعكس على هيكلها العمراني الذي تميز بالكثافة السكنية الضخمة، ناهيك عن عدم توفر التخصيصات المالية التي تسهم في تنفيذ تلك المشاريع الإسكانية.

Volume: 4 Issue: 4

خريطة (1) توزيع المجمعات السكنية في مدينة بغداد لسنة 2020



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (1).

ثانيا: المشاريع المنجزة وغير المنجزة من قبل الجهات المنفذة:

أولاً: الهيئة العامة للإسكان (وزارة الإسكان والاعمار، الهيئة العامة للإسكان "السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة ازمة السكن ، 2008، صفحة 17).

قامت وزارة الإعمار والإسكان مع الهيئة العامة للإسكان وبالتنسيق مع أمانة بغداد ودوائر البلدية للأراضي التي يمكن استغلالها لإنشاء مجمعات سكنية على أراضيها، وقد باشرت الجهات المعينة بالمباشرة بأنشاء مجمعات سكنية ضمت (76) مجمع سكني في بغداد، وبواقع (34968) وحدة سكنية وتم التخطيط لإنجاز (20) مجمعاً سكنياً وبواقع (9754) وحدة سكنية، حيث تم إنجاز (3) من المجمعات المكتملة فعلياً وبواقع (405) وحدة سكنية، بينما المجمعات الأخرى هي تحت التنفيذ وجاري العمل بها، وقد يعود إلى وجود تلكأ بسبب التخصيصات المالية (قسم الاحصاء، 2020). ينظر إلى الجدول (4)، مع العلم أن عدد الوحدات السكنية التي سوف تنجز بموجب هذه المشاريع لا يتجاوز (4.41%) من الحاجة السكنية الحالية.وتنقسم المشاريع السكنية المنجزة من حيث الجهات المنفذة كالآتي:

1- المجمع السكني في سبع ابكار.

تم أنشاء هذا المشروع على أرض قدرت مساحتها(72500 م2) ويشمل هذا المشروع من (48) عمارة سكنية منها (24 عمارة هيكلية) و(24 عمارة بناء جاهز)، كذلك فإن كل عمارة تتكون من (3 طوابق وبواقع شقتين في كل طابق) حيث يظهر لنا ان عدد الشقق والوحدات السكنية يصبح (288) شقة، تمثلت بشقق بمساحة (115 م2 يضم 144 شقة اما النوع الاخر فيضم مساحة 103 م2 بعدد شقق 144 شقة) (دائرة الإسكان، قسم الدراسات والسياسات الإسكانية، المشاريع المنجزة.، د.ت)، ويمكن ملاحظة أن مستوى الخدمات المتوافرة لا بأس بها من حيث الكمية والنوعية، حيث أشتمل المجمع على مدرسة ابتدائية، فضلاً عن وجود مركز للتسوق كذلك موقف للسيارات مرتبط بشبكة من المماشي الخضراء حيث تمتاز بوجود المساحات الخضراء للترفيه والتي وزعت في أرجاء المجمع.

2- المجمع السكني في منطقة السيدية (سكن افقي)

يقع هذا المشروع من ضمن الأراضي الواقعة على طريق المرور السريع/ الحلة على مساحة (20325000) م^2 تمثل قي49 داراً سكنياً ذات الطابق الواحد بمساحة 220م^2. أما من حيث الخدمات فإن هذا المجمع يفتقر إلى أغلب الخدمات مما أصبح عامل نفور للسكن فيه لطول الوقت الذي يستغرق للوصول إلى باقي الخدمات المهمة كالتعليمية أو الصحية.

3- المجمع السكني في حي الجهاد (سكن افقي)

يقع هذا المشروع في منطقة العامرية في حي الجهاد يشغل مساحة (61300 م2) ويتضمن هذا المجمع على (167 داراً سكنياً) وتمثلت مساحة الوحدة السكنية (220 م^2)، ويمكن أن يعاب على هذا النوع من المشاريع انه يفتقر إلى الخدمات والبنى التحتية وتتوافر فيه المحلات التجارية فقط. ينظر جدول (2).ينظر خريطة (2).

جدول (2) المجمعات السكنية المنجزة في مدينة بغداد

	اسم المشروع	عدد الوحدات السكنية	المواصفات
	مجمع سبع ابكار السكني	288	مدرسة ابتدائية، مركز تسويق، مساحات خضراء، ممشى يربط العمارات
	مجمع السيدية السكني افقي	49	يفتقر إلى مختلف الخدمات
	مجمع حي الجهاد السكني بناء افقي	167	لا يحتوي المجمع على أبنية خدمية ماعدا وجود محلات تجارية

المصدر بالاعتماد على 1: الهيئة العامة للإسكان، السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة أزمة السكن في العراق. ص18.

Volume: 4 Issue: 4

2: دائرة الإسكان، مشاريع المجمعات السكنية المنجزة لسنة 2019–2020.

ثانيا: هيئة استثمار بغداد ودورها في تنفيذ المشاريع الإسكانية.

يعرف أحياناً بالقطاع الخاص إذ له دوره الكبير والأساسي في تحريك التطوير الاقتصادي عبر قطاع الإسكان إذ يتمثل بمجموعة من الخطوات الاستراتيجية المهمة. يعتمد هذا القطاع اولاً اقتراح مجموعة من الخبراء تخصيص مجموعة من الأراضي من الدولة لقطاع الإسكان في مراكز النمو الحضري التي يسهل الوصول اليها وتزويدها بالبنية التحتية وتقطيعها ومن ثم تعرض بنسب مدروسة على السكان شاملة ذوي الدخل الجيد والمرتفع فضلاً عن ارتباطها بشركات استثمارية أجنبية فضلاً عن المستثمرين في مجال قطاع الإسكان وصولاً إلى بناءها وتنفيذها وتسليمها (ميلاد، 1986، صفحة 28).

ولأهمية هذا الموضوع الذي يعد له مساس كبير في راحة الإنسان ومدى توفر الطمأنينة لدية، وجد من الأهمية دراسة هذه المشاريع وفقاً إلى المنفذة أو قيد التنفيذ مع بيان الأسباب التي تقف عائقاً أمام انجازها. وهي كالآتي:

أولا: المشاريع السكنية المنجزة: تمثلت في (4 مجمعات سكنية) وتم تنفيذها بشكل كامل والسكن فيها فعلياً وهي:

1: مجمع الأيادي

ويعد من اهم المجمعات الإسكانية المهمة التي تم إنشاؤها في مدينة بغداد والذي سوف يوفر العديد من الوحدات السكنية مقارنة بالنقص الحاصل بالرصيد السكني، ويحتوي على (1369 وحدة سكنية) موزعة على 37 بناية تضم (9 طوابق) ويشمل كل طابق (4 شقق). حيث تبعد 20 كيلومتراً عن مركز العاصمة بغداد. يمتاز المجمع بوجود الخدمات الصحية فهو يضم مركزاً صحياً واحداً يوفر الخدمات الصحية لسكان المجمع وكذلك تتوافر الخدمات التعليمية حيث يضم المجمع على (روضة، مدرسة ابتدائية، مدرسة ثانوية)، بينما الخدمات الترفيهية شملت (ملعب اطفال، مسبحاً مغلقاً) ونجد أن الأهالي يفضلون هذه الخدمة ومع توافر مساحة كافية من الحدائق تساعد الأطفال على اللعب في حديقة قريبة من المجمع الذي يسكن فيه باطمئنان كونها تخضع لإجراءات أمنية تختلف عن بقية مناطق بغداد من حيث الدخول والخروج إليها. أما عن الخدمات المقدمة من بنى تحتية فهي متوافرة بمستوى عال وذات جودة وكفاءة عالية، فتتوافر خدمات الماء الصالح للشرب مع وجود الصرف الصحي ورفع النفايات باستمرار مما يعكس صورة لبيئة نظيفة فضلاً عن توافر الطاقة الكهربائية بقدرة كافية ولاسيما فإن الخدمات الكهربائية تكون من الأساسيات التي تشتمل كل بناية في المجمعات عليها وكذلك توافر النظم المهمة ومنها المصاعد الكهربائية والبوابات الأمنية.

