

## تقدير الحاجة الفعلية والوظيفية للسكن الحكومي في مدينة بعقوبة والبدائل المقترحة (البحث مستل من رسالة ماجستير)

أ.د. جواد صندل جازع البدران

أ.د. محمد يوسف حاجم الهيبي

م.م. أحلام نوري منشد

المخلص :

تهدف الدراسة إلى تحليل واقع السكن والإسكان الحكومي في مدينة بعقوبة ، من خلال تحديد مشكلة جغرافية وتخطيطية وقعت مرتكزاتها ضمن شريحة الموظفين الذين يمثلون نسبة مهمة من سكان مدينة بعقوبة وعلاقتها بالسكن الحكومي، وهي المشكلة تعاني منها معظم المدن العراقية، ومن هذا المنطلق تم التوسع في ترتيب المفاهيم النظرية والأسس الوظيفية لموضوع البحث، من خلال العلاقة المتبادلة بين السكان وعناصر الحاجة السكنية للوصول إلى الفهم التفصيلي لأسلوب تحليل الحاجة للسكن الحكومي لذا يتطلب من الجهات المسؤولة الإسراع بتبني استراتيجيه لحل المشكلة الإسكانية في المدينة تعتمد مبدأ إقامة المجمعات السكنية منخفضة الكلفة من خلال اعتماد المباني السكنية متعددة الطوابق (٣-٤) طوابق ووضع بدائل عدة لعناصر السكن الحكومي ، وجاء كل بديل ليمثل تفاعل مجموعة من المؤشرات الخاصة بالسكان والمساكن عبر الزمان ( بشكل افتراضي ) ، وقد لعبت البيانات التي وفرها الإحصاء العام للسكان للسنوات السابقة دوراً في ذلك ، فضلاً عن تقدير العجز السكني لسنة الأساس ٢٠٠٥ ، من أجل رسم صورة واقعية لحاجة السكن الحكومي المتوقعة حتى عام ٢٠١٥ ، من هذه المؤشرات توصل البحث إلى توضيح الإستراتيجية الإسكانية التنفيذية الأفضل لتوفير الإسكان وتنشيط الإنتاج السكني لحل المشكلة الإسكانية في مدينة بعقوبة .

المقدمة :

تعد الحاجة السكنية سواء الكمية أو النوعية منها ، هي من الحاجات المستمرة والدائمة بحيث لا يمكن القول بإمكانية الوصول إلى نهاية مطلقة لهذه الحاجة، لأنها تتجدد بفعل النمو السكاني والتكوين الأسري من جهة ، وبفعل ضرورة تجديد المساكن المتهترئة وغير الصالحة للسكن من جهة أخرى. لذا فإن توفر المعلومات والإحصائيات عن كميات ونوعيات الوحدات السكنية من الأمور الأساسية في التقدير لهذه الحاجة ، وان الضرورة تقتضي إن تكون المعلومات دقيقة قدر الإمكان، حتى تأتي كافة الأعمال التقديرية أو التقريبية في هذا المجال قريبة من الصحة. فبالقدير الدقيق المبني على الإحصائيات السكانية والسكنية المتعددة والمنظمة والكافية الشاملة لكل جوانب الخصائص السكانية والسكنية بالمدينة يحصل من التشخيص دقيقاً لجميع جوانب القصور في كل العناصر المرتبطة بالظاهرة المدروسة لزمان معين، فكلما

تكون التنبؤات أو الإسقاطات السكانية لمجتمع المدينة في المستقبل دقيقة ، يكون الهدف التخطيطي واضحا. وحتى تكون العمليات صحيحة لابد للبحث من التعرف على بعض المفردات المرتبطة بهذه العمليات كالحاجة السكنية وكيفية احتسابها أو تقديرها وغيرها من المفردات .

### مشكلة البحث:

يمكن تحديد المشكلة بطرح السؤال الآتي :

ما حجم الإسكان الحكومي الحالي في مدينة بعقوبة كمًا ونوعًا ، وهل هو قادر على سد الطلب وماحجم العجز والعرض والطلب حتى عام ٢٠١٥ ؟

### فرضية البحث:

تتطلب فرضية البحث من خلال المقولة الآتية :

إن مشاريع الإسكان الحكومي في مدينة بعقوبة كانت استجابة سريعة لازمة سكن مرت بها معظم المدن العراقية عامة ومدينة بعقوبة بصورة خاصة في منتصف الستينيات والسبعينات والثمانينيات وتفاقمها في العقدين الأخيرين (١٩٩٠-٢٠١٠) ، ولعدم وجود تخطيط منظم لمباني السكن الحكومي في المدينة ، الأمر الذي أدى إلى تشتت في انتشارها المكاني ، وعدم قدرتها على استيعاب الطلب في ظل أي تطور في عدد العاملين وتوسع دوائر الدولة ومؤسساتها. ويبدو أن هذه الأزمة كانت من الحدة بمكان بحيث أنها لم تترك للمسؤولين فرصة للتفكير في من سوف يسكن هذه المشاريع، مما يجعل البحث في خصائص من سكنها أو يسكنها في غاية الأهمية من الناحية العملية . كما لم يتم وضع أي آلية لتقييم مدى كفاءة التصميم المعماري لهذه المشاريع لتلبية المتطلبات أو الاحتياجات السكنية لسكانها ، كالتعرف على أرائهم. إن مثل هذه الآليات ضرورية لتحديد احتياجات المستخدمين ، ولتحسين المشاريع الإسكانية القائمة ، وإجراء التعديلات على المشاريع المقترحة ، لتكون قادرة على استيعاب الطلب كما ونوعا .

### منهجية البحث :

يعتمد البحث في تحليل بياناته والوصول إلى تحقيق فرضياته بشكل علمي وموضوعي على المنهج العلمي الشمولي الذي جمع ما بين (التأريخي والوصفي) باستخدام طريقة الدراسة المسحية وأسلوب العينة منهجا في تحليل البيانات ورسم صورة لمستقبل السكن الحكومي في المدينة باعتبار أن البحث تطلب العودة إلى مدد تاريخية تستوجب توضيح الصورة القائمة. أما حدود منطقة الدراسة مكانيا تمتد ضمن حدود بلدية بعقوبة والتصميم الأساسي لها، أما حدود منطقة الدراسة زمنيا فتمتد بين الفترة (١٩٧٣-٢٠١٠ م) حتى سنة الهدف هي ٢٠١٥

### ١- الحاجة السكنية:

تعرف الحاجة السكنية بأنها مدى عجز الرصيد السكني من الناحيتين الكمية والنوعية أو كليهما معاً عن توفير سكن ملائم ومريح ، وضمن المعايير والمؤشرات

التصميمية التي تحددها عوامل المكان والزمان، بغض النظر عن القابلية الاقتصادية، فهي تشمل الحاجة الكلية للمأوى من دون الأخذ بنظر الاعتبار إمكانيات الأسر في توفير ذلك (حسن، ١٩٩٢، ص ٨٢). وعرفت أيضا على أنها 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 إمكانية هذه الأسر للدفع للحصول على المسكن ومن هذا المنطلق يمكننا القول إن الحاجة السكنية تتمثل في نوعين من الطلب الإسكاني هما :-

أ-الطلب الإسكاني الفعال: ويتمثل بالحاجة السكنية للأسر الراغبة في سكن والقادرة ماديا على تحقيقه.

ب-الطلب الإسكاني غير الفعال ( الكامن ): وهو الحاجة السكنية للأسر الراغبة في سكن، ولكنها غير قادرة ماديا على تحقيقه. ويمثل الطلب غير الفعال أساس المشكلة السكنية لشرائح المجتمع واطئة الدخل والمعدمة، أو التي تعيش ظروفًا سكنية صعبة (رشيد، ١٩٩٠، ص ٢٩)

وبذلك يحتسب حجم الطلب غير الفعال من المعادلة الآتية

حجم الطلب غير الفعال = حجم الحاجة السكنية - حجم الطلب الفعال

تعد عملية تقدير الحاجة السكنية من الخطوات الأساسية المهمة في عملية التخطيط للإسكان ووضع البرامج الإسكانية لأنها تعكس مؤشرات مهمة عن الواقع السكني الحكومي الذي يتحدد في ضوءه برنامج التشييد السنوي اللازم لامتصاص العجز خلال مدة زمنية محددة. ويعتمد حساب الحاجة السكنية على عدد وحجم الأسر في المكان والزمان، والحد الأدنى من المعايير المقبولة للإسكان. ( 1992:new united nation،York).

وتحسب الحاجة السكنية باعتماد الإحصائيات عن الرصيد السكني الحكومي القائم والمقبول ومقارنته بإعداد الأسر في المكان والزمان. ويمكن تقدير الحاجة السكنية المستقبلية للسكن الحكومي باعتماد معدل النمو السكاني وفق معادلة طريقة النمو المركب في التنبؤ بحجم السكان. المعادلة

$$P_t = P_o (1+r)^n$$

$P_t$  = حجم السكان في سنة الهدف

$P_o$  = حجم السكان في سنة الأساس

$r$  = معدل النمو السكاني

$n$  = الفترة الزمنية بالسنوات

تتضمن عملية تقدير الحاجة الفعلية للسكن الحكومي التعامل مع متغيرات جغرافية واقتصادية لمعرفة حجم الموظفين في سنة الهدف، ومن معرفة معدل حجم الأسرة التقديري، ستظهر الزيادة في إعداد الأسر إلى حد سنة الهدف التي تمثل

جزءاً من الحاجة السكنية يضاف إليها الحاجة المتراكمة في سنة الأساس ومعدلات الاندثار في الرصيد السكني الحكومي للفترة نفسها مطروحاً منها معدلات التشييد ( عبد الله، ١٩٨٩، ص ١٠ ). وبالرغم من تفاوت اعتماد مثل هذه المتغيرات من بلد إلى آخر حسب الوضع السكني والسياسة الإسكانية المتبعة، إلا أن العراق نتيجة لارتفاع معدلات عدد السكان فيه والذي أدى إلى زيادة أعداد الأسر مع نقص كمي في الرصيد لانخفاض معدلات التشييد، وبذلك تصبح السياسة الإسكانية الأساس الوصول بالرصيد السكن إلى مستوى مقنع من الناحيتين الكمية والنوعية.

## ٢- تقدير الحاجة المستقبلية للإسكان الحكومي في مدينة بعقوبة

تعتمد عملية تقدير العجز السكني الحكومي لسنة أساس معينة، بشكل رئيس على التنبؤ بحجم إعداد الموظفين وإعداد الأسر وحجمها مستقبلاً المقترن بخصائص السكان الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية المتوقعة فضلاً عن الخصائص الاجتماعية للأسر وعمليات التجديد الحضري المتوقعة في المدينة ( Shlay, B. and Ann , Urban Studies , 1986).

