

تحليل السياسات و الإستراتيجيات الإسكانية المتبعة في مدينة النجف من منظور جغرافي وتقدير الحاجة السكنية لغاية سنة ٢٠٤٠م

Analyzing housing policies and strategies followed in the city of Najaf from a geographical perspective and estimating the housing need up to the year 2040 AD

المشرف الأستاذ الدكتور
عبد الصاحب ناجي البغدادي
جامعة الكوفة/كلية التخطيط العمراني

الباحثة
حوراء نجاح عبد المعمر
جامعة الكوفة كلية التربية للبنات

Prof.Dr. Abdulsahib Najay Rshed Al-Baghda
Abdulsahib .albaghdadi @uokufa.edu.iq

Hawraa Najah Abad Almimar
Hawraa najah@uokufa.edu.iq

المستخلص :

تعد السياسات الإسكانية الخطوة الأولى والقاعدة الأساسية لإعداد إستراتيجية موحدة ناتجة عن دراسات علمية وواقعية للنهوض بواقع القطاع السكني وتحقيق حالة التوازن بين العرض والطلب السكني وبالتالي تحقيق الرفاهية لأفراد المجتمع، لذا أولت معظم الدول أهمية بالغة لانتهاج او صياغة إستراتيجية تحقق التنمية المستدامة لهذا القطاع الإقتصادي من قبل صناعات القرار والمختصين في هذا المجال ضمن معايير تخطيطية وخصائص إجتماعية وإقتصادية للسكان، وقد اختلفت الدول في صياغة استراتيجياتها تبعا لقدراتها المالية والبشرية والموارد الطبيعية والإمكانات التقنية، على اعتبار أنقطاع السكن هو قطاع إنتاجي وإقتصادي حيوي ونقطة انطلاق لسير عملية التنمية المستدامة في جميع ميادين الحياة، و من هنا تأتي أهمية البحث إذ يهدف لإعداد تبنى إستراتيجية إسكانية مستدامة لمدينة النجف الأشرف توضح من خلالها كيفية معالجة الحاجة السكنية، وعلى ذلك جاءت مشكلة البحث بالسؤال: ماهي السياسات الإسكانية الملائمة لتحقيق تنمية القطاع السكني في مدينة النجف الأشرف، ويقوم البحث على فرضية: أهمية صياغة خطة إستراتيجية إسكانية واضحة، وقائمة على دراسة علمية لتقدير الحاجة السكنية لمدينة

النجف لغاية سنة (٢٠٤٠)م ،ستسهم في تحقيق التنمية المستدامة لقطاع السكن في المدينة.أعتمدت منهجية البحث على المنهج الاستقرائي والاستنباطي للوصول إلى الإستراتيجية المقترحة المتعلقة بتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة ،و توصل البحث إلى أهمية تبني إستراتيجية إسكانية واضحة لتوفر مقوماتها من حيث توفر المواد الأولية للبناء، وتوفر الأراضي القابلة للإستثمار السكني، وتوفر الأيدي العاملة، إضافة إلى وجود مصادر للتمويل الإسكاني، كما توصل البحث إلى مجموعة من الاستنتاجات والمقترحات ذات العلاقة بتحقيق هدف البحث.

المفاهيم والمصطلحات الدالة في البحث:

١-السياسات الإسكانية: وهي مجموعة من الإجراءات التشريعية والتنفيذية المتخذة لزيادة استخدام الموارد المالية والمادية والبشرية وتنظيمها، لتحقيق الأهداف العامة للإسكان ضمن أهداف خطط التنمية، ولا بد لهذه السياسة أن تتضمن الأبعاد المكانية وعلى المستويات المحلية والإقليمية والقومية.

٢-الإستراتيجية الإسكانية: هي خطة عمل منهجية في استعمال الموارد المتاحة بطريقة كفؤه وفي تعيين الأدوات والأدوار والمسؤوليات للجهات ذات العلاقة لبلوغ هدف أو أهداف معرفة في السياسات الإسكانية المعتمدة ،ضمن سقف زمني معين أو مراحل يحددها واقع الحال. وتترجم السياسة الإسكانية إلى إستراتيجيات محددة ، تقوم الدولة بتنفيذها ومراقبتها، لغرض وضع تقييم لمدى نجاحها في تحقيق أهداف السياسة الإسكانية.

٣-التنمية المستدامة للإسكان: عملية واسعة أو شاملة تعنى بتحسين مستوى قطاع الإسكان بالإعتماد على وعي وإدارة حكيمة في التخطيط والتنفيذ والمراقبة ، للوصول إلى إستثمار أمثل للموارد البشرية والمادية في العمليات التنموية الإسكانية المستدامة، وتحقيق التوازن بين الأنتاج والإستهلاك السكني.

٤-الإسكان: مجموعة معقدة من الأنشطة الإنتاجية التي تخدم ساكنيها، فهو عامل إنتاجي مكون من عوامل إنتاجية تتصارع فيما بينها لتحقيق السكن الصحي الأمن لأفراد الأسرة.

Abstract:

Housing policies are the first step and the basic basis for preparing a unified strategy resulting from scientific and realistic studies to advance the reality of the housing sector and achieve a state of balance between housing supply and demand and thus achieve prosperity for members of society. Therefore, most countries have attached great importance to adopting or formulating a strategy that achieves sustainable development for this economic sector before Decision-makers and specialists in this field within planning criteria and socio-

economic characteristics of the population. Countries differed in formulating their strategies according to their financial and human capabilities, natural resources and technical capabilities, given that the housing sector is a vital productive and economic sector and a starting point for the process of sustainable development in all fields of life. From here comes the importance of the research, as it aims to prepare a sustainable housing strategy for the holy city of Najaf, through which it clarifies how to address the housing need. Accordingly, the research problem came up with the question: What are the appropriate housing policies to achieve the development of the residential sector in the holy city of Najaf, and the research is based on the premise: Importance Drafting a clear housing strategic plan, based on a scientific study of an estimate The housing need for the city of Najaf until the year 2040 AD, will contribute to achieving sustainable development of the housing sector The research methodology relied on the inductive and deductive approach to .in the city arrive at the proposed strategy related to achieving sustainable housing development, and the research concluded the importance of adopting a clear housing strategy to provide its components in terms of availability of raw materials for construction, availability of lands capable of housing investment, availability of labor, in addition to the existence of sources of financing Housing, and the research reached a set of conclusions and proposals related to .achieving the research goal

Functional concepts and terms in research:

- 1**–Housing policies: It is a set of legislative and executive measures taken to increase the use and organization of financial, material and human resources to achieve the general objectives of housing within the objectives of the development plans. This policy must .include the spatial dimensions at the local, regional and national levels
- 2**–The housing strategy: It is a systematic action plan in using the available resources in an efficient manner and in assigning tools, roles and responsibilities to the relevant authorities to achieve a goal or objectives defined in the approved housing policies, within a specific time limit or stages determined by the reality of the situation. The housing policy is translated into specific strategies that the state implements and monitors for the purpose of developing an assessment of the extent of its success in achieving the housing policy .objectives
- 3**–Sustainable housing development: A broad or comprehensive process concerned with improving the level of the housing sector by relying on awareness and prudent management

in planning, implementation and monitoring, in order to reach an optimal investment of human and material resources in sustainable housing development processes, and achieve a balance between housing production and consumption

4-Housing: a complex group of productive activities that serve its inhabitants, as it is a productive factor composed of productive factors that struggle with each other to achieve healthy and safe housing for family members