2: مجمع الشعب

يقع ضمن بلدية الشعب ويضم هذا المجمع (14 بناية) تشمل كل بناية على (7 طوابق) في كل طابق (4 شقق سكنية) وهي بذلك توفر(504 وحدة سكنية) يغطي المجمع مساحة قدرت (112500 م^2)، ونجد ما يميز هذا المجمع انه يضم مولاً تجارياً تقدر مساحته (3400 م^2) (هيئة استثمار بغداد، قسم الاحصاء، المشاريع المنجزة وقيد الانجاز، 2020)، وهو مركز تجاري يوفر كل الحاجات لسكان المجمع، وكذلك تضم الخدمة الصحية مركزاً صحياً وخدمات تعليمية المتمثلة بـ (رياض الاطفال، والمدرسة الابتدائية، والثانوية)، فضلاً عن ذلك وجود الخدمات من الماء الصالح للشرب ورفع النفايات والخدمة المستمرة للكهرباء وتوافر الأمن والحدائق المناسبة لراحة السكان ولعب الأطفال فيها.

3: مجمع الزهور

يعد مجمع الزهور واحداً من سلسلة المشاريع الإسكانية في مدينة بغداد، ويقع ضمن بلدية بغداد الجديدة، ويحتوي هذا المجمع (5120 وحدة سكنية) بواقع (118 بناية عمودية) تتكون كل بناية من (10 طوابق) بواقع (4 شقق فيها) بمساحة قدرت (432500 م^2). ويعد هذا المشروع من المشاريع المتكاملة إذ يشمل الخدمات الصحية والتعليمية كافة حيث يضم (روضة

ومدرسة ابتدائية وثانوية)، فضلاً عن المحال التجارية ومركزاً للشرطة ومحطة تعبئة للوقود ولا ننسى وجود الخدمات الترفيهية ومنها (مسبح مغلق وملاعب رياضية). ولكن ما يميز هذا المجمع وجود مساحات خضراء كبيرة تحيط بالبنايات تشكل نسبة (40%) من المساحة الاجمالية وهو ما أعطى رونقاً وراحة وسكينة لسكان المجمع.

4: مجمع زيونة السكني

هو من المجمعات السكنية العمودية يقع في منطقة حي المثنى من مناطق بغداد الحديثة تابعة لبلدية بغداد الجديدة أحدى بلديات مدينة بغداد، حيث صمم بهذا الشكل وموزع على نموذجين من العمارات السكنية في هذا المجمع، عمارات ذات ثلاثة طوابق والآخر خمسة طوابق، حيث قدرت المساحة (425000 م^2)، وبلغت عدد الوحدات السكنية (2037) وحدة موزعة على نموذجين من العمارات السكنية، **عمارات ذات ثلاث طوابق** وتمثلت(86)عمارة بواقع (12) شقة سكنية والنموذج الأخر هي **عمارات ذات الخمسة طوابق** وضمت (67) عمارة سكنية بواقع (15)شقة سكنية. وقدر عدد السكان في المجمع 11826 نسمة. بينما الكثافة الاجمالية (48 وحدة / 278 شخصاً) (دراسة احوال سكنة العمارات السكنية في زيونة – الرصافة، 1982، صفحة 9)، ويضم هذا المجمع مختلف الخدمات الضرورية لسكانها ويشمل وجود الابنية الاجتماعية والثقافية والتجارية... الخ، كذلك تتوافر المناطق الخضراء الموزعة بحيث تحقق الانتفاع منها للسكان وللمراحل العمرية كافة، أيضاً وجود شوارع داخلية مع عدد كافٍ من مواقف السيارات يسهل الوصول إلى مختلف الوحدات السكنية في المجمع بشكل سريع ومريح، فضلاً عن تكوين فضاءات بين العمارات السكنية لتوفير الخصوصية اللازمة لمختلف الاستعمالات الخاصة في ساحة لعب الاطفال واستراحة لكبار السن من السكان المستفيدين من الفضاء.

ثانياً: المشاريع قيد الإنجاز

وتتمثل هذه المشاريع باستمرار اعمال البناء فيها وقيد الإنشاء فهي لم تكتمل بعد، ويختلف معدلات الإنجاز بين المشاريع ما بين المنجز في مرحلة الأساسات وما بين مرحلة التشطيب، وقد يأتي هذا التأخير في إكمال المشاريع السكنية بسبب التأخير في إصدار الموافقات أو تراخيص البناء وكذلك قد توجد هناك بعض المشاكل في الأمور الفنية والإدارية والمالية، أو عدم التزام الشركات الاستثمارية بإكمال جميع الخدمات الأساسية والخدمية التي تعد من اكثر العوامل جذباً للسكن فيها، ومن أهم تلك المشاريع غير المنفذة هي:

1: مجمع بوابة العراق

تم إنشاء هذا المجمع على (أرض مطار المثنى) والتابع إلى بلدية مركز الكرخ، فهو يضم (3269 وحدة سكنية) تمثلت بالبناء العمودي حيث احتوى المجمع على (49 عمارة سكنية) وقسمت على نوعين منها الذي ضمت كل عمارة على (33 طابقاً) وعلى (4 شقق سكنية) في كل منها. وقد أقيم هذا المجمع على مساحة قدرت (300000 م^2)، ويوجد ضمن هذا المجمع نوعان من ارتفاع البنايات الأول هو 10 بنايات على ارتفاع (17 طابقاً) بينما النوع الثاني شمل (39 بناية) ضمت (14 طابقاً) وبواقع (5) شقق فيها. فضلاً عن ذلك فإن المجمع يشمل مختلف الخدمات.

2: مجمع المحبة

يعد هذا المجمع من المشاريع الإسكانية المهمة إذ أسهمت في حل جزء من الأزمة السكنية حيث تقع ضمن بلدية الرشيد بمساحة تقدر(37500م^2) وبواقع (512 وحدة سكنية) اذ يتضمن (12 بناية عمودية)، وتتمثل ب(8) طوابق منها(4) شقق ومنها (6) شقق ضمن الطابق الواحد، ويوفر هذا المجمع خدمات متكاملة تتضمن مركزاً صحياً ومركزاً تجارياً وبعض الخدمات

Volume: 4 Issue: 4

التعليمية ومنها (رياض الاطفال، مدرسة ابتدائي وثانوي) فضلاً عن وجود مساحات خضراء ضمن هذه البنايات السكنية، مع توافر خدمات البنى التحتية الجيدة والكهرباء بشكل مستمر فيها. وقد بلغت نسبة الإنجاز فيها حوالي (70%).

3: مجمع البروج

أقيم هذا المشروع على أرض الواقعة على شارع مطار بغداد الدولي وهي تقع ضمن بلدية الرشيد، وتعد من المشاريع السكنية الكبيرة المهمة الأثر البالغ سيسهم في توافر الوحدات السكنية وسد النقص الحاصل في الطلب على السكن الذي تشهده العاصمة بغداد، ويمتاز هذا المجمع بميزة موقعة الممتاز الذي يقع بالقرب من مطار بغداد الدولي حيث يشغل مساحة تقدر (290000 م^2) مما يسهم في توافر(2572) وحدة سكنية ويكون على شكل البناء العمودي تختلف في مستوى ارتفاعها تبعاً لعدد الطوابق فيها. فهو يتكون من (23 بناية سكنية) تنقسم إلى ثلاثة أنواع: الأول: 4 منها ب (20 طابقاً) والنوع الثاني(8) بنايات تضم (16 طابقاً) بينما النوع الثالث تمثل ب(10 بنايات بواقع 14 طابقاً)، وهناك بناية واحدة ويمثل برجاً سكنياً مميزاً على ارتفاع (25 طابقاً) (قسم الاحصاء، 2020).