وتتطلب هذه العملية الحصول على المعلومات الآتية:-

- ١- عدد الموظفين الكلي المتوقع لمنطقة لسنة مستقبلية معينة.
- ٢- عدد الأسر المتوقع تكونها مستقبلاً .
- ٣- عدد الوحدات السكنية المتوقع اندثارها خلال مدة الدراسة .
- ٤- عدد الوحدات السكنية المتوقعة تواجدها مستقبلاً ( الرصيد السكني الكلي مستقبلاً )
- ٥- عدد الوحدات السكنية الشاغرة. (علام، ١٩٩١، ص ٢٥)

وتضم هذه العناصر الآتي:-

- ١- التزايد السكاني وتكون الأسر ( الأسر الصغيرة عن طريق الانشطار العائلي).
- ٢- اندثار الرصيد السكني.
- ٣- الوحدات السكنية غير الملائمة والذي يمثل العجز السكني والكمي والنوعي.

تحدد طريقة احتساب الحاجة الفعلية للسكن الحكومي بعوامل عديدة أهمها :-

- أ- العدد الكلي للأسر الساكنة في المساكن الحكومية في سنة الأساس .
- ب- عدد الوحدات السكنية الحكومية الموجودة ( الرصيد السكني الكلي ) .

ج - عدد الوحدات السكنية التي تعد دون الحد الأدنى من المعيار المعتمد في المدينة، مع تشخيص تلك التي بحاجة إلى الاستبدال والوحدات التي بحاجة إلى تأهيل وتحسين ( إضافة عمر جديد )، نستخرج الرصيد السكني من خلال الخطوات الآتية:-  
 نظر ح الفقرة (ج) وبالتحديد الوحدات السكنية التي بحاجة إلى استبدال من فقرة (ب) لنحصل على الرصيد السكني القياسي، باحتساب الفرق بين الطرفين ( ١ ) والفقرة (أ) نحصل على الحاجة السكنية الحالية وتمثل العجز السكني الكمي والنوعي لسنة أساس معينة وهذا يتضمن عدد الأسر التي تشارك غيرها في السكن والذين يعدون بلا مأوى.

### ٣- كيفية احتساب الحاجة الفعلية للسكن الحكومي في مدينة بعقوبة .

لأهمية السكن الحكومي في مدينة بعقوبة والمؤشرات التي ترتبط بالحجم الحالي من المساكن وعلاقته بحجم الموظفين والوصول إلى نتائج صحيحة وموضوعية لابد للبحث من تحليل البيانات التي ترتبط بهذا الموضوع من اجل هذا قامت الباحثة بإجراء مسحا ميدانيا للمؤسسات الحكومية في مدينة بعقوبة لحصص واقعي، لعدد الموظفين الموجودين في سنة ٢٠١٠ حتى يمكن تحديد العجز الكمي في السكن الحكومي، ومن اجل تحقيق الهدف وحساب العجز اعتمد البحث المعادلة الآتية :-

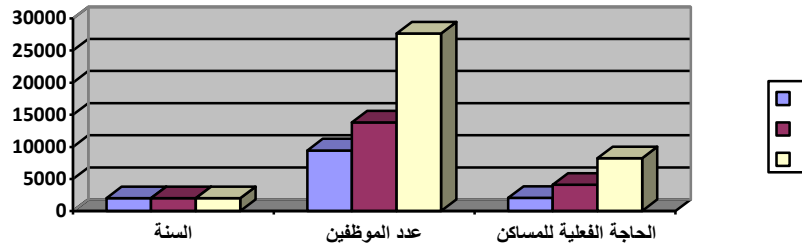
مجموع الموظفين الذين لم توزع عليهم دور حكومية - عدد الوحدات السكنية العائدة للحكومة في سنة الحصر = العجز السكني (الذي يمثل الحاجة السكنية الفعلية)  
 ١٣٨٢٠ - ٤١١٩ = ٩٧٠١ وحدة سكنية (العجز السكني)  
 ومن تحليل جدول (١) وشكل (١) ومن تطبيق المعادلة أعلاه

## جدول (١)

الوحدات السكنية المطلوبة تشييدها لموظفين المؤسسات للسنة ٢٠٠٥ - ٢٠١٠ - ٢٠١٥

الوحدات السكنية المطلوبة تشييدها	عدد الموظفين	السنة
٢٠٥٩.٥	٩٤٥٠	٢٠٠٥
٤١١٩	١٣٨٢٠	٢٠١٠
٨٢٣٨ ٢٠١٥	٢٧٦٤٠	٢٠١٥

شكل ( 18) عدد الموظفين والوحدات السكنية المطلوب تشييدها حتى 2015



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد ١- على المسح الميداني لسنة ٢٠١٠

## ٢ - بيانات جدول (١)

اتضح أن العجز السكني سنة ٢٠١٠ كان (٤١١٩) مسكناً ومن تقدير الحاجة للدور الحكومية حتى عام ٢٠١٥ فإن البحث اعتمد معادلة النسب التجميعية وكالاتي:

$$٨٢٣٨ - ٢٧٦٤٠ = ١٩٤٠٢ \text{ وحدة سكنية (العجز السكني لسنة ٢٠١٥).}$$

أي أن عدد الوحدات السكنية التي يجب توفيرها للموظفين ولكي تسد الحاجة الفعلية في بعقوبة من ٢٠١٠ - ٢٠١٥ هي :

$$٩٧٠١ + ١٩٤٠٢ = ٢٩١٠٣ \text{ وحدة سكنية يجب على الحكومة تشييدها خلال الفترة ٢٠١٠-٢٠١٥، وتمثل العجز السكني الكمي والنوعي،}$$

يستنتج البحث أن على وزارة الإسكان والهيئات التابعة لها العمل على وضع خطط لمشاريع إسكانية حكومية في مدينة بعقوبة تستوعب هذا العدد للمدة من ٢٠١٠ - ٢٠١٥ لتغطية الحاجة من المساكن والمساهمة في التقليل من أزمة السكن القائمة في المدينة ولكي لا تتوقف الإجراءات لحل أزمة السكن الحكومي أو الأزمة العامة (الكلية) في المدينة، فإن البحث يقترح أن يتيح التدخل التخطيطي والهندسي

بإجراءات سياسية وتخطيطية تأخذ بعين الاعتبار الخصائص البيئية والجغرافية للمدينة، ولتعديل التصميم الأساسي لمدينة بعقوبة بإضافة مساحات جديدة للتصميم .

#### ٤- تعديل التصميم الأساسي لمدينة بعقوبة

من أجل تمكين التصميم الأساسي الحالي لمدينة لتلبية الحاجات الإسكانية لآبد من إضافة مساحات من الأراضي للتصميم الأساسي (المخطط الإسكان للعام). وقد اقترح البحث بعض البدائل لتحقيق هذه الغاية.

يفترض البحث أن الوحدات السكنية التي ستقام والتي ستوزع كالأتي ٢٠٪ من الإسكان يكون متعدد الطوابق وبكثافة (٥٠٠) وحدة / هكتار و (٨٠٪) سكن أفقي وبكثافة إجمالية نحو (٢٥) وحدة / هكتار من هذا الافتراض يقدم البحث البدائل التالية:

أولا / البديل الأول: تحسب المساحة المطلوبة أضافتها كالأتي

الحاجة السكنية = ٢٠٥٩.٥ وحدة سكنية

(٢٠٪) إسكان متعدد الأسر (عمارات سكنية (٣-٤) طوابق) = ١٢٩٥ وحدة سكنية

(٨٠٪) إسكان منفرد الأسر = ٢٠٠٠ وحدة سكنية

مساحة الوحدة السكنية (٥-٧ أشخاص) المعدل = ١١٥ م<sup>٢</sup> للوحدة السكنية

∴ المساحة الكلية المطلوبة للسكن متعدد الأسر

= ٢٠٠٠ x ١١٥ م<sup>٢</sup> = ٣٢٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> و = ٣٢ هكتار

المساحة الكلية المطلوبة للسكن المنفرد الأسر

= ١٢٩٥ x ٢٠٠ م<sup>٢</sup> = ٢٥٩٠٠٠ م<sup>٢</sup> و = ٢٥.٩ هكتار

∴ المساحة الكلية للسكن المطلوبة لمدينة بعقوبة

= ٣٢ + ٢٥.٩ = ٥٧.٩ هكتار

ثانيا / البديل الثاني : الحاجة السكنية = ٤١١٩ وحدة سكنية

(٢٠٪) إسكان متعدد الأسر (عمارات سكنية (٣-٤) طوابق = ٢٩٩٨ وحدة

سكنية

(٨٠٪) إسكان منفرد الأسر = ٣٦٦٥ وحدة سكنية

مساحة الوحدة السكنية (٥-٧ أشخاص) المعدل = ١١٥ م<sup>٢</sup> للوحدة السكنية

∴ المساحة الكلية المطلوبة للسكن متعدد الأسر

= ٢٩٩٨ x ١١٥ م<sup>٢</sup> = ٣٤٤٧٧٠ م<sup>٢</sup> و = ٣٤.٤٧٧ هكتار

المساحة الكلية المطلوبة للسكن المنفرد الأسر

= ٣٦٦٥ x ٢٠٠ م<sup>٢</sup> = ٧٣٣٠٠٠ م<sup>٢</sup> و = ٧٣.٣ هكتار

∴ المساحة الكلية للسكن المطلوبة لمدينة بعقوبة

= ٧٣.٣ + ٣٤.٤٧٧ = ١٠٧.٧٧٧ هكتار

ثالثاً / البديل الثالث : الحاجة السكنية = ٨٢٣٨ وحدة سكنية  
 (٢٠%) إسكان متعدد الأسر [ عمارات سكنية (٣-٤) طوابق ] = ٦٧٤٠ وحدة سكنية

(٨٠%) إسكان منفرد الأسر = ٧٢٢٥ وحدة سكنية  
 مساحة الوحدة السكنية (٥-٧ أشخاص) المعدل = ١١٥ م<sup>٢</sup> للوحدة السكنية  
 ∴ المساحة الكلية المطلوبة للسكن متعدد الأسر

$$= ٦٧٤٠ \times ١١٥ \text{ م}^٢ = ٧٧٥١٠٠ \text{ م}^٢ \text{ و } = ٧٧.٥١ \text{ هكتار}$$

المساحة الكلية المطلوبة للسكن المنفرد الأسر

$$= ٧٢٢٥ \times ٢٠٠ \text{ م}^٢ = ١٤٤٥٠٠٠ \text{ م}^٢ \text{ و } = ١٤٤.٥ \text{ هكتار}$$