المقدمة:

يعد السكن من المتطلبات الضرورية والحاجات الأساسية التي يسعى الإنسان للحصول عليها بعد الغذاء، لذلك أكدت على أهميته النصوص القرآنية كما في قوله تعالى ((وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ ۗ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأُوبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَانًا وَمَتَاعًا إِلَىٰ حِينٍ)) (سورة النحل: الآية :٨٠)، والدساتير لمختلف الدول وسعت إلى توفير السكن وسهولة الحصول عليه لجميع شرائح المجتمع وتحسين نوعية حياتهم المعيشية، فالسكن هو مكان نشوء ونمو وراحة واستقرار الإنسان وأحترام خصوصيته. ومن المعروف أن التطور هو سمة حياة السكان في أفكارهم وأسلوب معيشتهم المختلفة ، فأن الوحدات السكنية طرأت عليها قوى وعوامل التطوير والتغيير عبر مراحل الحياة المختلفة، لتلبي إحتياجاتهم أو متطلباتهم العصرية بكل يسر وسهولة ، فليس من المهم هو توفير وحدة سكنية ولكن الأهم من ذلك هو خلق بيئة صحية متكاملة الخدمات تشكل منظومة سكنية لخدمة ساكنيها وتحقيق العدالة الإجتماعية. أن طبيعة النمو السكاني الطبيعي والديناميكي المتسارع من جهة، وقلة عدد المساكن اللاتقة للسكن، فضلاً عن غياب السياسات والبرامج الإسكانية الوطنية والمحلية السابقة من التغلب على إزمة السكن من جهة أخرى. أدت هذه الأسباب إلى تفاقم إزمة السكن في العراق ومدنه الحضرية وبالأخص مدينة النجف كونها مدينة ذات مركز ديني وتاريخي وحضاري وثقافي عريق. ولأجل التغلب على مشكلة الحاجة السكنية الكبيرة فأن ذلك يتطلب الأهتمام بتحسين قدرة المنظومة الإسكانية(*) لأرتباطها بتلبية المتطلبات الإسكانية للإنسان، فضلاً عن الأهتمام بصياغة السياسات و الإستراتيجيات في قطاع الإسكان حيث تعد بمثابة وسائل لسد الثغرات التنموية على مستوى المدن و السلطات المحلية، وتشكل هذه السياسات و الإستراتيجيات عاملاً بالغ الأهمية لتحقيق إنجازات العدالة الإجتماعية وتلبية إحتياجات و حقوق كافة الأفراد، وهو المحور الرئيسي لهذا البحث، حيث تناول كيفية تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة.

أولاً: مشكلة البحث

أنطلقت المشكلة البحثية للدراسة على وفق مبدأ سؤال البحث وهو: ماهي الإستراتيجية المكانية "الإسكانية" الملائمة لتحقيق تنمية القطاع السكني في مدينة النجف الأشرف؟ وما هي التوجيهات المستقبلية والمضامين العملية لتنفيذ هذه الإستراتيجية؟

ثانياً: فرضية البحث

جاءت الفرضية على هيئة جواب للمشكلة أعلاه وهي: أهمية رسم خطة إستراتيجية مكانية (إسكانية) واضحة وعميقة، وقائمة على التقدير العلمي للحاجة السكنية لمدينة النجف لغاية سنة ٢٠٤٠م، ستسهم مساهمة كبيرة في تحقيق التنمية المستدامة لقطاع الإسكان الإقتصادي في المدينة بعد دراسة وتحليل الوضع الحالي للسياسات الإسكانية المتبعة والإسهام بصياغة توجهات مستقبلية سليمة.

ثالثاً: أهداف البحث

يهدف البحث إلى دراسة الواقع السكاني والسكني لمدينة النجف الذي تؤثر جميع عناصرها في عملية بناء الوحدة السكنية ، ثم دراسة برامج الإسكان المتبعة لغرض إعداد مقترح لإستراتيجية إسكانية تحقق أهداف التنمية المستدامة لقطاع الإسكان في مدينة النجف وتفعيل دور علم الجغرافية في هذا المجال

رابعاً: الحدود المكانية والزمانية

الحدود المكانية لمنطقة الدراسة هي مدينة النجف الأشرف ضمن مخططها الأساس الأخير للمدة (٢٠٠٨-٢٠٣٠)م إذ تبلغ مساحته (١٨٣٨٦)هكتار، أما الحدود الزمانية فأنها تغطي المدة الزمنية (١٩٧٧-٢٠٢٠)م ، وكذلك السنوات المستقبلية لغاية سنة (٢٠٤٠)م.

خامساً: منهجية البحث

أعتمدت الدراسة على المنهج المكاني والوصفي، والأطلاع على مجموعة من كتب جغرافية المدن، والرسائل، والأطاريح، والمجلات، والأبحاث الجغرافية والغير جغرافية، فضلاً عن جمع البيانات والأحصائيات والتقارير من الدوائر الحكومية التي تخدم موضوع البحث، ومن ثم تحليل الواقع السكني وتحديد نقاط القوة والضعف لدمجها والوصول إلى حلول منطقية وإقتراح إستراتيجية مستدامة لقطاع الإسكان في المدينة.

سادساً: هيكلية البحث:

تضمن البحث ثلاثة فصول، تناول الفصل الأول (الإطار المفاهيمي للسكن ومفهوم الإسكان، والبيئة السكنية، وتعريف الحاجة السكنية، ومفهوم الإستراتيجية، والتنمية المستدامة للإسكان، ومفهوم السياسات

الإسكانية)، في حين جاء الفصل الثاني بعنوان (السياسات الإسكانية المتبعة في مدينة النجف وتحليلها)، أما الفصل الثالث أهتم بتقدير الحاجة السكنية لمدينة النجف لغاية سنة (٢٠٤٠م)، إضافة إلى الإستنتاجات والتوصيات المقترحة لإعداد إستراتيجية علمية واضحة وشاملة لتنفيذ السياسات الإسكانية الملائمة للحد من إزمة السكن في المدينة).

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسكن والإسكان والتنمية المستدامة للإسكان

سنحاول في هذا الفصل إلى التعرف على مفهوم السكن ،و المسكن، والبيئة السكنية والإسكان، والحاجة السكنية، وكذلك مفهوم الإسكان، والحاجة السكنية وصولاً إلى الإستراتيجية ، والتنمية المستدامة للإسكان والسياسات الإسكانية.