أما من ناحية الخدمات فمن الطبيعي نجد توافر مختلف الخدمات فهو يضم مركزاً صحياً، أما الجانب التعليمي فقد وفر المجمع (4 مدارس ابتدائية و4 مدارس متوسطة و 2 مدرسة إعدادية) وبلغت نسبة الإنجاز لهذه الخدمة (40%). ويوجد أيضاً مركزان للتسوق وفندق ذات طوابق متعدد، كذلك تحيط بهذه البنايات مساحة خضراء واسعة تمثل متنفسا جيدا لسكانها كذلك موقفاً كبيراً للسيارات.

4: مجمع اليمامة السكني

يعُّد هذا المشروع من المشاريع الاستثمارية المهمة في القطاع السكني في مدينة بغداد، يقع ضمن بلدية المنصور ضمن منطقة حي العدل مجاوراً للأسواق المركزية (سابقاً). يشغل هذا المجمع مساحة تبلغ (107500م^2) ليضم (868 وحدة سكنية) مكتملة الخدمات ومن أهمها الخدمات التعليمية التي تشمل رياض أطفال فضلاً عن مركزاً صحاًي وتجارياً جيداً ومساحات خضراء جيدة.

يتكون هذا المجمع من (28 عمارة سكنية عمودية) تختلف فيها عدد الطوابق ومنها(7) تتمثل ب (10 طوابق) ويجد أيضاً (21 عمارة) بواقع (8 طوابق) ويضم كل طابق (4 شقق سكنية)، بلغت نسبة الإنجاز فيه حوالي (80%).

5: مجمع الأخوة السكني

يقع هذا المجمع ضمن حدود بلدية المنصور في منطقة العامرية على أراضي زراعية وتقدر مساحته (500000 م^2) ويعُد من المشاريع الإسكانية الضخمة والمهمة حيث سيسهم في معالجة جزءٍ من الازمة السكنية المتزايدة، يتكون المجمع من (36 بناية عمودية) وبهذا سوف يوفر (3928 وحدة سكنية)بواقع (5) طوابق ويضم (4) (محافظة بغداد هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)، 2020)، وحدات سكنية في كل طابق. أما من ناحية الخدمات فيضم مراكز تجارية وتعليمية وكذلك مراكز شرطة، فضلاً عن ذلك توافر مساحات خضراء واسعة تحيط بالمجمع وتفصل بين البنايات. أما من الجانب التخطيطي فقد قسم إلى ثلاثة أنواع من حيث المساحات (141م^2- 161 م^2- 181 م^2)، وقد بلغت نسبة الإنجاز لهذا المشروع (40%) من الإنجاز الكلي.

6: مجمع الديوان

ويقع هذا المجمع ضمن حدود بلدية المنصور على اراضي زراعية ضمن منطقة البكرية. خطط هذا المشروع على مساحة (425000 م^2) حيث يتكون من (69) عمارة سكنية بواقع (2208) وحدة سكنية حيث تشمل كل بناية على (4 طوابق) ويضم كل طابق على (8 شقق)، وكذلك يضم المجمع مختلف الخدمات ولاسيما الخدمات التعليمية أذ يضم (4 مدارس تمثلت 2 مدرسة ابتدائية و مدرسة متوسطة ومدرسة اعدادية) كذلك ضم مركزاً تجار ياً وامنياً والمساحات الخضراء الكثيفة التي تحيط بالمجمع.

بلغت نسبة الإنجاز فيه (70%) من الإنجاز الكلي للمشروع علماً إنه قد خصص بنسبة (35%) من السكن إلى موظفي ديوان وزارة المالية. ونجد أن المساحات للوحدات السكنية تختلف ما بين (110-130 م^2).

7: مجمع مورونا

يقع هذا المجمع ضمن بلدية الكرادة الشرقية في منطقة العرصات، ويشغل مساحة (7500 م^2) ويتمثل في (5) بنايات وتعود إلى هيئة استثمار بغداد. يضم (170) وحدة سكنية وعلى شكل البناء العمودي يتكون من(17) طابقاً وبواقع شقتين بكل طابق. وتتوافر في هذا المجمع مختلف الخدمات الأساسية ومنها الخدمات التعليمية (رياض الاطفال ومدرسة ابتدائية) ومركزاً تجارياً ومساحة خضراء. وقسم المجمع على نوعين من حيث المساحة وبلغت نسبة الإنجاز (35%) (حسن، 2021).

8: مجمع جواهر دجلة

يقع ضمن بلدية الكاظمية على شارع المحيط في منطقة الكاظمية يعد مشروعاً ضخماً ومتكامل الخدمات وما يميز هذا المشروع هو وقوعه على ضفاف نهر دجلة، مما أضفى عليه جمالية. تبلغ مساحة المجمع (135000م2) بواقع (1350 وحدة سكنية) إذ يتكون من (15) بناية عمودية وتنقسم على نوعين الأول(7) تتكون من (12) طابقاً بينما النوع الثاني يتكون (8) بنايات بواقع (15) طابقاً، ويضم كل طابق (8) شقق سكنية. وتختلف المساحة ما بين (203 م^2 – 182 م^2 – 138 م^2– 333م^2 – 338م^2) لتلائم حجم الأسرة ومستواها الاقتصادي ومستوى الدخل. وتم إنجازه بما يقارب (75%) من نسبة الإنجاز الكلي. وكذلك يضم مراكز تجارية ومساحات خضراء فضلاً عن الخدمات التعليمية وبعض المرافق العامة ومنها الأسواق التجارية.

9: مجمع جوهرة المحيط

يقع هذا المشروع ضمن بلدية الكاظمية على مساحة تقدر (20000 م^2) بالقرب من بوابة بغداد الشمالية. وهو يسهم بتوافر(226) وحدة سكنية ويتكون هذا المجمع من بنايات عمودية وتتمثل في (7 طوابق) يضم كل طابق (8) وحدات سكنية. يشمل أيضاً هذا المشروع مولاً تجارياً (4 طوابق) وكذلك نادياً ترفيهياً ومساحات خضراء كبيرة فضلاً عن مواقف للسيارات الكبيرة، ويقع على نهر دجلة مما يعطي صورة جمالية لهذا المجمع، وقد بلغت نسبة الإنجاز (85%) من نسبة العمل الكلي. وتختلف المساحات في المجمع بما يناسب مختلف الطبقات والشرائح وتمثل (180م^2 – 190م^2- 158م^2- 330م^2– 300م^2).

10: مجمع ابن فرناس

تم إنشاء هذا المشروع على اراضٍ زراعية ضمن بلدية الكاظمية، ويمثل هذا المشروع مشروعاً متكاملاً وتتوافر فيه مختلف الخدمات منها البنى التحتية والمجتمعية وهو يضم مساحات خضراء واسعة تحيط بالمجمع مما يعد متنفساً لسكانها، وكذلك يحتوي على مهبط للطائرات، ومحطة للغاز ومحطة معالجة مياه الصرف الصحي، ولكن ما يميز هذا المشروع هو الاستخدام للطاقة الشمسية وبنسبة (20%) من الطاقة الكلية وهذا ما يساهم على جعل المجمع ذات بيئة نظيفة. وقد بلغت مساحة هذا المجمع (225000م^2) ويعد من اهم المشاريع الاستثمارية التي تمتاز بموقعها الجغرافي المهم لوقوعها بالقرب من نهر دجلة والذي يربط بين قضائي الكاظمية والاعظمية. ويشمل هذا المجمع(2112) وحدة سكنية بواقع (44) بناية تضم كل بناية (8 طوابق) ويحتوي كل طابق على (6) وحدات سكنية تختلف في المساحة. وسوف يسهم هذا المجمع لو تم السكن فيه بحل جزٍ من أزمة السكن، حيث بلغت نسبة الانجاز فيه (58%) من نسبة الإنجاز الكلية وقسمت مساحات الشقق على ثلاث وكانت كالآتي (156 م^2– 130 م^2 – 120 م^2).