∴ المساحة الكلية المطلوبة للسكن المطلوبة لمدينة بعقوبة

$$= ١٤٤.٥ + ٧٧.٥١ = ٢٢٢.٠١ \text{ هكتار}$$

∴ المساحة الكلية المقترحة للسكن أضافتها على التصميم الأساسي لمدينة بعقوبة

وعند اعتماد نسب إشغال (٨.٥ شخص / وحدة سكنية) هي ( ٥٧.٩ ) هكتار و

( ١٠٧.٧٧٧ ) هكتار عند اعتماد نسب إشغال (٨ شخص / وحدة سكنية) و ٥٧٥.٨

هكتار عند اعتماد نسب إشغال (٦.٧ شخص / وحدة سكنية) ينظر جدول (٢)

وشكل ( ٢ )



جدول ( ٢ )

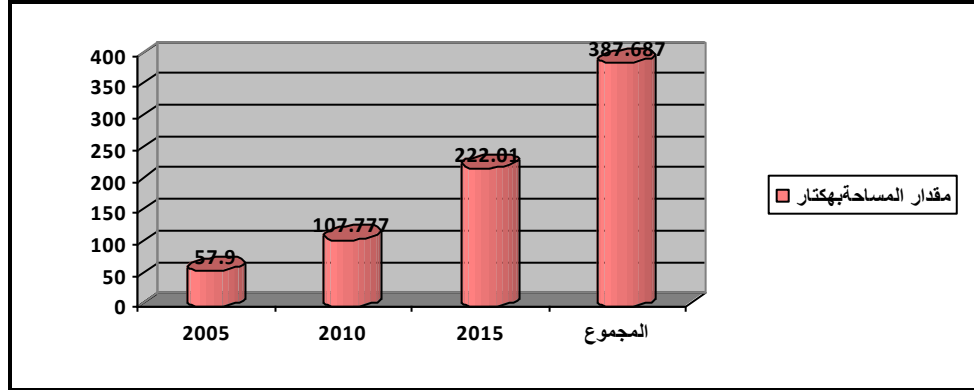
مقدار المساحة المقترح إضافتها لسكن الحكومي في مدينة بعقوبة ٢٠٠٥-٢٠١٥

السنة	٢٠٠٥	٢٠١٠	٢٠١٥	المجموع
مقدار المساحة بهكتار	٥٧.٩	١٠٧.٧٧٧	٢٢٢.٠١	٣٨٧.٦٨٧

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على الدراسة الميدانية

شكل ( ٢ )

مقدار المساحة المقترح إضافتها لسكن الحكومي في مدينة بعقوبة ٢٠٠٥-٢٠١٥



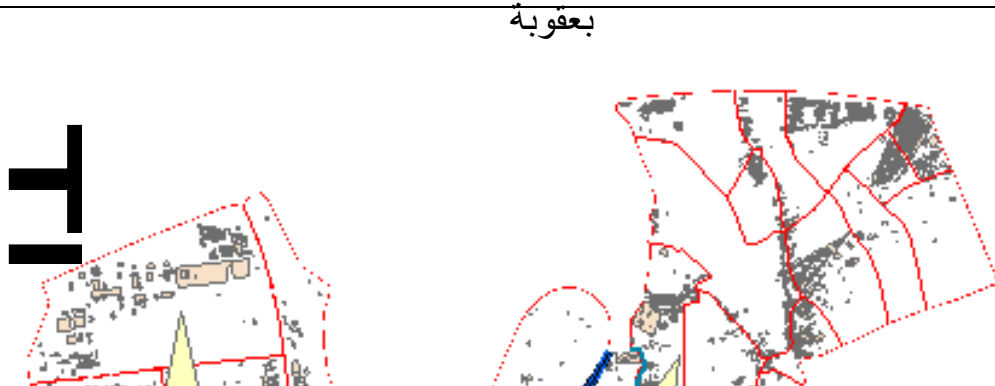
المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول ( ٢ )

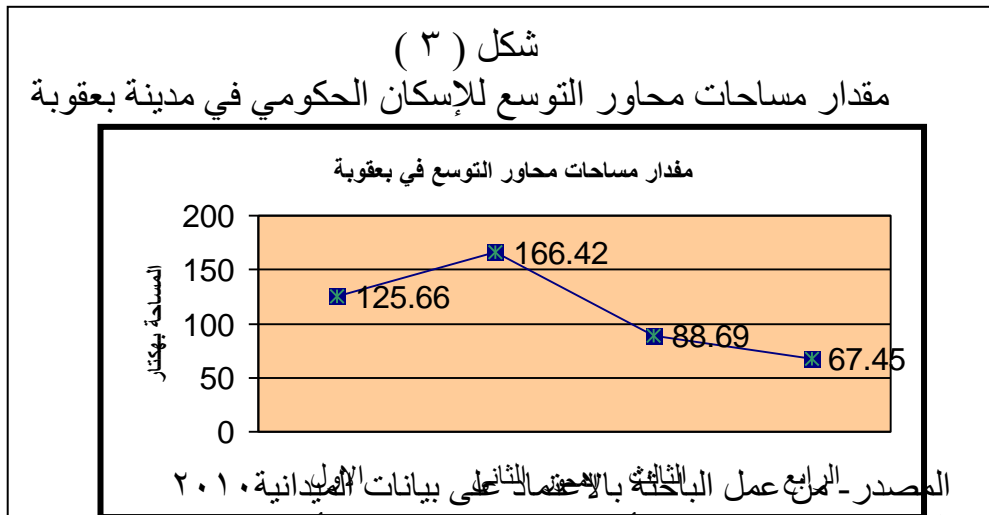
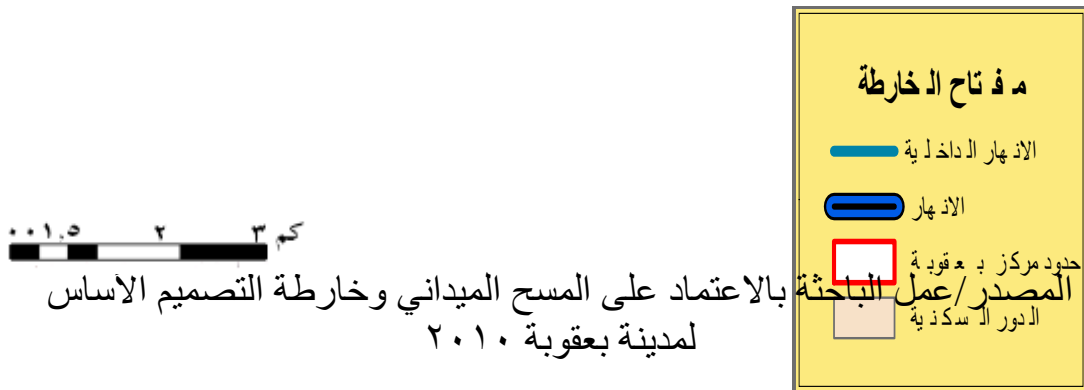
- ٥- الموقع الجغرافي لمحاور التوسع المقترحة حتى سنة الهدف من تحليل الخصائص الجغرافية (المكانية) لمدينة بعقوبة وخصائص التوزيع الجغرافي للدوائر الحكومية تمكن البحث من اقتراح المواقع الجغرافية لمحاور التوسع وكالاتي:
- ١- المحور الأول يقع ضمن الأراضي الواقعة على امتداد الاتجاه الجنوبي الغربي من المدينة بواقع ١٢٥.٦٦ هكتار. ينظر خارطة (١) وشكل (٣)
  - ٢- المحور الثاني ويقع ضمن لأراضي الواقعة في الأجزاء الشمالية الشرقية من المدينة وبعض من الأجزاء الشرقية بواقع ١٦٦.٤٢ هكتار.
  - ٣- المحور الثالث ويقع ضمن الأراضي الواقعة في الأجزاء الشمالية الغربية من المدينة بواقع ٨٨.٦٩ هكتار.
  - ٤- المحور الرابع ويقع ضمن الأراضي الواقعة في الأجزاء الجنوبية الشرقية من المدينة بواقع ٦٧.٤٥ هكتار وبناءً على تقدير المساحة المطلوبة للتوسع حتى سنة الهدف عام (٢٠١٥) م والبالغة (٣٨٧.٦٨٧ هكتار) يتضح وجود مرونة في تغطية المساحة المطلوبة لتوسع المدينة في المحاور المقترحة لتوسيعها.

## خارطة (١)

المساحات المقترحة أضافتها إلى مساحات المخصصة للإسكان الحكومي في مدينة

بعقوبة



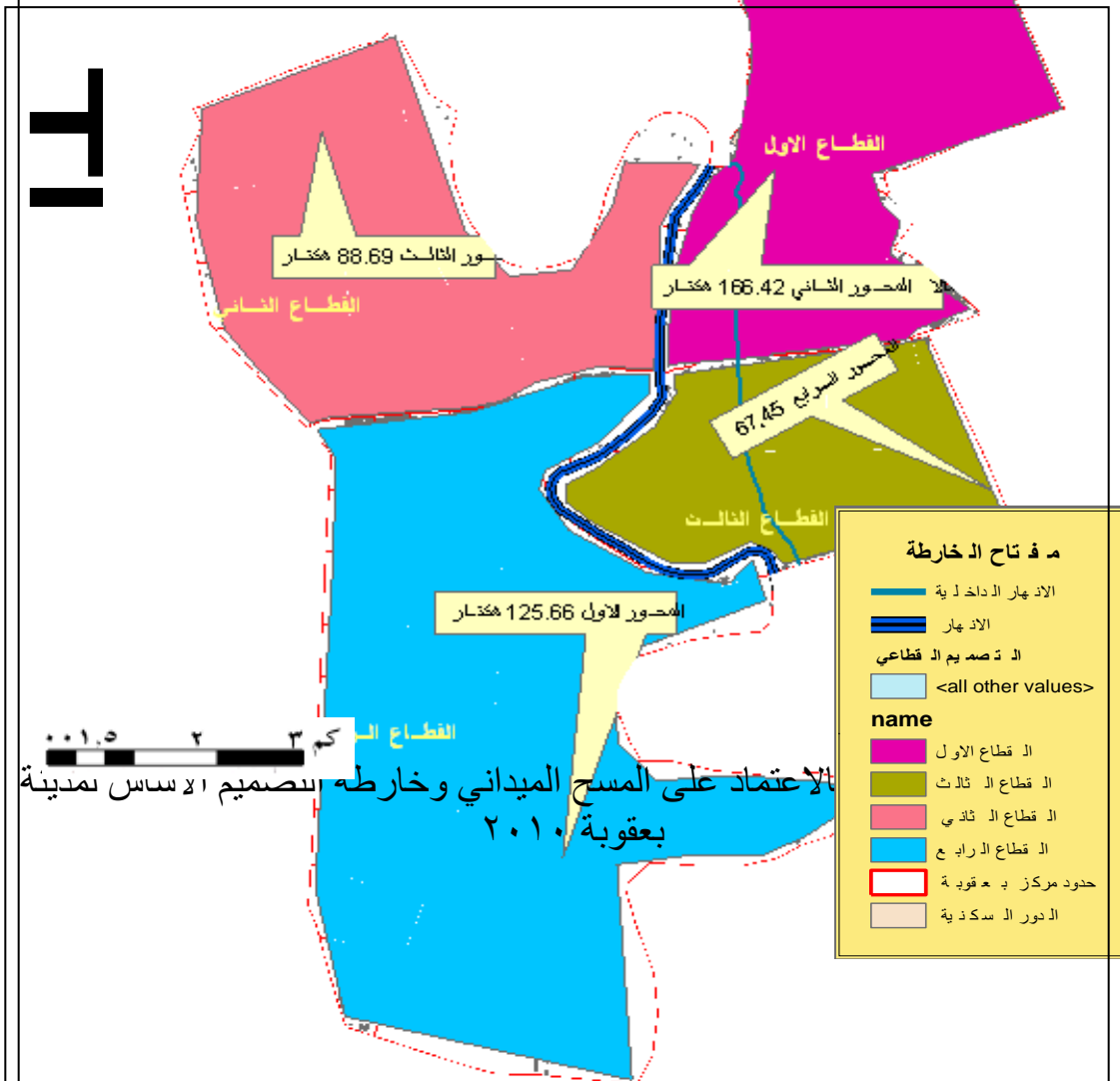


٦ بدائل التوسع لمدينة بعقوبة (أسلوب مصفوفة تحقيق الأهداف) :  
بعد أن أجرى تحليل محاور التوسع المستقبلي المقترحة والممكن توقعها في المدينة بعقوبة عمل البحث على تحديد في أي من هذه المحاور ستبدأ فيها عملية التوسع في