١-١ - مفهوم السكن والمسكن

يقصد بالسكن هو البيئة العمرانية التي في ظلها تنشأ وتنمو وتتطور الأسرة وتتعرز العلاقات الأسرية والمجتمعية التي تساعد (البيئة العمرانية) على توفير الأجواء المناسبة لزيادة إنتاجية الفرد ، وتقوية مستوى النشاط الإقتصادي. لذا فإن مفهوم السكن هو مساحة من الأرض ترتبط ارتباطاً وثيقاً بمتطلبات وإحتياجات الإنسان الذي سيشغلها ويحفظ للفرد حرته وأستقلاليته وخصوصيته.^(١)، ومن الجدير بالذكر أن هناك تعاريف متعددة للمسكن (الوحدة السكنية) يتناول وجهات نظر متنوعة منها. أن المسكن (الوحدة السكنية) هو "عبارة عن مجموعة من الفضاءات ذات المواصفات العمرانية الثابتة تؤثر وتتأثر في طبيعة تصرف وسلوك الأسرة الساكنة" .^(٢) أو تعرف على أنها "النواة الأساسية لأي مجمع سكني ، ويعد المؤشر الرئيس لكثير من المحددات ، والقيم التخطيطية في الإسكان" .^(٣) أو تعرف "بأنها تتكون بالأساس من مجموعة فضاءات فيزيائية تحقق إحتياجات الساكن الحسية ، وتلبي جميع انشطته الوظيفية محتملة الحدوث" .^(٤) وتعرف أيضاً بأنها " النتيجة النهائية لسلسلة تفاعل عوامل وقوى مختلفة لغرض تحقيق الراحة للساكن ، وبما يتوافق مع مراحل حياته المختلفة" .^(٥)

١-٢ - البيئة السكنية :

من المعروف أن علم الجغرافية يدرس الإنسان وبيئته والتفاعل بينهما ، وجغرافية المدن تنظر إلى المدينة بصورة كاملة على إنها (شكل من أشكال السكن) والبيئة هي المحيط الذي يعيش فيه الإنسان ويمارس انشطته الإجتماعية والأنتاجية ، بمعنى هي سلسلة مترابطة و متداخلة من العلاقات المنظمة بين الإنسان والعناصر الفيزيائية ، فأن البيئة السكنية هي المكان الذي يتفاعل فيه الإنسان مع البيئة المحيطة به ، وترتبط فيه جميع الخصائص والصفات الأنسانية ، ويعد أرضية لخلق التفاعل والتواصل الإجتماعي ، لذا فالبيئة السكنية هي هيكل منظم وليست جميعاً عشوائياً للأشياء ، والتي تظهر فيها علاقات التفاعل بين

العنصر البشري المتمثل بالأشخاص الموجودين في ذلك الهيكل ، والعنصر المادي المتمثل بكل ما يحيط بهؤلاء الأشخاص .^(٦)

١-٣ مفهوم الإسكان:

أن المعنى الواسع للإسكان هو عبارة عن نظام متكامل من الوحدات السكنية ، والأرض ، والبنى التحتية بشقيها الاجتماعي والفني^(٧) وأنه يعني دراسة للوحدات السكنية التي يعيش فيها الإنسان، فهو دراسة لسوق إنتاج الإسكان، ودراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنه ، والمشاكل التي يتعرضون لها للحصول على مسكن ملائم ، وكذلك تأثير الإسكان على الأفراد نفسياً واجتماعياً وثقافياً^(٨) و يعرف الإسكان بأنه نظرية أو فكرة إجتماعية تهدف لخلق بيئات سكنية صحية بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية ، فهي إطار معقد لإعادة بناء المدن الحالية ، ويسمى الإسكان بمفردات عديدة كالمجاورة ، والمحلة السكنية ، والحي السكني ، أو الوحدة التخطيطية ، جميعها تعني عدد معين من الوحدات السكنية لطبقات مختلفة من الناس تشغل حيز من الأرض محددة ومزود ببعض المرافق والخدمات العامة الضرورية للحياة الإجتماعية الصحية الآمنة.^(٩)

١-٤- الحاجة السكنية:

تعرف الحاجة السكنية بأنها عدد المساكن التي يكون فيها الرصيد السكني عاجزاً كماً ونوعاً في توفير سكن لكل أسرة بغض النظر عن قدرته المادية ، أي أنها تحدد بكم ونوع الوحدات السكنية المطلوبة لتتوافق مع عدد السكان وفق معيار محدد للوحدات السكنية المقبولة^(١٠) وتتغير الحاجة السكنية من مجتمع لآخر تبعاً للقيم والمعايير المقبولة للسكن في مجتمع ما ، ولهذا فهي تتغير حسب الواقع الإجتماعي والإقتصادي في البلد . لذا عرفت الحاجة السكنية بأنها "مفهوم إجتماعي"، يوضح هذا المفهوم قابلية المساكن المتوفرة لزمان ومكان معينين عاجزة عن توفير سكن صحي ملائم لكل أسرة بالحد الأدنى بغض النظر عن القدرة الإقتصادية لهذه الأسر للحصول على سكن مناسب .^(١١) وهناك مفهوم الطلب السكني: وهو مفهوم إقتصادي ، يعبر عن مدى استعداد الأسر لدفع نفقات مالية للحصول على سكن ملائم^(*) ، دون اعتبار لتحقيق معايير الحد الأدنى كما في "الحاجة السكنية" والمتمثلة بكفاءة الواقع السكني في توفير سكن ملائم لكل أسرة. الأمر الذي يجعل الحاجة السكنية تتمثل في نوعين من الطلب (الطلب الفعال و الطلب الغير فعال (الكامن))، وبهذا يكون حجم الحاجة السكنية = حجم الطلب الفعال + حجم الغير فعال.^(١٢)

١-٥: الإستراتيجية

يعود أصل كلمة الإستراتيجية إلى الكلمة الاغريقية (strategos) والتي نقلت من الحضارة اليونانية وتعنى "فنون الحرب وادارة المعارك" وأيضاً تعنى (بوصف الشخصية القيادية): على أنها قدرة القائد العسكري على الربط بين إمكانياته وغاياته لتحقيق الهدف والمتمثل "بالنصر"، وعليه فإن مفهوم الإستراتيجية ظهر في بادئ الأمر في الجانب العسكري ، وقد أشار إلى معاني عسكرية منها (خدعة ، خطة ، حيلة) للتغلب على الأعداء ، بعد ذلك تطور مفهوم الإستراتيجية وأصبح أشمل وأفضل لميادين الحياة ومن بينها (الإستراتيجية المكانية للتنمية ، والتطوير في قطاع الإسكان).^(١٣) أن تنفيذ الإستراتيجيات المختارة بالشكل الصحيح في المؤسسة أو المنظمة هو الأهم من تحديد الوسائل والقواعد العامة والمرشدة للتطبيق، لذا فإن "الهدف الرئيسي للإستراتيجية يتمحور حول وضع الأهداف التي تسعى المنظمة بلوغها".^(١٤) أما تعريف الإستراتيجية الإسكانية فهو خطة عمل منظمة لأستعمال الموارد المتاحة وأستغلالها بطريقة سليمة لتوظيف الأدوار والأدوات والمسؤوليات للجهات المعنية لتحقيق هدف السياسة الإسكانية ضمن وقت معين يتمشى مع واقع الحال^(١٥)

١-٦- التنمية المستدامة للإسكان:

أن التنمية عملية شاملة تعنى بالإنسان مثلما تعنى بتحسين الأوضاع السياسية والإقتصادية، والإجتماعية، والثقافية^(١٦)، وتعرف التنمية على أنها رفع مستدام للنظام الإجتماعي نحو حياة انسانية أفضل من خلال العمل على منح الحقوق وبناء القدرات^(١٧) لذا فإن المحور الرئيسي للتنمية هو إيجاد حياة أفضل للإنسان ، ولا يمكن تقرير هذه الحقيقة إلا من خلال التخطيط بإدارة عقلانية لظروف المكان والزمان، ونتيجة الأهمية المتزايدة في كيفية الوصول إلى تحقيق الرفاهية للإنسان من خلال العمليات التنموية ، فقط ظهرت عدة أنواع من التنمية تتظافر مجتمعه وتتكامل في آلياتها لتحقيق هذا الهدف وهي "بشرية ، شاملة ، مستدامة ، إقتصادية ، إجتماعية ، بيئية". وقد لاقى العمليات التنموية بأنواعها السابقة عدة مشكلات نتيجة لعدم أخذ البيئية بعين الاعتبار ، وتغافلت عن مسألة نضوب بعض الموارد الطبيعية أو تدهورها مما دعت إلى ظهور مفهوم جديد للتنمية يتمشى مع متطلبات المجتمع الحالية مع الأحتفاظ بحقوق أجيال المستقبل في الأستفادة من الموارد المتاحة وهو ما عرف " بالتنمية المستدامة " (*)^(١٨) أما مفهوم التنمية المستدامة للإسكان أو (التنمية الإسكانية المستدامة) فقد عرفها (Newman) بأنها عملية ذات أبعاد عالمية تسعى نحو إنشاء مستقبل دائم ، وذلك من خلال أخذ العوامل الإجتماعية و البيئية ، والإقتصادية بعين الاعتبار في أن واحد. كما وضح معنى الأستدامة في التنمية الإسكانية بأنها تعني ضمان الإسكان أن يكون كفوء بيئياً^(١٩).