11: مجمع العطيفية السكني

يقع هذا المشروع ضمن حدود بلدية الكاظمية في منطقة العطيفية وتطل مباشرةً على ضفاف نهر دجلة وقدرت مساحة هذا المشروع (7500م^2) ويعد من المشاريع الاستثمارية المهمة لأنه سوف يسهم في سد النقص الحاصل في كمية الطلب على

Volume: 4 Issue: 4

الوحدات السكنية. ويضم المجمع على (416) وحدة سكنية تمثلت بالبناء العمودي حيث يتكون من (4) بنايات وكل بناية ترتفع إلى (13) (محافظة بغداد هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)، 2020)، طابقاً ويضم كل طابق (8) من الوحدات السكنية، اما من ناحية الخدمات نجد أنه يتوافر فيه الخدمات الأساسية كافة ومنها الخدمات التعليمية متمثلة ب(برياض الأطفال، ومدرسة ابتدائية ومتوسطة) وتختلف المساحات للوحدة السكنية لتناسب مختلف الشرائح ومستوى الدخل، حيث تباينت المساحة ما بين (210 م^2 – 180 م^2 – 180م^2- 125 م^2).

12: مجمع سوسو

يضاف هذا المشروع إلى باقي المشاريع التي هي قيد الإنجاز ويشكل موقعة حيزاً مهماً لأنه يطل على بحيرة نصب الشهيد فضلاً عن ذلك طبيعة الطراز الذي تم الاعتماد علية في البناء أضفى عليه جمالية وحداثة ويشير إلى السكن المعاصر، ويقع في منطقة شارع فلسطين ضمن حدود بلدية الغدير، والجدير بالذكر أنه قد خصص هذا المشروع لموظفي وزارة النفط (شركة تسوق النفط سومو) وشغل مساحة (85000م^2) وعلى هذا الأساس سيوفر المجمع السكني بما يقارب (453) من الوحدات السكنية، فضلاً عن ذلك أنه يضم (31) بناية عمودية بواقع (4-5) طابق ويقع ضمن كل طابق (4) وحدات سكنية. ويمكن الإشارة إلى أنه يضم مختلف الخدمات الأساسية وأيضاً قاعة للمناسبات ومبنى أدارياً وأمنياً وسلسة من المطاعم وكذلك مركزاً تجارياً ومحطة وقود وموقف كبير للسيارات، ونجد هناك تباين واضح في مساحة الوحدة السكنية يناسب مختلف المستوى الاقتصادي وتراوحت ما بين (200م^2، 175 م^2، 150 م2، 215م2).

13: مجمع دار السلام

يقع هذا المشروع ضمن حدود بلدية مركز الكرخ على أرض مطار المثنى على شارع المطار السريع وقد شغل مساحة (125000م^2) وسيوفر هذا المشروع (2356) وحدة سكنية عند اكماله وإن عدد البنايات في هذا المجمع هو (32) بناية تمثل في (29) بناء سكني عمودي وعلى ارتفاع (14) طابق وفي كل طابق (6) شقق سكنية، بينما نجد البنايات المتبقية تمثل بناية خدمية، ويحتوي هذا المشروع الخدمات المهمة والضرورية كافة ومنها (رياض الاطفال ومدرسة ابتدائية وأخرى ثانوية) كذلك نادي ترفيهي ومسبح مغلق ومساحات خضراء ذات تصميم جميل يحيط بالبنايات وأيضاً يضم مجمعاً وأسواقاً، وقد بلغت نسبة إنجازه ما يقارب (55%)، أما فيما يخص المساحة فكما هو الحال في باقي المجمعات السكنية تختلف من بناية لأخرى وفقا لنوع التصميم وعدد افراد الاسرة ومستوى الدخل والقرب من البوابة أو القرب من المدارس ونوع المساحة وقد قسمت على 5 أنواع وهي (250 م^2، 200م^2، 170م^2، 160 م^2، 133م^2).

14: مجمع بيت الحكمة

أقيم هذا المشروع ضمن حدود بلدية مركز الكرخ في شارع حيفا ويقع بالقرب من ديوان الرقابة المالية والذي يعد من المشاريع السكنية الاستثمارية المهمة في العاصمة بغداد، خصصت بنايتان من المشروع لموظفي بيت الحكمة وجاءت من ذلك تسميته، ومن الجدير بالذكر أنه هذا المشروع سوف يوفر ما يقرب (352) وحدة سكنية مما يسهم في حل من أزمة السكن المتفاقمة وبواقع (11) وحدة سكنية ويحتوي على (16) شقة في كل طابق وبلغت نسبة الإنجاز(25%) من الإنجاز الكلي، وتختلف المساحات ما بين (150 م^2، 130م^2) وبذلك فهي تناسب مختلف الشرائح.

15: مجمع مساكن بغداد

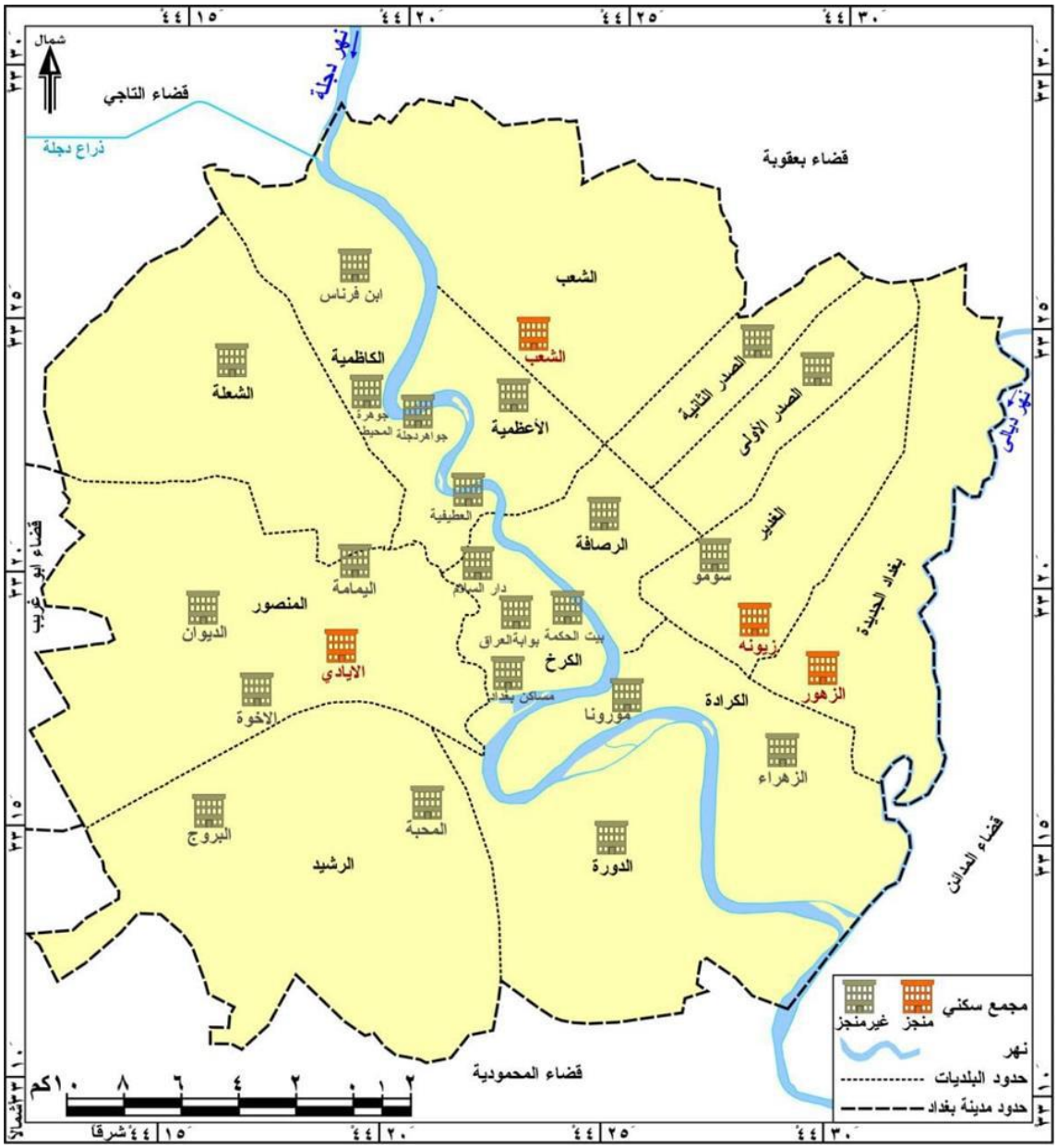
يقع هذا المجمع في منطقة الحارثية والذي يكون ضمن حدود بلدية مركز الكرخ، حيث تم أنشاؤه على مساحة قدرت (40000 م^2) وهو واحد من المشاريع الاستثمارية المهمة التي أنشأت لتسهم في سد جزاءٍ من العجز الحاصل في الوحدات السكنية، إذ يوفر(576) وحدة سكنية أخذت شكل البنايات العمودية، ضم هذا المشروع كافة الخدمات منها المرافق الخدمية والترفيهية والصحية والتعليمية.