المرحلة الأولى منطلقاً من حقيقة مفادها أن المحاور الأربعة المقترحة ستحدد باعتماد أسلوب (مصفوفة تحقيق الأهداف) لذلك سيتم تقييم مفاضلة المحاور بالاعتماد على الجوانب الطبيعية والاقتصادية والتنفيذية. وقد خصصت (الأوزان الترجيحية) ينظر خارطة (٢) جدول (٣) للعوامل الداخلة في عملية المفاضلة بناء على تقديرات الباحثة بالاعتماد على المعلومات التي وفرها البحث، وللتأكد من مصداقية هذه الأوزان فقد اعتمد البحث تطبيق عملية المفاضلة مرات عديدة إلى إن تم الوصول إلى البديل الذي حقق أعلى الأهداف ولعدد من المحاولات، والذي عد البديل هو البديل الأفضل. بالإضافة إلى ذلك شملت العوامل الداخلة في التقييم المؤشرات التي لم يتمكن البحث من استخدامها أثناء تحليل الملائمة. لذلك فإن دخول تأثير هذه العوامل في عملية دراسة محاور التوسع المستقبلي للمدينة، يجعل منها عملية شاملة وأكثر دقة في تناول جميع المتغيرات التي يمكن أن تؤثر على عملية توسع المدينة.

كما تمت عملية تقويم المحاور، بدائل لتوسع المدينة خلال المرحلة الأولى واستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة بحسب القابلية الاستيعابية لكل محور وتوزيع الزيادة المتوقعة على بقية المحاور عند استنفادها وصولاً إلى سنة الهدف. وبناء على ذلك، فإن المحور الذي سيكون البديل الأفضل للمدينة للتوسع باتجاهه خلال المرحلة الأولى اعتماداً على نتائج مصفوفة تحقيق الأهداف هو البديل رقم (١) طالما أنه حقق أعلى النتائج. ينظر خارطة (٢) جدول (٣)

### خارطة (٢) محاور التوسع للإسكان الحكومي حسب القطاعات في مدينة بعقوبة



جدول رقم ( ٣ )  
مصنوفة تحقيق الأهداف لتقييم بدائل التوسع

البدائل					العوامل المختارة
الأوزان	البديل الأول	البديل الثاني	البديل الثالث	البديل الرابع	
١٤	١١	١٠	١٢	١٢	١ - ملائمة طبوغرافية الأرض للتوسع والتشييد .
١٣	٩	٨	٧	٦	٢ - مرونة التوسع واحتواء التطورات المستقبلية .
١١	٩	٨	٧	٧	٣ - الاستجابة للمشاكل الحالية .
١٢	٧	٨	٨	٧	٤ - الحفاظ على البيئة الحضرية من التلوث .
١٣	٨	٩	٩	٨	٥ - الحفاظ على الأراضي الخضراء والمزروعة .
١٠	٨	٧	٧	٦	٦ - خفض كلف الخدمات المختلفة .
٩	٧	٦	٥	٥	٧ - سهولة الوصول .
٧	٦	٥	٤	٤	٨ - درجة الربط مع المركز .
٦	٥	٥	٤	٤	٩ - توافر مصادر المياه .
٥	٤	٣	٣	٢	١٠ - تحقيق الشكل الأفضل لتوسع المدينة .
١٠٠	٧٤	٦٩	٦٦	٦١	المجموع

المصدر: تقديرات الباحثة بالاعتماد على معلومات البحث

لذلك يرى البحث، أن تنفيذ البديل الأفضل لتوسع مدينة بعقوبة المستقبلي يكون على خمس مراحل، هي ذاتها المعتمدة في نمو السكان المتوقع، وبما يلبي حاجات السكان في اتجاه المحور الأول خلال المرحلة الأولى، وعند استنفاد الطاقة الاستيعابية لهذا المحور فبالإمكان الاستمرار بعملية التوسع ضمن البديل الثاني، طالما انه يأتي بالمرتبة الثانية من حيث الملائمة للتوسع بعد البديل الأول، ومن ثم الانتقال إلى التوسع ضمن البديل الثالث بعد استنفاد أمكانية البديل الثاني، وبهذا الأسلوب تستمر عملية التوسع المستقبلي للمدينة ضمن البديل الرابع والأخير في حالة استنفاد طاقة المحاور الثلاث الأولى، مع مراعاة الأولويات في التنفيذ والتي تحتاج إلى دراسات تفصيلية تنعكس على الخطط التفصيلية للبديل الأفضل .

كما وتجدر الإشارة، إلى أن المحاور المختارة ملائمة للتوسع في جميع اتجاهاتها، من حيث الاعتبارات التخطيطية، إلا أن عملية المفاضلة بين المحاور هي لتحقيق أفضل أسلوب لتوسع المدينة خلال المرحلة الأولى قياساً مع العوامل المختارة ضمن عملية المفاضلة.

#### ٧- مساهمة الدولة :

تستطيع الدولة أن تساهم مساهمة فعالة في حل أزمة السكن الحكومي في مدينة بعقوبة وذلك عن طريق عدة إجراءات يقترح البحث منها :-

- ١- تخصيص مبالغ مناسبة من الدخل القومي لإغراض الإسكان تصرف على مشاريع إسكانية تقوم بها الحكومة ، ثم تؤجرها للموظفين ذوي الدخل المحدود بأجور بسيطة تتناسب مع مدخولاتهم بحيث لا تتعدى الـ ١٠٪ مما يتسلمه كل موظف.
- ٢- تقديم المساعدات المالية والقروض للجمعيات التعاونية والإفراد بهدف إقامة مجمعات سكنية اقتصادية للعاملين في الدولة.
- ٣- إقامة المساكن الخاصة المتعددة الطوابق بواسطة أجهزتها المخصصة ثم تملكها للإفراد عن طريق التقسيط الطويل الأجل بفائدة رمزية بسيطة أو بدون فائدة .
- ٤- الحد من بناء الدور مرتفعة التكاليف وذلك يؤدي إلى الإسراف بالأموال والتبديد في مساحات الأراضي السكنية والمواد الإنشائية المطلوبة. ولو قامت الجهات المسؤولة عن منح إجازات البناء أو إعطاء القروض للموظفين، بتحديد مساحة البناء على وفق حاجة العائلة لا يمكن بناء عدد أكبر من هذه الدور تفي باحتياجات تشغيلها، وبذلك تحد من الإسراف والتبديد في مساحات القطع السكنية والمواد الإنشائية والأموال والعمل الذي يتطلبه بناء مثل تلك الدور الضخمة، يتضح من جدول (٤) أن عدد إجازات البناء الممنوحة للموظفين في مدينة بعقوبة لا يظهر على وتيرة واحدة، ففي عام ٢٠٠٥ بلغ (١٠٧٠) إجازة ارتفع عام ٢٠١٠ إلى (١١٦٣) إجازة وكان مجموع الأجازات للمدة (٢٠٠٥-٢٠١٠) نحو (٤٥٥٨) إجازة بناء، الأمر الذي انعكس على طبيعة حركة البناء والتشييد من قبل الموظفين لبناء مساكن لهم في المدينة .

جدول رقم ( ٤ )  
عدد إجازات البناء الممنوحة للموظفين في مدينة بعقوبة ( ٢٠٠٥-٢٠١٠ )

سنة	عدد إجازات البناء الممنوحة للموظفين
٢٠٠٥	١٠٧٠
٢٠٠٦	٤٦٤
٢٠٠٧	٣٧
٢٠٠٨	١٠٥١
٢٠٠٩	٨٠٠
٢٠١٠	١١٣٦
المجموع	٤٥٥٨

المصدر : مديرية بلدية بعقوبة ، شعبة إجازات البناء

٥- تحسين مواد البناء والعمل على توفيرها . يقصد بتحسين مواد البناء توفير مواد ذات نوعيات جيدة يؤدي استعمالها إلى تقليل نسبة تدهور الوحدات السكنية ، لأن استعمال مواد رديئة تتصف بضعف مقاومتها لرطوبة والتقادم في استعمالها مما يشكل خسارة في الدخل القومي . ويتولى القطاع الخاص إنتاج اغلب النوعين الأوليين من هذه المواد ( الحصى والطابوق ) وفق طرق بدائية وبمواصفات غير دقيقة مما يجعلها مواد رديئة الصنع على المقاومة وهذا يسبب في تصدع البناء أو ضعف مقاومته بعد مرور سنين قليلة (احمد ، ٢٠٠٤ ، ص. (٩-١٠) ) ، وهذا يتطلب زيادة عدد المعامل التي تنتج هذه المادة لتنشيط حركة بناء المساكن ، ولمنع المضاربة في أسعار هذه المادة ينظر جدول ( ٥ )

جدول (٥)

تطور كلفة بناء المتر المربع للقطاع الخاص في مدين بعقوبة للسنوات (١٩٧٧-٢٠١٠)