١-٧- مفهوم السياسات الإسكانية:-

في بادئ الأمر ينبغي التعرف على مفهوم "السياسة العامة" قبل "السياسة الإسكانية". نجد هناك عدة تعريفات للسياسة العامة نذكر هنا تعريف واسع يوضحها على (أنها العلاقة بين الوحدة الحكومية وبيئتها) وعرفها "رشارد روز (Richard rose)" بأنها سلسلة من الأنشطة المنضمة والمتداخلة قليلاً أو كثيراً ، تؤثر نتائجها على من تهمهم مستقبلاً ، وليست قرارات منفصلة^(٢٠)، لذا يخضع مفهوم (السياسة العامة) لكثير من المهام ، خاصة في "مسألة الإسكان". نظراً لأهميته البالغة في انطلاق وسير عملية التنمية لتحقيق الرفاه للأفراد باستخدام أدوات يتأخذها صناع القرار كإطار لوضع الإجراءات و البرامج والمشاريع لبلوغ الهدف المنشود. ^(٢١) أما مفهوم "السياسة الإسكانية" فهي مجموعة منتظمة من الإجراءات و الآليات ، والمقاييس التي تتحكم بسوق السكن ، من أجل تحقيق حالة التوازن بين العرض والطلب السكني ، والموضوعة من قبل الدولة، والمختصين تحت ظل قواعد السعر والكمية . ^(٢٢) أما التعريف الإجرائي للباحثان هي "مجموعة من التوجيهات والسياقات التي تصدرها الدولة أو الجهة المسؤولة عن قطاع الإسكاني في مجالات التنمية الإسكانية. وتتناول عادة كل مقررات هذه التنمية تحقيقاً للأهداف العامة والخاصة للقطاع الإسكاني".

الفصل الثاني: تحليل السياسات الإسكانية في مدينة النجف

سيتم في هذا الفصل تناول السياسات الإسكانية الوطنية والمحلية في مدينة النجف وتحليلها للتعرف على أهم نقاط القوة والضعف والفرص والتحديات باستخدام "أسلوب تحليل (SWOT ANALYSIS)" والنتائج المستنتجة منها ، وصولاً إلى بعض المقترحات التي ينبغي العمل بها.

٢-١ السياسات الإسكانية في مدينة النجف

أن السياسات الإسكانية في مدينة النجف الأشرف للمدة من (٢٠١٠ و لحد الآن) تمثلت بمساهمة كل من (وزارة الإعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة متمثلة في مديرية الإسكان ، و كذلك هيئة الإستثمار في النجف) ومن منطلق "الإستراتيجية الوطنية للإسكان في العراق" و بحسب التقرير الصادر في سنة (٢٠٠٩م) فقد حددت ستة مساهمات لرسم السياسة الإسكانية في البلاد، و لكننا نجد أن السياسة الإسكانية في المدينة أعتمدت على مبدأ بناء المساكن بصورة كبيرة وأهملت باقي المساهمات المحددة في تشكيل السياسة الإسكانية بحسب الإستراتيجية الوطنية للإسكان.

٢-٢. السياسات الوطنية للإسكان في مدينة النجف الأشرف

تتخذ السياسة الوطنية "المركزية" للإسكان في محافظة النجف عموماً من قبل "وزارة الإعمار و الإسكان والبلديات والأشغال العامة" متمثلة بمديرية إسكان النجف، والتي ساهمت بدعم الرصيد السكني من خلال سياسة بناء المساكن. إذ بدأت في مدينة النجف تنفيذ مشاريع الإسكان الحكومية ذات البناء العمودي للمدة (٢٠١٠-٢٠١٣)م ، وتمثلت بمشروعين (مجمع السلام ، ومجمع القدس) ، كما موضح في جدول(١)

جدول(١) مساهمة وزارة الإعمار والإسكان في سياسة بناء المساكن بنمط البناء العمودي لمدينة النجف

اسم المشروع	رقم القطعة	المساحة/دونم	الشركة المنفذة	عدد الوحدات السكنية
مجمع السلام السكني	٧٦١٣١/٣	٣,٦٩	رعد الخليج	١٠٤٢
مجمع القدس السكني	٧٥٩٣/١	٥٥	الفاو العامة	٥٤٠

المصدر: وزارة الإسكان والإعمار ، مديرية دائرة الإسكان لمحافظة النجف ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٠.

يعد مجمع (مدينة السلام السكني) أول مجمع سكني حكومي متكامل الخدمات في القطاع الشمالي شيد على ارض تقدر مساحتها ب(٧٤ دونم) ، وبكلفة مالية تقدر بحوالي (١٥٠ مليار دينار عراقي) ، نفذ من قبل شركة رعد الخليج ، يتألف المجمع من (٥٧) عمارة وبواقع (١٠٤٢) وحدة سكنية ، ويضم نموذجين بين العمارات بمساحات مختلفة. وبهذا ساهم في انخفاض اسعار العقارات وتشغيل الايدي العاملة في المحافظة. أما مجمع (القدس السكني) فهو مشروع متكامل في حي القدس في القطاع الجنوبي ، يتألف هذا المشروع من (٤٢) عمارة سكنية ، وكل عمارة تحتوي على (١٢) شقة بتكلفة مالية تقدر بحوالي (٥٣,١٢٧) مليار دينار عراقي ، يخدم كافة الفئات المختلفة والمتمثلة ب(ذوي الشهداء ، و النازحين ، والدخول المتدنية ، والمطلقات ، والارامل ، والمعوقين) بأسعار تراوحت بين(٢٥-٣٥) الف دينار عراقي على شكل اقساط لمدة (٢٥) سنة بحسب مساحة الشقة ، والقدرة الإقتصادية للمستفيد (٣).

كذلك خصصت (وزارة الإعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة) مشروعين سكنيين لمدينة النجف الأشرف سنة ٢٠١٤م، ولكن لم يتم تنفيذ المشروع السكني الأول فيما تم إنجاز المشروع الثاني بعدد (٣٥٠) وحدة سكنية ، كما في جدول (٢) وخصص لعوائل الشهداء ولم يسكن لحد الآن وذلك لعدة أسباب :

١- أغلب الأراضي المخصصة للسكن ضمن المخطط الأساس للمدينة ، تم تخصيصها إلى "هيئة الإستثمار".