وقد صمم هذا المجمع من (12) بناية بواقع (12) طابقاً حيث يحتوى كل طابق على (4) وحدات سكنية، ونجد في هذا المجمع كثيراً من المساحات الخضراء التي تحيط بالمجمع، ومن الجدير بالذكر نجد أن نسبة الإنجاز(30%) من نسبة الإنجاز الكلي. أما مساحة الوحدة السكنية نجدها تختلف في هذا المشروع فضلاً عن الاختلاف بين النوع والتصميم وقسمت على ستة أنواع وهي (250م^2، 215م^2، 185 م^2، 180م^2، 140م^2، 130م^2).

16: مجمع الزهراء السكني

يقع هذا المشروع على طريق السريع قريب مدخل شارع الخيزران بمساحة كلية تقدر (13890م^2) يضم المجمع عمارتين عموديتين بواقع كل عمارة (12) طابقاً ويقع في كل طابق 6 شقق سكنية، وتختلف المساحات بما يناسب عدد أفراد الأسرة ومستوى الدخل وتبلغ مساحة الشقة ما بين (180 م^2 – 139 م^2) وتضم فيها بعض الخدمات الأساسية من بنى تحتية ومدرسة ابتدائية ومتوسطة وبعض المحال التجارية مع توافر حديقة العاب للأطفال ومول بثلاثة طوابق وموقف خاص كبير للسيارات وغرفة مراقبة أمنية خاصة لتوفير الأمن للمجمع، ينظر خريطة (2) وشكل (1).

خريطة(2) المجمعات السكنية المنجزة وغير المنجزة في مدينة بغداد

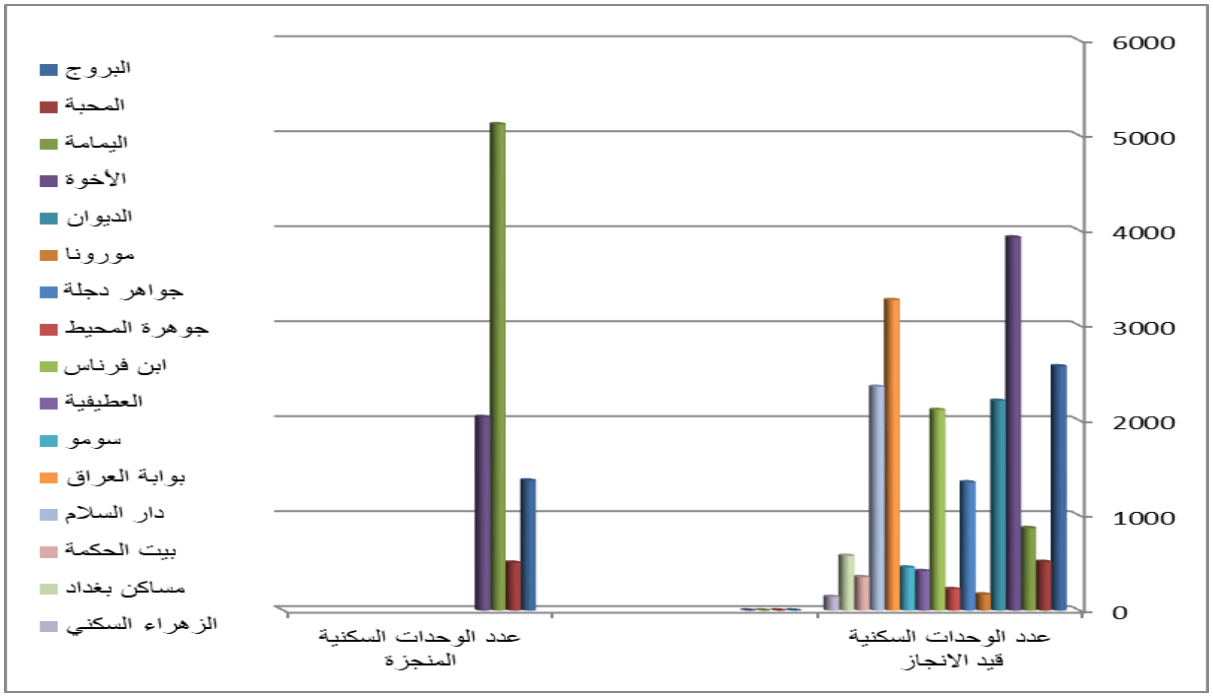


المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (2–1).

Volume: 4 Issue: 4

نلاحظ من خلال الخريطة (2) أن مشاريع الإسكان موزعة على كافة بلديات مدينة بغداد، إلا أنّه أربع مجمعات هي منفذه فعلاً، أما باقي المجمعات هي قيد التنفيذ وبنسب مختلفة وكذلك من الجدير بالذكر أن بلدية الدورة والشعلة ومدينة الصدر قد تم تحديد فقط مساحة للمجمعات السكنية التي من المفترض إن تنشأ وتقام عليها المجمعات السكنية. ولكن لم يتم تحديد أي مخطط سكني فعلي لهذه المناطق ولم ينفذ أي خطوة للمشروع وكان فقط تحديد مساحة لإقامة مشاريع سكنية مستقبلاً.