السنة	كلفة المتر المربع للبناء الصافي دينار
١٩٧٧	٣٧

٣٨	١٩٧٨
٥٢	١٩٨٠
٦٤	١٩٨١
٨٠	١٩٨٣
٨٥	١٩٨٤
٩٣	١٩٨٥
٨٩	١٩٨٦
٩١	١٩٨٧
٩٤	١٩٨٨
٩٩	١٩٨٩
١٠١	١٩٩٠
٢٤١	١٩٩٢
١٢٠٢	١٩٩٣
٥٧٨٧	١٩٩٤
١٠١٢٨	١٩٩٥
١٨٩٤٠	١٩٩٦
٢٩٥٨١	١٩٩٧
٤١٦٤٤	١٩٩٨
٥٨٧٠٣	١٩٩٩
٧٠٠٠٠	٢٠٠٠
١٠٠٠٠٠	٢٠٠١
١٢٠٠٠٠	٢٠٠٢
١٥٠٠٠٠	٢٠٠٣
٢٥٠٠٠٠	٢٠٠٤
٣٠٠٠٠٠	٢٠٠٥
٤٥٠٠٠٠	٢٠٠٦
٦٥٠٠٠٠	٢٠٠٧
٧٠٠٠٠٠	٢٠٠٨
٧٦٦٠٠٠	٢٠٠٩
٨٥٠٠٠٠	٢٠١٠

المصدر: من إعداد الباحثة اعتماداً على المجموعات لإحصائية السنوية لوزارة التخطيط ،  
الجهاز المركزي للإحصاء / قسم العلاقات والنشر لغاية سنة (١٩٩٩) وتقديرات لغاية  
المهندسون لسنة (٢٠٠٠) وتقدير الباحثة للسنوات (٢٠٠١ - ٢٠١٠) اعتماداً على أسعار السوق المحلية. ي  
الحكومي في مدينة بعقوبة



بعد تحليل الإستراتيجية التنفيذية المقترحة ودراستها من قبل مديرية الإسكان في بعقوبة. والدراسة الميدانية التي قام بها البحث لمواقع عديدة في المدينة استطاع البحث أن يحدد الاتجاهات الإستراتيجية لتنشيط وتوفير الإسكان الحكومي منها:

### أولاً / الجانب الفني والمالي

ويضم إجراءات عديدة تقع على مسؤولية الأجهزة الفنية والمالية ومنها

١- تشمل هذه المرحلة الحلقة الأقرب إلى مركز المدينة وتتضمن الأراضي السكنية الخالية المحاطة بإفرازات منفذة تتوافر بجوارها الخدمات والبنى الارتكازية ، مع إمكانية توسيع هذه الخدمات وتوصيلها إلى هذه القطع لتوفير طرق الوصول إليها والربط المباشر بشبكة النقل الداخلية .

٢- تفعيل دور القطاع الخاص للمشاركة في الاستثمار في القطاع السكني الحكومي لاسيما بعد صدور قانون الاستثمار .

٣- حصر الأراضي العائدة للدولة جميعها ، وتخصيص جزء كبير منها لإنشاء مساكن لمحدودي الدخل وللإسكان متوسط الكلفة توزع على موظفي الدولة كل حسب دائرته . (مديرية الإسكان ديالى ،شعبة الموارد البشرية ، ٢٠١٠)

٤- تشجيع البنوك والمؤسسات المالية للدخول في مجال الإسكان إذ أن نسبة مساهمة هذه المؤسسات في العراق عامة وفي مدينة بعقوبة في مجال الإسكان قد تصل نحو ٢٠٪ .

٥- إعادة النظر في استعمالات بعض الأماكن التي انتفت الحاجة إليها مثل منطقة (معسكر سعد) وبما يؤمن توفير مساحات يتم إنشاء مشاريع إسكانية متكاملة تخدم المدينة بشكل عام والموظفين بشكل خاص وقدرت حجم الإسكان فيه بحدود (٧٠٠ - ١٠٠٠) وحدة سكنية.

٦- العمل على تسهيل مشاركة القطاع الخاص للعمل في مجال الإسكان الاقتصادي ، وتطوير نظم الشراكة مع القطاع الحكومي لمضاعفة حجم الاستثمارات الموجهة إلى قطاع الإسكان الاقتصادي من خلال تطوير برامج متنوعة للتمويل واستغلال رؤوس الأموال الخاصة .

٧- وضع التسهيلات العملية في السداد على آجال طويلة تصل إلى ٣٠ سنة للمشروعات العقارية التي تستهدف الفئات محدودة الدخل.

٨- زيادة النسبة المخصصة للسكن العمودي (الإسكان متعدد الأسر) إلى (٢٠٪) واعتماد المباني السكنية متعددة الطوابق (٣-٤) طابق لمواجهة الحاجات السكنية المتزايدة لما يتصف به من كثافات سكنية مناسبة.

١٠- دعم مشروعات الإسكان الحكومي منخفض الكلفة التي تخصص للإيجار من خلال سياسات متكاملة مالية وقانونية تحقق أقصى افادة من إمكانيات القطاع الخاص في هذا المجال.

- ١١- تطوير صناعة البناء والأبحاث المرتبطة بها فيما يسهم في رفع كفاءة تخطيط وتنفيذ مشروعات الإسكان الاقتصادي من جهة، وخفض التكلفة العامة للوحدات السكنية من جهة أخرى. ومن أهم الصناعات المطلوب تحفيز تطويرها - صناعة القوالب الحديدية المتطورة للإعمال الخراسانية .
- الأجزاء المصنعة من الألمنيوم والحديد بضمنها الأبواب والشبابيك .
- الأجزاء البنائية المصنعة المتوسطة والكبيرة الحجم (ألواح القواطع ، السقوف ، الجدران الحاملة ... الخ) .
- صناعة الخابطات المركزية لإعمال الخرسانة الجاهزة والسيارات الناقلة لها وتفريغها بواسطة المضخات .
- استحداث خطوط إنتاجية تؤمن احتياجات بناء الدور السكنية مثل الأسلاك والأنابيب الكهربائية وملحقاتها ، أنابيب مياه وملحقاتها ، حديد التسليح بالأقطار الصغيرة المطلوبة لتنفيذ مثل هذه الدور ، مقاطع حديدية (شيلمان) ، الزجاج للأبواب والشبابيك المعدنية ... الخ .
- تطوير وزيادة مصانع الأسمنت الموجودة مع إنشاء معامل جديدة في محافظات القطر كافة لتلبية الطلب المتزايد على هذه المادة لكونها تدخل في أكثر فقرات البناء كالخرسانة العادية والخرسانة المسلحة والخرسانة الخفيفة والبلوكات الخراسانية وغيرها من الفقرات ، لاسيما بعد صدور قانون الاستثمار وإعادة الأعمار في القطاعات كافة ومنها قطاع الإسكان .
- ١٢- تغطية الطلب المحلي على المواد الإنشائية ومستلزمات البناء من خلال زيادة إنتاج مواد البناء المحلية وإيجاد البدائل لها بحيث يتم تحقيق الموازنة ما بين الاحتياجات السكنية وإمكانية تغطيتها بالإنتاج المحلي والمستورد.
- ١٣- توفير مستلزمات البناء المطلوبة للسكان وتطبيق كافة لمعايير التخطيطية للمناطق السكنية، إضافة إلى ما يتميز به من استعمال فعال واقتصادي للأرض.
- ١٤- تفعيل معامل البناء الجاهز الموجودة وتطويرها وإنشاء معامل جديدة في بعقوبة لتلبية الحاجة الكبيرة لإنشاء المجمعات والدور السكنية، (الشيخ درة ، ١٩٨٨ ، ص ٢٠٦).
- ١٥- تطوير الصناعات المحلية التي تعتمد على مقالع ومواد خام محلية (مواد الربط البنائي ، لانتهاءات الجدارية ، أجزاء بنائية بسيطة مسبقة الصنع ، الجص ، الرمل ... الخ
- ١٦- تشجيع سياسات إعادة التأهيل والصيانة للثروة العقارية القائمة وخاصة في المناطق الشعبية والفقيرة من خلال برامج مناسبة للتمويل من جهة وتقديم الدعم الفني للمستأجرين أو الملاك للقيام بإعمال الصيانة والتأهيل.

### ثانيا / الجانب التنظيمي والتشريعي

- ١- إعادة النظر في التشريعات الحالية لإيجاد المناخ المناسب للاستثمار في مجال الإسكان والإسراع بإصدار التشريعات الجديدة التي تؤدي إلى مساهمة

القطاع الخاص في مجال الاستثمار في القطاع السكني على وفق ضوابط ميسرة وتسهيلات خاصة .

٢- إعادة النظر بقانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) وذلك لتحقيق التوازن بين المالك والمستأجر، ولا يكون القانون عقبة أمام الاستثمار في مجال السكن.

٣- العمل على تطوير سياسات مرنة للإسكان تلبي احتياجات مختلفة المستويات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع.

٤- تشجيع التوجه نحو توفير نماذج غير تقليدية من المساكن الاقتصادية لتلبية احتياجات الأسر الجديدة، والتقليل من تكاليف البناء لها قدر الإمكان لتناسب مع مستويات الدخل المنخفضة لهذه الأسر .

٥- إصدار التشريعات المحفزة للجمعيات الأهلية وجمعيات المجتمع المدني للمساهمة بتمويل برامج الإسكان للأسر الفقيرة .

٦- إنشاء قاعدة بيانات محدثة عن حالة سوق الإسكان، وتقييم السياسات والجهود المبذولة بشكل دوري وسريع للاستجابة للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية..

٧- تطوير برامج التدريب للقائمين على تنفيذ خطط الإسكان وبرامجه من خلال دورات تدريبية متكاملة تربطهم باحتياجات المجتمع وأسلوب المشاركة مع كل الفعاليات المحلية في تنمية المجتمع وإدارة وتصميم وإنشاء مشروعات الإسكان للفئات منخفضة الدخل على أساس توفير المسكن الملائم لكل فئة .

٨- تحقيق الاستفادة في التنمية العمرانية من خلال تطبيق سياسات الإسكان الملائمة لاحتياجات مختلف الفئات الحالية والمستقبلية.

#### ٩- السياسات المقترحة للتطوير السكن الحكومي وسبل تفعيلها

من اجل الاستجابة لطلب الكبير على السكن الحكومي ومعالجة العجز الكمي والنوعي لهذا القطاع يقترح البحث جملة من المعالجات والإجراءات والخطط:

١- زيادة الكثافة السكنية في المناطق قليلة الكثافة على أن لا يؤثر ذلك في الخدمات، وقد يأخذ ذلك عدة أشكال منها مثلاً: زيادة الكثافات السكنية في مناطق معينة من مدينة بعقوبة (ضمن تطبيق سياسة الشوارع التجارية الحالية)، واعتماد تصاميم تؤمن كثافة سكنية عالية وبارتفاع لا يتجاوز (٤) طوابق ضمن أبنية متعددة الأسر وبنسبة لا تتجاوز (٢٠٪) من إجمالي الحاجة السكنية المطلوبة .

٢- تغيير استعمال بعض استعمالات الأرض غير السكنية إلى استعمال سكني، ويشمل ذلك مناطق محددة في المدينة، مثل موقع معسكر سعد الذي يمكن إن يوفر (٧٠٠) وحدة سكنية إضافية.