٢- عدم تعاون الدوائر المعنية بتوفير الأراضي الفارغة الملائمة لإنجاز المشروع الأول.

٣- إنعدام مختلف الخدمات المجتمعية، والبنى التحتية في مناطق عديدة، كونها خارج المخطط الأساس للمدينة والتي يمكن الاستفادة منها للسكن بالنسبة للمشروع الثاني.

جدول (٢) المشاريع السكنية المخصصة لوزارة الإعمار والإسكان سنة ٢٠١٤م في مدينة النجف

ت	موقع المشروع	المساحة/دونم	صنف التخصيص
١	مدينة النجف	١٠٠	اسكان كوادر وزارة الإعمار والإسكان
٢	بحر النجف	١٨٠	اسكان واطئ الكفة (لعوائل الشهداء)

المصدر: وزارة الاعمار والاسكان ، مديرية دائرة الإسكان لمحافظة النجف ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٠.

٢-٣ السياسات المحلية للإسكان في مدينة النجف

أهتمت سياسات الإسكان في المحافظة عموماً ، و في مدينة النجف بوجه خاص على بناء المجمعات السكنية من قبل "هيئة الإستثمار" والتي ساهمت باقتراح (٤٨) مجمع سكني مختلفة الأنماط (أفقي ، عمودي ، مختلط) حيث أن معظم هذه المشاريع كأن من المؤمل إنجازها من سنة ٢٠١٤ ، ولكنها متوقفة لحد الان، و بعضها يفتقر لخدمات البنى التحتية والخدمات الإجتماعية أو لم يتم المباشرة بها أصلاً، ويرجع سبب ذلك لانعدام التنسيق المتكامل بين الجهات المعنية في مجال الإسكان، ومشكلة التداخل التشريعي بين بنود قانون الإستثمار والقوانين الأخرى ذات الصلة معها .ولم ينجز من المشاريع المخصصة سوى مجمعين، و(٣٠) مجمع سكني قيد الإنجاز ، و(٧) مجمعات سحببت الإجازة الإستثمارية ، و(٩) مجمعات سكنية تم إلغائها لعدم تخصيص مواقع لها بشكل قانوني منظم. ، كما موضح في جدول (٣) و خريطة (١)

جدول (٣) واقع حال المشاريع الاستثمارية السكنية في مدينة النجف لسنة ٢٠٢٠م.

حالة المشروع	اسم المشروع	تاريخ الاجازة الاستثمارية	عدد الوحدات السكنية	مدة الانجاز	نسبة الانجاز
المشاريع المنجزة	١ مدينة قرية الغدير	٢٠٠٩/١٢/١٧	١٠٠٠	تم التسليم	١٠٠%
	٢ مجمع قنبر علي	٢٠١١/٦/٦	١٠٠٠	تم التسليم	١٠٠%
المشاريع قيد الانجاز	١ مجمع المرتضى العمودي	٢٠١٠/٢/١	٢٧٢	٢٤ شهر	٣٦%
	٢ مدينة ابو تراب	٢٠١٧/١١/٢٧	٢٥٠٠	٦٠ شهر	٢٠%
	٣ مجمع السلام	٢٠١٦/١٢/٢٠	١١٨٦	٣٦ شهر	٦٠%
	٤ مجمع السلطان	٢٠١٥/٤/٢	١٠٤٠	٤٨ شهر	٣٥%
	٥ مجمع المنتظر	٢٠١١/٢/٢٠	١٤٤٦	٦٠ شهر	١٠%
	٦ مجمع دار ١٠٠٠	٢٠١١/٦/٦	١٠٠٠		٤٧%
	٧ مجمع بيتي	٢٠١٦/١٢/١٠	١٣٠٣	٣٢ شهر	٧٠%
	٨ مجمع الاميرات	٢٠١٥/٦/٨	١٤٢١	٢٤ شهر	٥٨%
	٩ مجمع الربيع	٢٠١٦/١٠/٢٦	١٠٠١	٦٠ شهر	٤٢%
	١٠ مجمع ١٥٦٦ وحدة سكنية افقية	٢٠١١/٣/٢٢	١٥٦٦	٣٠ شهر	٢٠%
١١ مجمع الثقليين	٢٠١٥/٨/٥	٧٨٧	تعرضت الارض للسيول	٠%	
١٢ مجمع جنائن النجف	٢٠١٧/٨/٢٨	١٦٤١	٤٨ شهر	٥%	
١٣ مجمع الربيع	٢٠١٦/١٠/٢٦	١٠٠١	٦٠ شهر	٤٢%	
١٤ مجمع عماد سكر	٢٠١٧/١١/١٧	٦٨٨	٤٨ شهر	٣٠%	
١٥ مجمع شركة السابك وبراش	٢٠١٦/٥/٣	٢١٩٣	٦٠ شهر	٥%	
١٦ مجمع شركة البعد الرابع	٢٠١٥/٧/٨	١٢٨٠	٤٨ شهر	٣١%	

١٧	مجمع بشار سمير حسن	٢٠١٦/٥/٣	٢٩٨	٣٦ شهر	%٠
١٨	مجمع جنائن	٢٠١٧/٨/٢٨	١٦٤١	٤٨ شهر	%٠
١٩	مدينة الكرار	٢٠١٥/٩/٨	٢١١٧	٦٠ شهر	%٥
٢٠	مجمع الصادق	٢٠١٨/٩/١٨	١٨٦٦	٣٦ شهر	%٠
	مجمع القضاة	٢٠١٩/٨/٢٢	٩٠	١٤ شهر	%٢٠
٢٢	مجمع باب علي	٢٠١٠/١٢/٢٢	٤٢٤ وحدة سكنية أفقية- ٦٣٩ وحدة سكنية عمودية	مرحلة تعويض المزارعين	%٠
٢٣	مجمع ذو الفقار	٢٠١٥/٦/٨	١٠٥٠	تعرضت الارض للسيول	%٠
٢٤	مدينة امير المؤمنين	٢٠١٥/٧/٨	١٠٠٠	تعرضت الارض للسيول	%٠
٢٥	مجمع المعلمين	٢٠١٩/٩/١٨	٥٠٠٠		%٠
٢٦	مجمع ٢٧٢ شقة/عمودي	٢٠١٠/٢/١	٢٧٢		%٠
٢٧	مجمع ارز الفرات	٢٠١٠/٨/١٩	١٠٠٠		
٢٨	مجمع ١٥٦٦	٢٠١١/٣/٢٢	١٥٦٦		
٢٩	مجمع ١٣٠٣	٢٠١١/٤/٧	١٣٠٣		
٣٠	مجمع ٦٤ العمودي	٢٠١٠/٤/٦	٦٤ شقة عمودية		

المصدر: عمل الباحثان بالإعتماد على بيانات هيئة استثمار محافظة النجف الأشرف، بياناتغير منشورة، ٢٠٢٠.

يبين لنا جدول (٣) وجود تنفيذ فعلي لمجمعين سكنيين هما (قرية الغدير السكني، وقنبر علي) بنمط البناء الأفقي وتم تنفيذ الأول من قبل شركة البعد الرابع بتاريخ (٢٠١٠/١٠/٢٨)، وبواقع (٣٢٠٠) وحدة سكنية، وتم الإنجاز سنة (٢٠١٧)م، وتوزيعه على المستفيدين، وبالأخص موظفي الدولة، حيث يدفع المبلغ على ثلاث دفعات (٢٥٪، ٢٠٪، ١٥٪) و(٤٠٪) عند اكتمال الوحدة السكنية، ويستمر القسط لمدة ١٥ سنة. وبهذا ساهم هذا المشروع في توفير وحدات سكنية بمساحة (٢٠٠ م^٢، ٢٥٠ م^٢). وتشغيل

١٩٠٠ عامل عراقي و ١٨٥٠ عامل أجنبي. لذا ساهم المشروع بعملية حراك اقتصادي ، وسد المسافات الفارغة بالحدائق والطرق المعبدة.