شكل (1) المشارع الإسكانية المنجزة وقيد التنفيذ



المصدر بالاعتماد على بيانات جدول (1)

المبحث الثالث: تقييم مشاريع الإسكان ودورها في حل ازمة السكن

تشهد مدينة بغداد نقصا واضحا في الوحدات السكنية وكذلك في المشاريع الإسكانية التي لا يمكن أن تسد الإ نسبة قليلة من الحاجة السكنية، واستناداً لأخر إحصاء للواقع السكاني والذي قدرت عدد الوحدات السكنية في مدينة بغداد لسنة 2020(957191)وحدة سكنية، تمثلت(811.250) بالبناء المناسب اما المتبقي فهو بناء غير المنتظم ووحدات سكنية هامشية أو كرفانات. حيث قدر عدد سكان بغداد (6702538) أما مجموع الأسر فقد بلغت (1426438) أما متوسط حجم الأسرة فبلغ (6.46) لكل أسرة. وقد أكد مخططوا الإسكان العام في العراق على إن الإسكان هي منظومة تتكون من الوحدات السكنية و البنى التحتية الفنية والاجتماعية حيث أشار المخطط إلى أهمية تحديد المعايير المساحية للأبنية العامة وحسب حجوم المحلات السكنية التي ورد ذكرها ضمن معايير التخطيط العمراني الصادر عن وزارة التخطيط سنة 1978 (القريشي، 2019، صفحة 86).

وتعد الكثافة الإسكانية أحدى المؤشرات الأساسية المرتبطة بالمشكلة الإسكانية والتي أنعكس الواقع الإسكاني وتتعامل مع معايير تخطيطية وتصميمية متعددة تؤثر في المساحات المخصصة للمعيشة والفضاءات الخارجية ودرجة الراحة النفسية للفرد، كما تتعلق بعوامل اجتماعية متعددة تعكس الواقع الاجتماعي والثقافي والبيئي للسكن.

وربما نجد إن من أهم الأسباب التي تساعد وبنسبة كبيرة للحاجة السكنية هي ارتفاع العدد السكاني في مدينة بغداد ادى إلى ظهور العجز الواضح في القطاع السكني، إذ نلحظ أن النمو السكاني أخذ بالارتفاع في السنوات الأخيرة بعد تحسن الوضع الأمني وتحسن المستوى الاقتصادي نوعاً ما انعكس على الطلب على الوحدات السكنية.

وسوف تتم دراسة هذا المبحث عن طريق محورين مهمين تمثل الأول في تقدير الحاجة السكنية لمدينة بغداد، أما المحور الثاني فجاء الفرق بين السكن العمودي والافقي وبين الحكومي والخاص. وما ينتج عنه من مشكلات أساسية تقف عائقاً امام تنفيذ المشاريع الإسكانية. ينظر جدول (3).

Volume: 4 Issue: 4

جدول(3) تطور أعداد السكان حسب الوحدات البلدية لمدينة بغداد لسنتي 1997–2020

ت	وحدة البلدية	تعداد السكان 1997	سكان 2020	معدل النمو(*)
1	الرشيد	92261	719742	9.34
2	المنصور	370119	475752	2.93
3	الشعلة	164610	521199	5.14
4	الدورة	755181	343989	-3.36
5	الكرادة الشرقية	217904	348593	2.06
6	الشعب	364020	666103	2.66
7	الأعظمية	188868	312948	2.22
8	الصدر الأولى	567094	746033	1.20
9	الصدر الثانية	450989	530216	0.71
10	الرصافة	120318	231075	2.88
11	الغدير	240705	468451	2.94
12	بغداد الجديدة	441972	682951	1.91
13	الكرخ	106946	124067	0.65
14	الكاظمية	102965	176901	2.38
المجموع	14	4183952	6348020	1.83

المصدر بالاعتماد على:

1- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تعداد سنة 1997.،(بيانات غير منشورة)،.1997

2- امانة بغداد، دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية،GISمساحة وسكان مدينة بغداد لعام2020.

(*) استخرج معدل النمو بالاعتماد على المعادلة التالية $R = (t\sqrt{P\ P1\ 0} - 1) \times 100$:)1

المحور الأول: تقدير الحاجة السكنية في مدينة بغداد:

بالاعتماد على المجموعة الإحصائية السنوية للسنوات (1997-2009) للجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات المعتمدة على نتائج الاحصاء السكاني لسنة 1997 فضلاً عن مؤشرات دراسة سوق السكن العراقي في سنة 2006 والتي اعدتها وزارة الإعمار و الإسكان بالتعاون مع برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية (الهبيتات) يمكن تقدير الحاجة السكنية لسوق السكن في العراق على أساس تحديد سنة 2019 كسنة للهدف، حيث قدر عدد سكان مدينة بغداد فيها بحوالي (9216703) أما عدد الاسر فبلغ (1536117) أسرة , بينما قدرت عدد الوحدات السكنية ضمن الرصيد السكني هو (557260) وحدة سكنية وعليه ظهر العجز السكني بنحو (978857) وحدة سكنية وسوف يوضح الجدول التوقعات لعدد السكان ومدى الحاجة السكنية لمدينة بغداد. يلاحظ جدول(4)، شكل (2).

جدول (4) تقدير الحاجة السكنية في بغداد من 2019 لغاية 2030

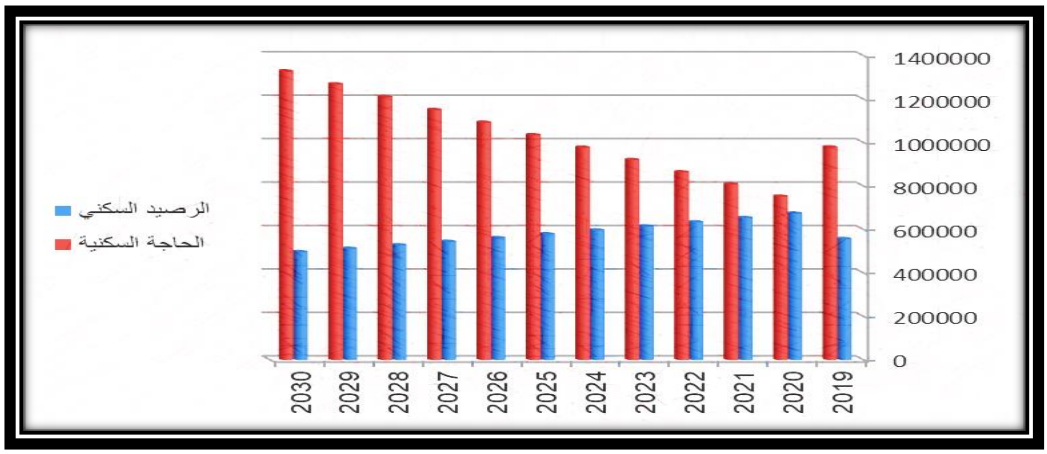
السنوات	مجموع السكان	عدد الاسر	الرصيد السكني	الحاجة السكنية
2019	9.216703	1536117	557260	978857
2020	8558625	1426438	674051	752386
2021	8772591	1462098	653830	808268
2022	8991905	1498651	634215	864436
2023	9216703	1536117	615189	920929
2024	9447121	1574820	596733	977787
2025	9683299	1613883	578831	1035052
2026	9925381	1654230	561466	1092764
2027	10173516	1695586	544622	1150964
2028	10427853	1737976	528283	1209692
2029	10688550	1781425	512435	1268990
2030	10955764	1825961	497062	1328899

المصدر بالاعتماد على:

1. الهيئة العامة للإسكان، السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة ازمة السكن في العراق، مصدر سابق، ص4.
2. الهيئة العامة للإسكان، السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة ازمة السكن في العراق مصدر سبق ذكره، ص18.
3. تم الاعتماد على نسبة الاندثار 3%
4. تقديرات بالاعتماد على بيانات الجهاز المركزي للإحصاء.