٣- تطبيق سياسة اتجاهات التنمية المكثفة: حيث تفترض هذه السياسة الاستعمال المكثف للأرض بموازاة خطوط النقل العام، وستضيف هذه السياسة في حالة تطبيقها عدداً كبيراً من الوحدات السكنية، وضمن المسارات المقترحة لها وبارتفاع (٣-٤) طوابق وبعرض (١٠٠) متر للمسار الواحد، وتقدر عدد الوحدات السكنية التي تؤمنها هذه السياسة (١١٠٠) وحدة سكنية. (مديرية الإسكان ديالى، شعبة الموارد

البشرية، ٢٠١٠) (بافتراض إن (٢٠٪) من مساحة هذه المسارات ستخصص للسكن متعدد الأسر)

٤- اعتماد سياسة إعادة التطوير والتأهيل للمساكن القديمة مما يؤدي إلى إضافة عدد من هذه المساكن إلى حجم الدور الموجودة فعلياً .

٥- العمل على توجيه أية زيادات في الطلب على المساكن فائضة عن استيعاب التصميم الأساس للمدينة إلى مواقع بدائل النمو الحضري ضمن المدينة. مع تهيئة عوامل الجذب السكاني في تلك المواقع البديلة، من فرص عمل وخدمات عامة واجتماعية وبنى ارتكازية وتسهيلات لضمان نجاح هذه السياسة. (الأنصاري، ١٩٩٤، ص ٢٣)

٦- تقليص دور القطاع العام في الإنتاج الإسكاني لحساب القطاع الخاص بحيث يقوم القطاع الخاص بتنفيذ نسبة (٨٠٪) ويقوم القطاع العام بتنفيذ (٢٠٪) من مجمل الحاجة السكنية، (مديرية الإسكان ديالى، شعبة الموارد البشرية، ٢٠١٠) بالإضافة إلى قيامه بدور المسهل في القطاع الإسكاني.

٧- الافادة من بعض الدراسات التي وضعتها الشركات الاستشارية حول الاحتياجات السكنية، مثل مخطط الإسكان في العراق الذي أعدته شركة بول سيرفس الاستشارية (البولونية) من (١٩٨١-٢٠٠٠)، في تطبيق بعض توجيهاتها في المشاريع المقترحة.

إذ نصت الإستراتيجية السكنية التي أقرها المجلس الاستشاري لوزارة الإسكان والتعمير في عام (١٩٧٨) في تلبية الاحتياجات من عام (٢٠٠٠) على الجهود المشتركة بين القطاع العام والخاص وبنسبة مشاركة تبلغ (٤٠٪) للقطاع العام الذي تمثله الدولة وجمعيات التعاون الإسكانية وبنسبة (٦٠٪) للقطاع الخاص الذي يمثله الأفراد والأنشطة الموجهة إلى السوق (مساكن الإيجار ... الخ) . وتخلي الدولة عن العديد من الأراضي الأميرية العائدة لها وتحويلها إلى أراضي سكنية وتوزيعها على الأفراد والجمعيات التعاونية الإسكانية، كأحد أشكال الدعم لذوي الدخل الواطئة والمحدودة على الرغم من إن هذه التجربة اتسمت بالعشوائية حيث أنشأت العديد من المناطق السكنية من دون خدمات البنى التحتية الفنية والاجتماعية . وهناك عدد محدود من شركات الاستثمار العقارية التي لم تتجه إلى العمل ضمن سوق السكن وذلك لانعدام المحفزات كارتفاع الفائدة على القروض التي تصل إلى (٢٥٪) وحجم الضمانات الواجب تقديمها للحصول على هذه القروض وارتفاع نسب الرسوم والضرائب على النشاط الإسكاني، بالإضافة إلى عنصر المغامرة الكبير في حالة عدم بيع الوحدات السكنية التي تشييدها الشركة واضطرار المستثمر إلى إيجارها وإخضاعها إلى قانون إيجار العقار . مما جعل المستثمرين العقاريين يلجأون إلى تشييد العمارات والمباني ذات الصفة التجارية ويتحاشون الاستثمار في المباني السكنية .

يقترح البحث أن يدرج في قانون الاستثمار الجديد المزمع صدوره بنود لتقديم محفزات عديدة مثل تخفيض نسب الرسوم والضرائب والفائدة على القروض للمستثمرين في قطاع الإسكان لتخفيض كلفة السكن والحد من أزمة السكن في العراق عامة وفي بعقوبة خاصة.

يقدم البحث الأنماط الآتية للإسكان منخفض الكلفة وفقا لحجم الأسرة كالاتي:  
النمط / A لحجم أسرة ( ٤ - ٥ ) اشخاص ، وبكلفة مقدارها ١٨.٠٣٢.٠٠٠ دينار

- النمط / B لحجم أسرة ( ٦ - ٧ ) اشخاص ، وبكلفة مقدارها ٢٣.٣٩٩.٠٠٠ دينار .

- النمط / C لحجم أسرة ( ٨ - ٩ ) اشخاص ، وبكلفة مقدارها ٢٦.٠٤٤٠.٠٠٠ دينار

- النمط / D لحجم أسرة ( ١٠ - ١١ ) شخصا ، وبكلفة مقدارها ٣٣.٢٩٨.٠٠٠ دينار .

- النمط / E لحجم أسرة ( ١٢ - ) شخصا ، وبكلفة مقدارها ٣٩.٩١٧.٠٠٠ دينار  
كلفة الوحدة السكنية منخفضة الكلفة تتزايد مع ظاهرة ثبات دخل الأسرة عند زيادة حجم الأسرة وكالاتي:

- لحجم أسرة ( ٤ - ٥ ) شخص يشكل معدل الدخل المخصص نسبة ٧٥ ٪ من الكلفة الكلية للوحدة السكنية .

- لحجم أسرة ( ٦ - ٧ ) شخص يشكل معدل الدخل المخصص نسبة ٦٧ ٪ من الكلفة الكلية للوحدة السكنية .

- لحجم أسرة ( ٨ - ٩ ) شخص يشكل معدل الدخل المخصص نسبة ٥٦ ٪ من الكلفة الكلية للوحدة السكنية .

- لحجم أسرة ( ١٠ - ١١ ) شخص يشكل معدل الدخل المخصص نسبة ٣٩ ٪ من الكلفة الكلية للوحدة السكنية .

- لحجم أسرة ( ١٢ - ) شخص يشكل معدل الدخل المخصص نسبة ٣٨ ٪ من الكلفة الكلية للوحدة السكنية .

تبين أن مشاريع الإسكان المكتمل ( المتعدد ) تمثل النمط الأفضل اقتصاديا للإسكان منخفض الكلفة لحجم أسرة بين ( ٤ - ٩ ) أشخاص، في حين أن بديل مشاريع السكن النواة هي الأفضل اقتصاديا للإسكان منخفض الكلفة لحجم أسرة ( ١٠ - ) اشخاص.(مديرية الإسكان ديالى ،شعبة الموارد البشرية ،٢٠١٠). ولذا فان بديل مشاريع الموقع - الخدمات ( المنفرد ) يعتبر تطبيقا غير اقتصادي للإسكان منخفض الكلفة.

أن المعايير الصادرة عن هيئة التخطيط ( معايير الإسكان الحضري ) هي المعايير الأفضل اقتصاديا للتطبيق في هذه المرحلة لحل أزمة السكن.

١٠- من تجارب الإسكان الحكومي في العراق

١٠-١ مشاريع الإسكان المكتملة Completed Housing Projects

تمثل مشاريع الإسكان الحكومي المكتملة أحد المداخل الممكنة لمواجهة مشكلة السكن ، ذلك أن إزالة الأحياء الرديئة تؤدي إلى ارتفاع كلف النقل وزيادة الإيجارات وإضعاف شبكة العلاقات الاجتماعية بين السكان والتي تشكل رصيذا اجتماعيا وثقافيا لا يمكن تجاهله ، وفي مواجهة ذلك ظهرت برامج التدخل الحكومي في مجال السكن ، وذلك بان تقوم الحكومة ببناء مساكن شعبية لمواجهة احتياجات الفقراء وذوي الدخل المحدود وفي الحضر ، بحيث تدخل هذه المساكن في إطار التخطيط الحضري ، وتستند إلى مواصفات هندسية وفنية مقبولة . ( جعفر ، ٢٠٠١ ، ص ٨٩ )

ويعني هذا النوع من المشاريع توفير وحدات سكنية كاملة البناء والانتهاءات ، بمعنى إلغاء دور المستعمل في تنمية وحدته السكنية ، وعلى الرغم من إن هذا الشكل من المشروعات ملائما لكثير من الأسر ولاسيما ذوي الدخل المنخفضة ، إلا أن المشكلة الكبيرة فيه ارتفاع الاستثمارات المطلوبة لتوافرها ، نتيجة تحمل الدولة كامل الكلفة لتوفير وحدات سكنية كاملة للمستعملين . والأمثلة على هذه المشاريع في العراق كثيرة جدا ، إذ أن معظم المشاريع التي تنفذها الحكومة، إن لم تكن جميعها هي من هذا النوع ، كمشروع إسكان غربي بغداد في الخمسينيات ، ومشروع إسكان الزبونة والسيدية في السبعينيات ، ومشاريع شارع حيفا في الثمانينيات . ( العيساوي ، ١٩٩٦ ، ص ٢٤ )

ونتيجة للصعوبات المالية التي تواجه مثل هذه البرامج ، اتجهت الدول إلى برامج بناء المساكن الحكومية من خلال بديل آخر يؤكد على أهمية دور المستعمل في تنمية مسكنه واستكمال مرحليا طبقا لاحتياجاته وقدراته المالية ، عن طريق إمداده بوحدات سكنية غير كاملة التنفيذ من الداخل ، في محاولة منها لخفض التكلفة المبدئية للوحدة السكنية ، بنسبة تتراوح بين (٢٥-٣٠٪) من إجمالي تكلفة الوحدة السكنية كاملة، وهذا البديل لم يجرب في العراق ، إلا انه جرب في بعض الدول مثل مصر . (التكريتي، ١٩٨٢ ، ص ٧).

#### ١٠-٢- تجربة كردستان العراق في حل أزمة السكن الحكومي

لقد تميزت تجربة كردستان العراق في حل أزمة السكن وبالمقارنة مع غيرها من محافظات العراق الأخرى علما أن ما متوافر في مدن كردستان ليس أفضل منها من ناحية الواردات أو الإمكانيات غير إن الفارق الرئيس هو إن الجهات المعنية في الإقليم ومعها الحكومة شخصت ومنذ البدء إن الأزمة لا يمكن إن تحل من دون الاعتماد على الشركات الاستثمارية والقطاع الخاص فشجعتها على ولوج هذا المضمار و كانت الحصيلة توفر عدد غير قليل من المجمعات السكنية الحديثة إلى جانب توفير الدعم لمشاريع الإسكان الحكومية التي خصص معظمها إلى ذوي الشهداء والضحايا . وكانت هذه الخطوات مفاتيح حل الأزمة .