أما المشروع الثاني الخاص بمنتسبين العتبة العلوية المقدسة، تم تنفيذه من قبل شركة فيض القسيم بأشراف العتبة العلوية المقدسة ، والتي أنيطت لها هذه المهمة للارتقاء بالجودة ونسبة الإنجاز وتحسين الواقع ، بعد توكأ عمل الشركة السابقة وإنجازها بنسبة ٤٠% وعدم مطابقة الإنجاز للمواصفات الفنية والهندسية المتفق عليها. لذا تم فسخ العقد المبرم و إنهاء كافة المتعلقات الخاصة بالشركة السابقة خلال ثلاثة أشهر وبعد المتابعة والتعاون بين الجهات المكلفة بإنجاز المشروع ارتفعت نسبة الإنجاز إلى ٧٠% ضمن المواصفات الهندسية وبذلك ساهم المشروع بتوفير (١٠٠٠) وحدة سكنية ،تم تسليم أول دفعة سنة ٢٠١٧. نستنتج مما تقدم أنه في حال تم الانتهاء من إنجاز المشاريع المخصصة والبالغة (٤٨) مجمع سكني متكامل الخدمات من قبل هيئة الاستثمار في سنة ٢٠١٤م متجاوزين المعوقات المذكورة (قانونية، إدارية، سياسية) فأن ذلك سيقود إلى دعم الرصيد السكني للمدينة بواقع (١٤٩٣٩٢) وحدة سكنية، مضافاً إليه (٤٤٠٤٠) وحدة سكنية المفترض تسليمها سنة ٢٠١٤ من قبل (وزارة الإعمار والإسكان والبلديات والاشغال العامة) متمثلة بالمجمعات المبينة سابقاً (حي القدس + حي السلام +حي بحر النجف) فتصبح (١٩٣٤٣٢) وحدة سكنية علماً أن الحاجة لسنة ٢٠٢٠ بموجب ما تم دراسته (٢٣٩٠٩) وحدة سكنية وهذا يعني تحقيق فائض بالوحدات السكنية يقدر ب (١٦٩٥٢٣) وحدة سكنية.

المتحدة الأمريكية عندما قام (البرت همفري) وآخرون بإجراء بحث لمعرفة أسباب فشل التخطيط المشترك (corporate planning) وما الأثار الناتجة عنه وكيفية معالجته ويتكون أسلوب التحليل الإستراتيجي من أربعة أقسام ، ويكتب اختصاراً له (SWOT) وهي كالاتي .

- ١- القوة (strengths) : تعني عناصر القوة في المشروع ، وتميزه عن غيره من المشاريع .
 - ٢- الضعف (weaknesses) : نقاط الضعف في المشروع .
 - ٣- الفرص (opportunities) : هي عوامل خارجية تؤثر على المشروع تؤدي إلى زيادة في الأرباح.
 - ٤- التهديدات (threats) : عوامل خارجية تؤثر على المشروع وتسبب اضطرابات .
- يمكن الاستفادة من هذا الأسلوب لدمج عنصري القوة والضعف معاً . أي بمعنى تحويل عنصر الضعف إلى قوة (٢٤) . لذلك استخدمت الباحثة أسلوب التحليل الرباعي لتحليل سلبيات الإسكان وبرامجها في مدينة النجف لمعرفة كيفية معالجة مشكلة السكن ، وجاءت على النحو الآتي :

أولاً: نقاط القوة :

- ١- توفر الأراضي المخدمة للأستخدام السكني وتحسين المناطق السكنية في المدينة .
- ٢- توفر الموارد المالية من الحكومة المركزية او المحلية .
- ٣- توفر مواد البناء لعملية البناء وتشبيد الوحدات السكنية واطئة الكلفة .
- ٤- توفر الأيدي العاملة من ذوي الاختصاصات المعمارية ومن ذوي الخبرة الجيدة في مدينة النجف .
- ٥- تأسيس صندوق الإسكان.
- ٦- تأسيس هيئة الإستثمار .

ثانياً : نقاط الضعف :

- ١- غياب دور الجمعيات الإسكانية الأستثمارية والمؤسسات الحكومية في بناء وتشبيد المجمعات السكنية المتكاملة والميسرة وبمدة قصيرة.
- ٢- تعدد الجهات المالكة للأراضي ، وصعوبة حصول المستثمر على الأراضي في المدة المحددة لإنجاز المشروع .
- ٣- غياب شركات البنى التحتية .
- ٤- غياب دور القطاع الخاص في التمويل والبناء .
- ٥- غياب شركات إعادة تأهيل المناطق السكنية المتهرئة .

- ٦- غياب الاعتماد الذاتي للمشاركة في القضاء على أزمة السكن .
- ٧- عدم وجود رقابة على التجاوز على الاراضي.
- ٨- ضعف الرؤيا الإستراتيجية التخطيطية الخاصة بتطوير الامكانات التنموية في القطاع السكني

ثالثاً : الفرص :

- ١- توحيد ملكية الأراضي بأصنافها كافة ، وتكليف هيئة إدارية لهذه المهمة تملكها للمستثمرين ، والأستفادة من التجربة التركية والسنغافورية بذلك .
- ٢- تخصيص مبلغ مالي موحد لكل برنامج إسكاني بشكل يضمن تغطية دون التعرض للإزمات المالية .
- ٣- تشجيع المصارف الأهلية في التمويل العقاري .
- ٤- تفعيل دور الشركات الأجنبية الإستثمارية في قطاع السكن .
- ٥- فسح المجال لشركات التطوير العقاري وشركات البنى التحتية لتهيئة الأراضي المخصصة للإستثمار السكني .

رابعاً : التهديدات :

- ١- التزايد المستمر في معدلات نمو السكان.
- ٢- المضاربة في أسعار الأراضي مع غياب القوانين والتشريعات للحد من هذه الظاهرة .
- ٣- تباين التخصيصات المالية المعدة لحل أزمة السكن .
- ٤- إرتفاع أسعار المواد الأولية المستخدمة في عملية البناء واستيراد أغلبها بأسعار باهضة.
- ٥- قلة الأهتمام بالجانب العمراني، وضعف القوانين والتشريعات التي تعمل على منع التجاوز على أستعمالات الارض لمنطقة الدراسة، مما أدى إلى أنتشار مناطق السكن العشوائي، ويوضح شكل (٤) تحليل (SWOT) لبرامج الإسكان في مدينة النجف .

بناءً على النتائج المستنبطة من تحليل (SWOT) السابقة ينبغي العمل على ما يلي:

١. التعجيل بتشبيد البنية التحتية، وتوفير الخدمات المجتمعية في كافة المناطق والمجمعات السكنية ، فضلاً عن إنشاء وتطوير شبكة الطرق الحضرية فيها، وذلك من خلال تفعيل دور الشركات الأجنبية.
٢. العمل على إنشاء برنامج إسكان تعاوني لبناء مساكن ميسورة التكلفة، وكذلك عقد شراكات مع مطوري القطاع الخاص على الاراضي الحكومية (أراضي وزارة الإعمار والإسكان).
٣. تطوير العمل الإداري المحلي والأبتعاد عن الإجراءات الروتينية
٤. تفعيل دور القطاع الخاص للمشاركة في معالجة القوانين التي تخدم مختلف مجالات التنمية .