Volume: 4 Issue: 4

شكل(2) الرصيد السكاني والحاجة السكنية لسلسلة زمنية



المصدر: بالاعتماد بيانات جدول (1)

يمكن أن نلاحظ من خلال الشكل اعلاه أن اعلى نسبة للرصيد السكني ظهر في سنة 2020 وهذا يمكن تفسيره بأن الزيادة السكنية لم ترتفع كثيراً عن السنوات السابقة وكذلك أن الحراك السكني والظروف التي تعرضت لها بغداد وباقي محافظات العراق إلى الاعتداء من قبل داعش الذي اثر وبشكل واضح وكبير على زيادة التركز السكاني في بغداد. بينما نجد اكثر قدرا للحاجة السكنية يظهر في سنة 2030 والذي يشير الى ان العاصمة بغداد سوف تشهد زيادة سكانية كبية تنعكس على مستوى الطلب للوحدات السكنية.

المحور الثاني: الفرق بين السكن العمودي والأفقي

أدى النمو السكاني إلى حدوث ضغطاً كبيراً على قطاع السكن، لان عند الزيادة في اعداد السكان تعني تزايد الطلب على الوحدات السكنية، فضلاً عن النقص الحاصل في توفير الاراضي السكنية في مدينة بغداد لذلك كان من الضروري اعتماد كثافة اسكانية عالية في ظل تلك الأوضاع (الملا حويش و جمعة، 2008، صفحة 54)؛ ولذلك فقد اعتمدت سياسة الإسكان العمودي باعتبارها النمط الإسكاني الامثل والملائم الذي يعمل على تحقيق تلك الكثافة.

حيث قامت وزارة الإسكان والإعمار بإنشاء البنى التحتية للمخططات الموضوعة من قبلها 23 مجمع وإنشاء الوحدات السكنية على قروض تخصص من قبل البنك المركزي بفائدة لا تتجاوز 2٪ ومع كون هذه الفائدة قليلة نسبياً ولكنها تحقق ربحاً كبيراً للبنك المركزي العراقي الذي يحصل على فائدة لا تتجاوز ال 0.5٪ مما يملكه من احتياط في البنك الفدرالي الأمريكي على الاحتياطي المودع في سندات الخزينة الأمريكية. هذا الخطة لا تؤتي ثمارها إلا بعد ثلاث سنوات، ولكن يمكن انجاز ثلث المشروع خلال السنة الأولى من عمر الحكومة المؤقتة، ويمكن لأي عائلة شراء وحدة سكنية بمساحة بناء بحدود 100 متراً مربعاً بدفعة شهرية بمقدار 200 دولار (أحمد م.، 2008، صفحة 57)، وهذا المبلغ لا يكفي لوحدة سكنية واحدة فحسب بل يوفر وحدات سكنية مجانية لثلث عدد الوحدات السكنية توزع على المستحقين من عوائل الشهداء والفقراء المعدمين، كما يوفر المجال كما ذكرنا للعمالة المنتجة لمئات الآلاف من المهندسين والعمال ومختلف التخصصات وتشغيل عجلة الاقتصاد بتشغيل وإنشاء المصانع الإنتاجية الخاصة والحكومية فضلاً عن تشغيل القطاع المصرفي بشكل فاعل وتحقيق أرباح كبيرة للبنك المركزي والمصارف الصغيرة؛ كل ذلك يتحقق من دون الحاجة لدينار واحد من الموازنة.

نجد كذلك أن مستوى الفروقات يكبر ويتوضح ما بين المجمعات الاستثمارية الخاصة والمشاريع العامة المقامة من قبل الحكومة، ونجد الفرق الشاسع من ناحية البنى التحتية المقدمة للسكان التي لا نراها في بعض المجمعات الحكومية زد على ذلك الخدمات المجتمعية أذ أن مجمع سبع ابكار يفتقر كلياً لهذه الخدمات مما يسبب صعوبة الوصول إلى بعض الخدمات الضرورية

كالصحية والتعليمية وحتى التجارية، إذ لابد من توافر الخدمات الأساسية لكل مجمع تساعد السكان في الحصول على الخدمة الافضل.

أن إنشاء مجمع كامل الخدمات يكون مكلفاً من الناحية العملية مما يفرض تكاليف أخرى تقع على سكانها وهذا ما يثقل كاهل بعض الشرائح التي ليس بمقدورها تحمل الأسعار المرتفعة لهذه الشقق. وعلى هذا الأساس نجد أن المشاريع الاستثمارية المنجزة من قبل القطاع الخاص تكون أكثر إقبالاً من قبل ذوي الدخول المرتفعة ذات المستوى الاقتصادي الجيد اذ تكون الأسرة قادرة على تحمل تكاليفها كونها توفر خدماتها المهمة لأفرادها وأولادها. بينما نجد ذوي الدخول المنخفضة قد تفضل المجمعات السكنية ذات التكاليف البسيطة التي يمكن لسكانها أن يتحملها والتي تتمثل بمشاريع الإسكان الحكومية.

1- دور القطاع الخاص في تجهيز الوحدات السكنية.

يسهم القطاع الخاص في تجهيز وتوافر الوحدات السكنية فهي تسهم في انتاج ما بين (80 -90%)من الوحدات السكنية لمختلف فئات الدخل ومختلف الشرائح في المجتمع، وقد أقامت أمانة بغداد بالتعاون مع المشاريع الاستثمارية في إنشاء المشاريع الإسكانية في مدينة بغداد.

2- دور القطاع الحكومي في توافر السكن الاقتصادي في العراق

أجرت وزارة الإعمار والإسكان دراسات عديدة للوصول إلى انتاج وحدات سكنية قليلة الكلفة لا يتجاوز (30%) من الوحدات السكنية أو ما يعرف بالمسكن الاقتصادي وقد اعتمدت هذه الدراسات على العناصر الاتية:

- وحدات سكنية باقل ما يمكن من المساحة (نماذج دور واطئة الكلفة للمواطنين، 2004).

قامت الهيئة العامة للإسكان مجموعة من التصاميم للوحدات السكنية المنفردة أفقية(دور سكنية ذات الطابق الواحد) وبمساحات مختلفة تتراوح ما بين (80-60) م^2 مع امكانية التوسع المستقبلي.

- وحدات سكنية واطئة الكلفة وذلك باستخدام مواد انشائية خاصة وكالاتي (تصميم نماذج السكن الاقتصادية، دراسة مقدمة إلى ندوة دور القطاع الخاص والعام في توافر السكن الملائم لذوي الدخل المنخفض،، 2008).

ويعد إنشاء هذه المشاريع من اهم المشاريع الإسكانية التي تسهم في حل أزمة السكن لذوي الدخول المتوسطة والشريحة الفقيرة إذ يسكنها من هم في حاجة إلى السكن والمأوى والتي تعد حاجة فعلية وأساسية ملازمة للكثير من سكان بغداد، وقد حدد المساحة لهذا النوع من المجمعات مساحة تتراوح ما بين(60- 75 م^2) وتخصص البنايات (3 -4) طوابق وبكثافة سكانية 350-6 شخص/ هكتار.

Volume: 4 Issue: 4

الاستنتاجات

تشير نتائج الدراسة إلى أهمية البناء العمودي وهو قد يكون بديلاً عن التوسع الأفقي للمدينة، وهو نظام يعكس مدى تطور وحضرية المدينة. الذي يمثل حلاً لكثيرٍ من مشكلات السكن.