كانت المشكلة الأساسية التي واجهت المواطن هي ارتفاع أسعار تكلفة بناء هذه الوحدات السكنية الحديثة بالقياس إلى مدخولاتهم خاصة إذا عرفنا إن الغالبية من شريحة المحتاجين لهذه الوحدات هم من الموظفين والكسبة من ذوي الدخل المحدود فعملت الجهات المسؤولة على الاتفاق مع الشركات لبناء وحدات تتباين أسعارها بحسب حجم البناء والمنشآت من دون التأثير على النوعية وتقسيط مبالغها بعد دفع مبلغ يحدد في ضوء سعرها ومع إن البعض من المواطنين ما زالوا يرجون تخفيض مقدار القسط وتحديد استناداً إلى مدخولهم الشهري والأخذ بنظر الاعتبار أعباء المعيشة، (العبيسي، ٢٠٠٣، ص ١٤). غير إن تجربة الإقليم في معالجة مشكلة السكن تستحق الدراسة والوقوف عندها في بقية المحافظات التي يشكو سكانها أزمة خانقة في السكن. صحيح إن حجم المشكلة في مدن الإقليم قد يكون أخف وطأة من غيره في محافظات ومدن العراق الأخرى ناهيك عن استقرار الوضع الأمني الذي شجع الشركات على الاستثمار إن المواطن الكردستاني تحمل عبء دفع مبالغ الأقساط العالية نسبياً قياساً إلى دخله كما ذكرنا لكن موضوع السكن بتعقيده ومشاكله الاجتماعية وما يمثله من هم كبير يلزمنا بالالتفات إلى تجربة الإقليم.

إضافة إلى إقامة ما يسمى بالقرى السكنية وهي عبارة عن أراضي مملوكة إلى شركات أجنبية بناء على قانون الاستثمار الأجنبي في الإقليم. هذه القرى تضم مجموعة من الدور على طراز الدولة المستثمرة إضافة إلى الخدمات العامة مثل المدارس الأسواق وغيرها. مثل القرية الإيطالية والقرية الانكليزية.. الخ. إلا إن هذه الدور ذات كلفة عالية نتيجة مساحتها وانتهاءها والخدمات المتوفرة لها (الحميدي، ٢٠٠٠، ص ٢٠).

١١- رؤية جغرافية في السياسات والبرامج والتجارب الإسكانية العربية نذكر منها:-  
١- التجربة المصرية في مجال الإسكان الحكومي

اعتمدت الإستراتيجية الحكومية في مصر لمواجهة مشكلة الإسكان الحكومي على أدوات متعددة، لتنفيذ سياسات الإسكان في مصر بالأساليب المختلفة التي تلجأ إليها الدولة لمواجهة المشكلة السكانية بشكل مباشر أو غير مباشر، وقد لجأت الدولة منذ السبعينات إلى سياسة إنشاء التجمعات العمرانية الجديدة لمواجهة المشكلة السكانية، خاصة أنها تتيح الأراضي المعدة للبناء بأسعار أقل بكثير عن مثيلاتها بالمدن القديمة، وفي اتجاه موازي شجعت الدولة الجمعيات التعاونية للإسكان، وقامت بتزويدها بكافة التسهيلات.. ولقد مثلت إقامة المدن الجديدة بمصر أحد محاور التنمية العمرانية الشاملة، وواحد أدوات مواجهة أزمة الإسكان وذلك في محاولة للحد من الزحف العمراني، وإعادة توزيع السكان وتحقيق الاستقرار الاجتماعي

والاقتصادي بها ، وذلك من خلال عدة اعتبارات لتخطيط هذه المدن الجديدة ونموها

وقد بدأت فكرة إقامة التجمعات الجديدة في مصر مع منتصف السبعينات، وامتدت إلى عقد التسعينات وذلك من خلال ثلاثة أجيال تاريخية لإنشاء هذه التجمعات العمرانية وتشمل هذه المراحل الزمنية أنماط مختلفة للتجمعات العمرانية (المدن المستقلة - المدن التابعة - المدن التوأم - التجمعات العمرانية العشرة حول القاهرة الكبرى) . ولقد تكلفت المدن الجديدة في مصر أكثر من ٥٠ مليار جنيه. (وزارة الإسكان المصرية، القاهرة، ١٩٩٧ ، ص ٧ )

#### ١- مشروع إسكان مبارك للشباب

تم تخطيط هذا المشروع لإحداث طفرة حقيقية في إسكان الطبقة المتوسطة والفقيرة، وذلك من خلال توفير مسكن عصري للشباب بتكلفة اقتصادية وملائمة للشرائح السكانية المستهدفة. ويصل حجم المشروع إلى (٧٠) ألف وحدة سكنية على ثلاث مراحل، وبمساحات مرنة من (٦٣ م<sup>٢</sup> إلى ١٠٠ م<sup>٢</sup>) للوحدة السكنية، وتصل تكلفة الوحدة من (٢٨.٥ ألف جنيه إلى ٥١ ألف ( الخطيب، ١٩٨٨، ص ٢١).جنيه) تتحمل الدولة من (٢٠٪ إلى ٤٥٪) من تكلفة الوحدة ويسدد الملاك باقي التكلفة من خلال قروض ميسرة على (٤٠) سنة . وتبلغ القيمة الاستثمارية لهذا المشروع (٤ مليار جنيه) تتحمل الدولة نحو (١.٥ مليار جنيه) دعماً للشباب .

#### ٢- مشروع إسكان المستقبل

يمثل مشروع إسكان المستقبل اتجاهاً آخر في تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادية في مصر، حيث يعتمد بشكل أساسي على التمويل الأهلي الخاص بجانب تبرعات رجال الصناعة والإعمال في مصر ، مما يرسم صورة للتعاون بين مختلف الجهات الحكومية والغير حكومية والشعبية ، ويهدف المشروع إلى إقامة نحو (٧٠ ألف) وحدة سكنية اقتصادية بمساحة (٦٣ م<sup>٢</sup>) في أراضي مزودة بالمرافق الأساسية بالمدن الجديدة بتكلفة أجمالية (١.٢) مليار جنيه منها ١ مليار من خلال جمعية إسكان المستقبل من التبرعات والمشاركة الأهلية بالتمويل.



صورة (١)

يوضح جانب من مشروع إسكان الشباب بمدينة السادس من أكتوبر / مصر

صورة (٢)

يوضح مشروع إسكان منخفض التكاليف - مدينة بني سويف الجديدة / مصر



المصدر: عفيفي، أيمن محمد نور، نحو تفعيل إستراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي، ٢٠٠٣، ص ٧

صورة (٣)

يوضح نماذج متطورة من مشروعات إسكان الشباب بالمدن الجديدة - مدينة العبور/ مصر

صورة (٤)

يوضح نماذج متطورة من مشروعات إسكان الشباب بالمدن الجديدة - مدينة العبور / مصر



المصدر / عفيفي، أيمن محمد نور، نحو تفعيل إستراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي، ٢٠٠٣، ص ٨  
٢- تجربة المملكة الأردنية في مجال التخطيط والتمويل والتوزيع الإسكاني الحكومي

لقد اعتمدت تجربة الإسكان الحكومي في المملكة الأردنية على عدد من النقاط الأساسية في تقويم الإسكان الحكومي منها:-  
١- تم الأخذ في الاعتبار العوامل الاجتماعية للفئة المستفيدة عند تخطيط المجمعات السكنية ، كما اعتمد الجانب الاقتصادي في العملية الإسكانية وتحقيق التنوع في الأنماط السكنية من حيث التصميم والإبعاد والمعايير والكثافات، فكان الجمع بين نمط السكن المنفرد المتصل والمتعدد الأسر المرتفع سبيلا لتوفير بدائل عديدة تمكن الأسرة من اختيار السكن المناسب .

اعتمد توفير الإسكان على القطاع العام والتمثل بالمؤسسات الحكومية المختلفة والقطاع الخاص والتمثل في المشاريع الفردية والشركات والمؤسسات الاستثمارية التي تستثمر في قطاع الإسكان من خلال إنتاج المشاريع السكنية وبيعها للموظفين بأسعار رمزية، وكذلك المستثمرون الأفراد الذين يقومون بالاستثمار في إنشاء وحدات سكنية وبيعها إلى المواطنين، إضافة إلى جمعيات الإسكان التعاونية. (الزعيبي، ١٩٨٩، ص ٢٢)

٢- إن تنفيذ مشاريع المسكن النواة وترك محاولة تنمية الوحدة السكنية بحسب تحسن دخل المستفيد، وزيادة حاجاته يؤدي إلى تخفيض الكلفة بالإضافة إلى دعم هذه المشاريع من إيرادات بيع الأراضي بسعر السوق لأي مواطن من غير ذوي الدخل المحدودة.

٣- تشجيع الأفراد على الادخار عن طريق انتشار صناديق الادخار في المؤسسات العامة والشركات المساهمة والمنشآت الخاصة، بالإضافة إلى وجود صناديق الإسكان التي يتم تمويلها عن طريق تخصيص مبالغ سنوية في موازنتها لتقديم قروض الإسكان لتشجيع الموظفين على البناء وهي مساهمة فعالة لتوفير السكن.

٤- مساهمة البنوك التجارية كانت جادة بحل مشكلة ذوي الدخل المتوسط والفئات العليا من الدخل بمنحها قروض تصل مدتها إلى ست سنوات وبسعر الفائدة السائد.

٥- استغلال الأموال المتركمة في صندوق التقاعد والمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي في تمويل صناديق أخرى، كما إن فرض رسوم إضافية رادعة على إجازات البناء التي تزيد مساحتها على (٣٠٠) م<sup>٢</sup> يؤدي إلى الترشيد في المساحة للوحدة السكنية وما يترتب عليه من انخفاض في الكلفة وما سيتحصل من أموال هذه الرسوم تسخر لخدمة قطاع الإسكان.

٦- تعديل قانون المالكين والمستأجرين لتشجيع الاستثمار في سوق السكن الإيجاري على الرغم من إن القانون يسمح للحكومة بتعديل الإيجارات بين وقت وآخر.

٧- استخدمت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري أسلوب الشراكة مع القطاع الخاص، فسمحت للمستثمرين في القطاع الخاص بأن يشيدوا مباني سكنية على أراضي تملكها المؤسسة ومن ثم بيعها للأسر الأردنية بأسعار السوق، ويهدف هذا الأسلوب إلى تحفيز القطاع الخاص على إنتاج المساكن لذوي الدخل المنخفض. (العزرة، ٢٠٠٠، ص ١٥).