٥. تخصيص المبالغ وقطع الأراضي اللازمة لإنشاء مجمعات سكنية ، وبشكل تدريجي يتناسب مع ميزانية الدولة .
٦. تزويد الدوائر المعنية بقضايا الإسكان بالمعدات الحديثة والآليات ، و الأهتمام بالكوادر الفنية من خلال الدورات التدريبية واستخدام الأنترنت والتقنيات الحديثة لتطوير الخدمات الإدارية .
٧. ضرورة التعاون بين وزارة الإعمار والإسكان، ووزارة المالية لتسهيل قروض الإسكان للموظفين الحكوميين.
٨. مشاركة السكان في الأنشطة الإقتصادية، للمساهمة في تنفيذ الإستراتيجية الوطنية والعملية التنموية .
٩. تنفيذ مشاريع تأهيل عمراني وبيئي لتحسين المشهد الحضري لمناطق السكن العشوائي عبر دراسة تفصيلية للعشوائيات

نستنتج مما تقدم أن أزمة السكن في مدينة النجف تعود إلى الأسباب الآتية:

- ١- السياسة الإسكانية الخاطئة، والأعتماد على الإستثمار غير المدروس حيث أن الوحدات السكنية هي ذات كلفة عالية نسبياً وغير ملائمة لذوي الدخل المحدود مما أدى إلى أنتشار المناطق العشوائية.، حيث أن أغلب الجهات الإستثمارية في القطاع السكني تعمل بشكل أقرب إلى المقاوله مع المواطنين من الإستثمار العام الداعم للسياسة الإسكانية المحلية في توفير سكن مناسب لذوي الدخل المحدود.
- ٢- معظم الأراضي الموزعة أو الوحدات السكنية الناتجة عن المشاريع الإستثمارية السكنية تستملك لغرض المضاربة والتجارة من قبل أشخاص سكنهم خارج المدينة فتبقى فارغة لحين إرتفاع أسعارها لكون المدينة من المدن الجاذبة، وأن هناك طلب دائم على الإسكان.

الفصل الثالث: تقدير الحاجة السكنية في مدينة النجف لغاية سنة ٢٠٤٠م

يتناول هذا الفصل تطور نمو السكان للفترة (١٩٧٧-٢٠٤٠)م، وتأثير هذا النمو المتسارع في زيادة الطلب على الخدمات المجتمعية والخدمات الإرتكازية، وبالأخص الحاجة إلى المساكن الصحية بما يتناسب مع أعداد الاسر في مدينة النجف الأشرف، وكذلك تقدير الحاجة السكنية لغاية سنة (٢٠٤٠)م، إضافة إلى المقترحات والإستنتاجات

٣-١- تطور نمو السكان للمدة (١٩٧٧-٢٠٤٠)م:

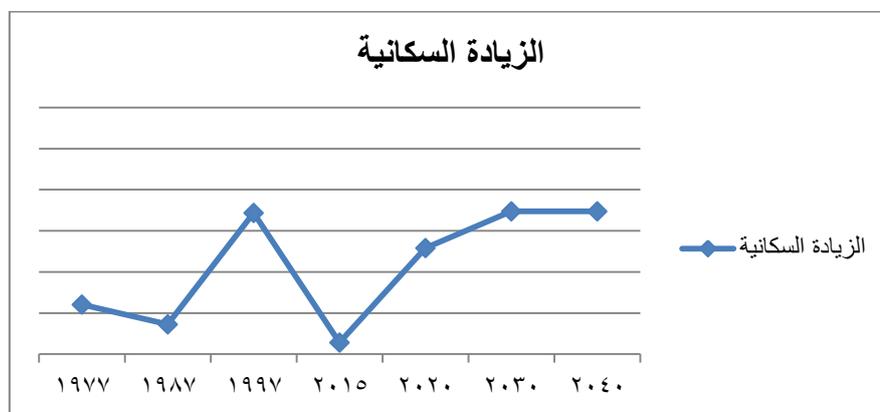
أن سكان مدينة النجف في تطور عددي ونمو مستمر، إذ شهدت المدينة نمو سكاني متسارع في أعدادهم خلال المدة التي تلت آخر تعداد لسنة (١٩٩٧)م.، وبحسب ما تشير إليه التقديرات المبينة في الجدول (٤) وشكل (١)، مما يعني زيادة عدد السكان، و بالتالي ارتفاع حجم الطلب على عدد المساكن. وعليه فإن هذا النمو سيغير حجم سكان مدينة النجف من (١٨٨,٥٠٩) نسمة في سنة (١٩٧٧)م إلى (١,٣٥٨,٠٩٨) نسمة في سنة (٢٠٤٠)م. أي بزيادة سنوية مقدارها (١,١٦٩,٥٨٩) نسمة وبمعدل نمو سنوي (٣%)، ويلاحظ في تعداد السكان لسنة (١٩٧٧)م ، بلغ (١٨٨,٥٠٩) نسمة وفي تعداد لسنة ١٩٨٧م ، بلغ (٣٠٩,٠١٠) نسمة ، أي بزيادة سكانية بلغت (١٢٠,٥٠١) نسمة ، في حين بلغ عدد السكان في تعداد لسنة (١٩٩٧)م (٣٨١,٤٨٦) نسمة ، وبزيادة سكانية عن آخر تعداد (٧٢,٤٥٨) نسمة أما في تقديرات (٢٠١٥)م فقد بلغ عدد السكان (٧٢٤,٦٩٥) نسمة وبزيادة سكانية عن التعداد السابق (٣٤٣,٢٢٧) نسمة ، وأعدمت الباحثة على هذه التقديرات وتوصلت إلى تقدير عدد السكان لسنة ٢٠٢٠م ، والتي ستبلغ (٧٥٢,٨٩٦) نسمة ، أي بزيادة سكانية قدرها (٢٨,٢٠١) نسمة عن التقدير السابق ، وستبلغ في سنة (٢٠٣٠)م (١,٠١٠,٩٣٨) نسمة اي بزيادة سكانية قدرها (٢٥٨,٠٤٢) نسمة و ستبلغ في سنة ٢٠٤٠م (١,٣٥٨,٠٩٨) نسمة أي بزيادة سكانية قدرها (٣٤٧,١٦٠) نسمة.

جدول (٤) أحصاءات وتقديرات تطور أعداد السكان في مدينة النجف للمدة (١٩٧٧-٢٠٤٠)م

السنة	عدد السكان	الزيادة السكانية**
١٩٧٧	١٨٨,٥٠٩	١٢٠,٥٠١
١٩٨٧	٣٠٩,٠١٠	٧٢,٤٥٨
١٩٩٧	٣٨١,٤٦٨	٣٤٣,٢٢٧
٢٠١٥	٧٢٤,٦٩٥	٢٨,٢٠١
٢٠٢٠	٧٥٢,٨٩٦	٢٥٨,٠٤٢
٢٠٣٠	١,٠١٠,٩٣٨	٣٤٧,١٦٠
*٢٠٤٠	١,٣٥٨,٠٩٨	

المصدر: ١- الباحثان بالاعتماد على بيانات جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تعداد محافظة النجف لسنة (١٩٩٧، ١٩٨٧، ١٩٧٧، ٢٠١٥)، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٠.
 ٢- جمهورية العراق ، وزارة البلديات والاشغال العامة للتخطيط العمراني ، مدينة النجف الأشرف ، التصميم الاساسي ، المرحلة الرابعة ، تقرير مخطط التسليم لتوسيع المدينة ، اكتوبر ، ٢٠٠٨.
 ٣- جمهورية العراق ، هيئة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، التعداد السكاني لسنة ٢٠١٧، بيانات غير منشورة .