1. إن أكثر العوامل المؤثرة على استقطاب السكن العمودي هو المستوى الاقتصادي ومستوى الدخل الذي تباين واختلف من مكان لآخر ضمن مدينة بغداد.
2. أظهرت الدراسة هناك تبايناً واضحاً في توزيع هذه المشاريع، تنعدم بعض المناطق من إنشاء مثل هذه المشاريع على الرغم من الزيادة السكانية والحاجة السكنية.
3. إهمال الطبقة الفقيرة والمتوسطة ضمن التخطيط الإسكاني نتج عن ذلك إلى ظهور مشاريع استثمارية ضخمة خاصة للشريحة الغنية فقط تناسب المستوى الاقتصادي المرتفع، لذا تفضل الكثير من الأسر ولاسيما الأسر الفقيرة ومتوسطة الحال والدخل المحدود السكن ضمن المجمعات السكنية البسيطة التي تكون ذات خدمات محدودة وخصوصا العوائل قليلة العدد أو المتزوجين حديثا
4. الإسكان تعد حاجة أساسية لكل أسرة أذ تخضع لقوى العرض والطلب حيث يعد قطاع الإسكان جانباً مهماً في توفير الوحدات السكنية، أذ يجب النظر اليه على انه خدمة تقدمها الدولة ا لسكانها، حيث تظهر مشكلة سكانية كبيرة بلغ معدل العجز السكاني(752386) وحدة سكنية لسنة 2020 بينما شكلت الحاجة المستقبلية لسنة 2030(1328899) وحدة سكنية.
5. وجود عجز سكاني واضح على مستوى البلديات كافة ولاسيما في بلدية الدورة والشعلة ومدينة الصدر حيث تنعدم وجود المجمعات السكنية فيها على الرغم من تحديد مساحة لها إلا أنه لم ينفذ أي مجمع سكني عليها.
6. اخفاق واضح على اكمال المشاريع السكنية المنجزة بسبب المخصصات المالية لذا سيطر القطاع الخاص الاستثماري على اكمال المشاريع الاستثمارية التي تميزت بارتفاع تكلفتها.

التوصيات: بناءً على النتائج التي تمّ التوصل إليها توصي الدراسة بالتالي:

1. توافر خطة ودراسة واقعية ممكنة التطبيق توضع من قبل مجموعة من المتخصصين في القطاع السكني والانشاءات فضلاً عن متخصصين في القطاع الاقتصادي والمالي. فضلاً عن التخصيصات المالية الضخمة التي تطلبها كل مشروع وهذا ما يجب توفيره الحكومة
2. يجب الاعتماد على البناء العمودي من أجل مواكبة التطور، فهذا الأسلوب من البناء يحقق رفاهية في الخدمات المقدمة للسكان من بنى تحتية وغيرها، وفي الوقت نفسه يختزل المساحات.
3. يجب تبني أساليب جديدة في حل أزمة السكن أذ تشهد مدينة بغداد من مشاكل كبيرة سكنية، عمرانية، اقتصادية، والبيئية، نتيجة توسعها ونزوح السكان نحو العاصمة بغداد، يتطلب معالجة جذرية حاسمة لهذه المشكلة، ومن أولى خطواتها هو تسهيل القروض للأفراد المقبلين على هذه الوحدات السكنية.
4. التوزيع المناسب الذي يناسب حجم السكان ضمن الوحدات الادارية لبلديات أمانة بغداد، اذ أظهرت الدراسة هناك تباين واضح في توزيع هذه المشاريع، تنعدم بعض المناطق من أنشاء مثل هذه المشاريع على الرغم من الزيادة السكانية والحاجة السكنية.
5. التركيز على الشريحة الفقيرة أو البسيطة غير القادرة على شراء وحدات سكنية لذا يمكن إنشاء وحدات سكنية مناسبة لهم تكون ميسرة والفرد قادر على السكن فيها وتكون مناسبة لمستوى دخولهم.

المصادر

البصري, ن. ع .(2011) .*دور السكن العمودي في تلبية الحاجة السكنية* .جامعة بغداد :المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي- رسالة ماجستير.

.(2008)*تصميم نماذج السكن الاقتصادية، دراسة مقدمة إلى ندوة دور القطاع الخاص والعام في توافر السكن الملائم لذوي الدخل المنخفض*، .دمشق: وزارة الإعمار والإسكان /شركة الفاو الهندسية العامة.

.(1982)*دراسة احوال سكنة العمارات السكنية في زيونة –الرصافة* .بغداد: دائرة التصاميم والدراسات بيانات المؤسسة العامة للإسكان.

Balchin, p., & Rhoden, M. (2002). *Housing Policy* (Vol. " An introduction 4th edition).

Jack, H. (1987). *Urban Land economics.* Macmillan edition , London.

john, L. (1987). *Architectural Thery, The Role of behavialscienes in Environmenstal Dessigewns von Nostrand Reinhold Company.* New york.

Ural , O. (1988). *Construction of low 210 st housing Wiley series* (Vol. 1st edition). john-Wiley & sons press.

أحمد, أ. ج .(2004) .*مؤثرات تخطيطية وتصميمية لمواقع المجمعات السكنية المحلية واطئة الكلفة* .بغداد: جامعة بغداد- كلية الهندسة.

أحمد, م. ع .(2008) .*مقارنة بين البناء السكني العمودي والأفقي اقتصادياً واجتماعياً* .بغداد: جامعة بغداد المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي.

)د.ت .(*الابعاد الاجتماعية لمشكلة السكن في العراق* .بغداد: وزارة التخطيط.

السعدي, ج. ب .(1985) .*تحليل وتقييم العوامل المؤثرة على الطلب للدور الجديدة في مدينة بغداد* .بغداد :المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي.

الشيخ درة, إ. إ .(1988) .*اقتصاديات الإسكان* .الكويت: مطبعة الرسالة.

القريشي, ا. ق .(2019) .*التخطيط الإسكاني في العراق وفق الكلفة والمنفعة الاجتماعية* .بغداد: جامعة بغداد.

الملا حويش , ل. ط & ,.جمعة, ا. ق .(2008) .بعض بدائل الإسكان المفضل في مدينة بغداد، مجلة الهندسة .*مجلة الهندسة , 13*, p. 21.

الهاشمي, ع. أ & ,.محبوب, ع. ع .(1989) .*نموذج تخطيطي تطبيقي لقطاع السكن في العراق* .بغداد: مطبعة التعليم العالي.

الوكيل , هـ. ج.,الصبح, ف. ن & ,.عبد الواحد, ل .(1996) .المقارنة بين التصميم والإسكان حالة دراسية (التقييم الاستخدامي الوظيفي للوحدات السكنية في مشروع زيونة) .*مجلة البحوث البناء*،)الاول.(

حسن, ا. ا 8 ,2021) .الأحد 17 .(بغداد.

حميد, س. س .(2017) .*استراتيجية مقترحة للإسكان في بغداد دراسة حالة* .بغداد: جامعة بغداد- كليةالادارة والاقتصاد.

)د.ت .(*دائرة الإسكان، قسم الدراسات والسياسات الإسكانية، المشاريع المنجزة* .بغداد: وزارة الإعمار والإسكان والبلديات العامة.

Volume: 4 Issue: 4

قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 .(2007, 1 17) . *جريدة الوقائع العراقية.4031* ,

.(2020)*قسم الاحصاء* .بغداد: هيئة استثمار بغداد، بيانات غير منشورة.

.(2020)*محافظة بغداد هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)* .بغداد: محافظة بغداد هيئة استثمار بغداد.

ميلاد, ح .(1986) .*الإسكان الحل والمصيدة* .القاهرة: دار المستقبل العربي.

.(2004)*نماذج دور واطئة الكلفة للمواطنين* .بغداد: الهية العامة للإسكان.

.(2020)*هيئة استثمار بغداد، قسم الاحصاء، المشاريع المنجزة وقيد الانجاز* .هيئة استثمار بغداد.

وزارة الإسكان والإعمار، الهيئة العامة للإسكان "السياسة الإسكانية والتخطيط المستقبلي لمعالجة ازمة السكن .(2008) . *المؤتمر الأول لقطاع الإسكان في العراق*.(p. 24) ,