صور (٥)

بنايات للسكن الحكومي في المملكة الأردنية الهاشمية



## المصدر-وزارة الإسكان والتعمير

## الاستنتاجات والتوصيات

- ١- أغفلت المخططات البعد الاجتماعي للسكان وطبيعة المجتمع في مدينة بعقوبة ، لكون الجهات التخطيطية كانت أجنبية في الغالب بلا مشاركة الملاك الوطني الذي يعرف بتفاصيل مجتمعه.
- ٢- لم تتبلور خطة واضحة المعالم في جميع المخططات لموضوع السكن والسياسة الإسكانية في مدينة بعقوبة فقد جاءت دراسات متداخلة بين المخططات المتعددة.
- ٣- أن التشريعات الخاصة بتعليمات وضوابط الإفراز وإعادة الإفراز المعمول بها حالياً قد أسهمت في عدم ترويج عمليات الإفراز وتسهيلها للاستعمال السكني في مدينة بعقوبة ، مما كان له الأثر الكبير في تدني الإنتاج السكني، فضلاً عن أنها أدت إلى مخالفات كثيرة على الرصيد السكني وعلى الأراضي المخصصة للاستعمالات الأخرى.
- ٤- صعوبة الحصول على الأراضي لإغراض السكن لارتفاع أثمانها من المسببات الرئيسية الأخرى اللازمة السكنية في بعقوبة ويشمل ذلك العوامل الإنتاجية الرئيسة الأخرى في قطاع الإسكان وفي مقدمتها المواد الإنشائية إذ تعاني مدينة بعقوبة من ارتفاع أثمانها ورداءة نوعية المحلي منها.
- ٥- لم تصل القروض التي قدمها المصرف العقاري في مدينة بعقوبة إلى المستوى الذي يرفع إنتاج القطاع الخاص إلى المستوى المطلوب تحقيقه، بل أتسمت هذه القروض بانخفاض قيمتها مقارنة بارتفاع كلف البناء. في حين كان القرض يغطي معظم كلف البناء في الستينات من القرن الماضي، انخفض ليغطي ٣٥٪ فقط عام ١٩٧٥ ثم ١٢٪ عام ١٩٨٧ ثم ليصل إلى ٥٪ في عام ١٩٩٢، ثم لم يعد يكفي لبناء متر مربع واحد، مع انخفاض الدخل الحقيقي للفرد العراقي في ظل ظروف الحصار الذي أضطره إلى تلبية حاجاته الأكثر ضرورة لتلبية متطلبات الحياة مثل الغذاء.
- ٦- عدم التوسع في الطاقات الإنتاجية للمواد الإنشائية إلى الحد المطلوب لإنتاج الوحدات السكنية المطلوبة سنوياً، فضلاً عن عدم التوسع في اعتماد التقنيات الحديثة في صناعة البناء من قبل أصحاب المعامل والمصانع ومساهمة رجال الأعمال بفتح المجال لهم لمشاركة في عملية التنمية في المدينة وبشراكة مع القطاع الخاص

## توصيات إجرائية

- قيام وزارة التخطيط /الجهاز المركزي للإحصاء والمديريات التابعة له بالتعاون مع وزارة الأعمار والإسكان / الهيئة العامة للأعمار والإسكان والمديريات التابعة لها والشركة العامة لتجارة المواد الغذائية في المحافظات، بعزل المؤشرات السكانية والإسكانية بحسب الأحياء السكنية للمراكز الحضرية، استناداً على قاعدة المعلومات

البيانية المتوفرة عن إحصاء عام ١٩٨٧ و عام ١٩٩٧ وفقا للأحياء السكنية لتبنيها مع الإحصاءات القادمة في بناء نماذج رياضية مما تمنح المخططين القدرة على تقدير الحاجة للسكن الحكومي مستقبلا بشكل أفضل. على ضوء ما توصلنا إليه بشأن طاقة الرصيد السكني الحكومي في آخر إحصاء، ولتحقيق سكن مستقل لكل أسرة نجد ضرورة ما يأتي :

- إجراء مسوحات حول التركيب الديموغرافي والاقتصادي والاجتماعي للأسر الساكنة في تلك الوحدات بهدف تحديد المعايير التخطيطية الملائمة لتقسيم الوحدة السكنية، وإعادة النظر بشأن الحد الأدنى المسموح به لفرز الأراضي السكنية.
- تقديم القروض السكنية بهذا الشأن وحسب أولويات تحدد على شكل نقاط، يتم على ضوءها منح تلك القروض.
- وضع برنامج إسكاني يمكن فيه الاستفادة من الأسلوب المعتمد في هذا البحث، مع التحكم في النتائج المستخلصة منه بما يتفق مع أمكانية الدولة والمجتمع ضمن المرحلة، ويمكن توسيع نطاق الدراسة بحيث تشمل محافظة ديالى ، ويمكن الاستفادة من نتائج الدراسة في أعداد برنامج أسكاني متكامل لمدينة جديدة أو أي منطقة في القطاعين الحضري والريفي ضمن القطر.

### Abstract

The research aims to study the reality of housing and public housing in the city of Baquba, and define the problem of geography and planning took place Mrtkzadtha in a slide of staff, who represent an important segment of the population of the city of Baquba and its relationship to housing the government, that the problem faced by most Iraqi cities, and in this sense has been expanding in the order of concepts theory and foundations of planning for a theme, through the relationship between population and elements of the need for housing to gain access to detailed understanding of the method of analysis of the need for housing the government, the city derives its existence from the population who reside in, and distributed on an area of limited up to exercise its effectiveness, and its activities, and this is housing a high proportion of uses, and because the housing problem, one of the dilemmas of social and economic impact on the population, to provide housing on favorable terms and

accessibility at the core of the main objectives of human development, therefore, requests the Analysis of actually housing in the city of Baquba and the impact of personality on population to population change (population growth) , the formation of families and the inadequacy of housing stock as the quantity and quality, then a comparison is made between the experiences of countries which were able to achieve the advanced steps to address the problem of housing the government, and the planning of housing according to the cost and social benefit is the solution to reduce the altitude-fiction for the costs of housing, especially if we consider that there is a shortfall of residential dramatically in Iraq is estimated at more than three million housing units, offset by a significant reduction in the rates of housing construction, which has exacerbated the problem of housing in the city, therefore, requires those responsible to accelerate the adoption of a strategy to solve the problem of housing in the city adopt the principle of a residential low cost through the adoption of residential buildings, multi-storey (3-4) floors, and the development of alternatives to several of the components of public accommodation, and came every alternative to represent the interaction of a set of indicators on population and housing over time (by default), has played data provided by the census the previous years, a role in that, as well as the appreciation of the housing deficit for the base year 2005, in order to paint a realistic picture to the need of government housing expected until the year 2015, these indicators research has come to clarify the housing strategy of operational best to provide housing and stimulate housing production to solve the problem of housing in the city of Baquba

## المصادر

## المصادر الميدانية

- مديرية الإسكان ديالى – شعبة الموارد البشرية - ٢٠١١.
- مديرية بلدية بعقوبة، شعبة أجازات البناء، ٢٠١١ .

## الكتب والرسائل الجامعية

- أحمد ، أميرة جليل ، " مؤثرات تخطيطية وتصميمية لمواقع المجمعات السكنية المحلية واطئة الكلفة " ، رسالة ماجستير (غير منشورة) مقدمة إلى قسم الهندسة المعمارية ، الجامعة التكنولوجية ، ٢٠٠٤
- علام ، د. أحمد خالد ، تخطيط المدن ، مكتبة الانجلو المصرية ، ١٦٥ شارع محمد فريد ، القاهرة ، ١٩٩١
- حسن ، عاطف حمزة ( تخطيط المدن أسلوب ومراحل ) ، مطابع قطر الوطنية الدوحة ، ١٩٩٢ .
- الشيخ درة ، د. إسماعيل إبراهيم ، اقتصاديات الإسكان ، الكويت ، ١٩٨٨ ، ص. ٢١١ .
- عبد الله ، حسون ناجي ، " تحديث مخطط الإسكان العام لمرحلة ما بعد الحرب " ، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة بغداد – مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا ، ١٩٨٩ .
- رشيد ، وئام علي ، نظام وهيكل الجهاز الإسكاني لمواجهة الطلب على السكن ، رسالة ماجستير مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٩٠
- جعفر ، نبيل ناظم ، " استراتيجيات الإسكان الحضري " ، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية الهندسة – جامعة بغداد ، ٢٠٠١

- العيساوي ، كاظم فارس ضمد ، تأثير المعايير السكنية في تحديد مستوى الإسكان المنخفض الكلفة في العراق ، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة بغداد ، مركز التخطيط الحضري والإقليمي ، ١٩٩٦
- التكريتي ، أياد محمد صالح ، " تخطيط الإسكان العمودي بمدينة بغداد في ضوء المتطلبات الاجتماعية " ، رسالة ماجستير مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي / جامعة بغداد ، ١٩٨٢
- الحميدي ، ابتسام محمد علي ، دراسة أثر التمويل والتشريع الإسكاني على مشكلة السكن في العراق ، رسالة ماجستير مقدمة إلى الجامعة التكنولوجية / قسم هندسة البناء ، سنة ٢٠٠٠

### المجلات والدوريات العلمية والندوات

- الأنصاري ، د. باسم رؤوف ، " المساكن واطئة الكلفة / دراسة في تخطيط الإسكان " ، ندوة البدائل في تصميم وتنفيذ الدور السكنية ، وزارة الإسكان والتعمير ، ١٩٩٤ ،
- الخطيب ، محمد ، ملاحظات على القرار السياسي لإسكان محدودي الدخل ، مؤتمر الإسكان الأول، القاهرة، ١٩٨٨،
- الزعبي ، محمود " التمويل الإسكاني خلال عام ١٩٩٨ " الندوة السنوية الخامسة لتقييم قطاع الإسكان ، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ، عمان ، الأردن ، ٢٠٠٠ ،
- العبسي ، عبدة ثابت محمد ، الكثافة السكنية المناسبة ودورها في تخفيض تكلفة السكن في المدن ، دراسة تحليلية للمباني السكنية متعددة الطوابق، الأردن ، ٢٠٠٣ ،
- العزة ، غالب : إنجازات قطاع الإسكان " الندوة السنوية السادسة لتقييم قطاع الإسكان ، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ، عمان ، الأردن ، ٢٠٠٣ .
- عفيفي، أيمن محمد نور ، نحو تفعيل إستراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي، القاهرة، ٢٠٠٣
- وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ، مبارك والعمران ، (إنجازات الحاضر والمستقبل) ، القاهرة ، جمهورية مصر العربية ، ١٩٩٧

### المصادر الأجنبية

- United Nations (ESCwa) , proceeding of the symposium on – low cost housing in the Arab Region held in Sanaa, new York, 24-28 October 1992
- Shlay , B. and Ann , Taking Apart in the American : (The Influence of Income and the Family Composition on

Residential Evaluation) , Urban Studies , Vol . 23 No . 4, 1986.