شكل (١) معدل الزيادة السكانية لسكان مدينة النجف للمدة (١٩٧٧-٢٠٤٠)م



المصدر: عمل الباحثان بالإعتماد على جدول (٤).

أن تزايد عدد السكان في مدينة النجف رافقه اتساعاً في الهيكل العمراني للمدينة، الذي يمتد في الوقت الحاضر (٢٠٢٠م) لتشغل رقعة جغرافية تصل إلى (١٨٣٨٦) هكتار، وهي حدود المخطط الأساس للمدينة والمعد إلى سنة (٢٠٣٠م)، مما يعني أستنفاذ كامل مساحة المخطط الأساس وفي ظل تزايد الطلب على السكن مما ولد إزمة سكنية واضحة في المدينة.

لذا فإن مشكلة السكن في مدينة النجف تعد من أهم المشاكل الحضرية، والمؤثر الأكبر في الحياة الحضرية للسكان من الناحية الاقتصادية و الإجتماعية والصحية. وقد تعددت الأسباب الرئيسية لنشوء الحاجة السكنية منها (التزايد الكبير في عدد السكان، والتحضر السريع والهجرة إلى المدينة، وقصور الموارد المالية في قطاع الإسكان، وإرتفاع تكاليف بناء الوحدات السكنية في العراق عموماً، و اخفاق جهود السلطات الوطنية للإسكان، في تجهيز وتسليم المساكن الاقتصادية (منخفضة التكلفة) للمواطنين على نطاق واسع لمحدودي الدخل، و عدم تعزيز الإستثمار في المباني الإيجارية، والتوجه الضعيف لدوائر الإستثمار في حل مشكلة السكن وخصوصاً السكن واطئ الكلفة، وعدم وجود تحفيز للمستثمرين في هذا المجال وغياب التسهيلات للمستثمرين).

٣-٢ تقدير الحاجة السكنية في مدينة النجف لسنة ٢٠٤٠م

يعد تقدير الحاجة السكنية من الخطوات الأساسية في عملية التخطيط الإسكاني، و صياغة البرامج الإسكانية وتحديد حجم الفجوة بين العرض والطلب مع تحديد آلية وحجم الدعم المادي اللازم توفيره للنهوض بواقع السكن وتقديم الدعم لفئات الدخل المحدود.

ولتقدير الحاجة السكنية يتطلب توفير البيانات الآتية:

-مجموع سكان المدينة لسنة الاساس ٢٠٢٠م المتوقع هو: (٧٥٢,٨٩٦)نسمة

-مجموع السكان لسنة الهدف ٢٠٤٠م المتوقع هو: (١,٣٥٨,٠٩٨)نسمة

-نسبة النمو للسكان: ٣%

-معدل عدد افراد الاسرة: ٦

-يتم حساب عدد الاسر بتقسيم العدد الكلي للسكان على حجم الأسرة وهي كالاتي:

عدد الأسر = العدد الكلي للسكان / معدل حجم الاسرة

عدد الأسر لسنة (٢٠٢٠)م: = ٧٥٢,٨٩٦ / ٦

= ١٢٥,٤٨٣ أسرة

$$\text{عدد الأسر لسنة (٢٠٤٠) م: } = ١,٣٥٨,٠٩٨ / ٦ = ٢٢٦,٣٤٩ \text{ أسرة.}$$

.... وهذه النتائج لعدد الأسر تبين النمو الكبير بعدد السكان الذي يحتاج إلى عدد كبير من الوحدات السكنية، وحسب معادلة سولرا* لحساب الحاجة السكنية لمدينة النجف نتبع الآتي:

$$NP = S / V$$

$$S = \frac{p}{I} - ND$$

حيث أن:

$$NP = \text{الحاجة السكنية السنوية.}$$

$$S = \text{الحاجة السكنية الكلية}$$

$$P = \text{عدد السكان الكلي عند سنة الهدف.}$$

$$I = \text{معدل حجم الاسرة.}$$

$$ND = \text{الرصيد السكاني الحالي.}$$

$$V = \text{عدد سنوات الخطة.}$$

يبلغ عدد الوحدات السكنية في مدينة النجف (١٤٩٣٩٢) وحدة سكنية لغاية سنة (٢٠٢٠) م جدول (٥).

جدول (٥) عدد الوحدات السكنية لمدينة النجف لسنة ٢٠٢٠ م

ت	القطاع البلدي	عدد الوحدات السكنية
١	قطاع المدينة القديمة	٣٤٣١
٢	قطاع الجدييات	١٨٩٨٩
٣	القطاع الجنوبي	٣٢٢١٤
٤	القطاع الشمالي	٩٢٣١٠
٥	قطاع الرضوية	٢٤٤٨
	المجموع	١٤٩٣٩٢

المصدر: عمل الباحثان بالاعتماد على : وزارة البلديات والأشغال العامة ، مديرية بلدية النجف ، شعبة تنظيم المدينة ، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠٢٠.

$$\text{وبتطبيق معادلة سولرا لسنة (٢٠٢٠) م } S = \frac{٧٥٢٨٩٦}{٦} - ١٤٩٣٩٢$$

$$= ٢٣٩٠٩ \text{ وحدة سكنية}$$

$$\text{أما الحاجة السكنية لسنة (٢٠٤٠) م } S = \frac{١٣٥٨٠٩٨}{٦} - ١٤٩٣٩٢$$

$$= ٧٦٩٥٧ \text{ وحدة سكنية}$$

$$NP = S / V$$

$$20 / 76907$$

$$= 3847 \text{ وحدة سكنية سنوياً}$$

يتبين لنا من خلال تطبيق معادلة سولرا إننا نحتاج إلى (٣٨٤٧) وحدة سكنية لكل سنة ، بأهمال نسب الأندثار والتهرؤ، وعليه فإننا نحتاج إلى سياسية إسكانية وخطط إستراتيجية ملائمة ذو أبعاد تخطيطية لتوفير الإحتياج السنوي. ليتوافق مع تطور إعداد الأسر في المدينة.

الإستنتاجات والمقترحات

الاستنتاجات :

- ١- تمتلك مدينة النجف مقومات كمواد أولية تدخل في صناعة المواد الإنشائية أو مواد البناء ، فهي بحاجة إلى ادخال التقنيات الحديثة وتطوير الطاقة البشرية من أجل أستغلال أفضل دون إستنزاف للموارد الطبيعية .
- ٢- توصلت الدراسة إلى إرتفاع معدلات النمو الأسري مقابل النمو السكاني للمدة (١٩٧٧-٢٠٤٠) ، مما تسبب في حدوث إزمة سكن في المدينة
- ٣- غياب السياسات الإسكانية الفعالة والعلمية الواضحة أو عدم تنفيذها بالصورة الصحيحة والأقتصار على برنامج بناء المساكن .
- ٤- لم تتجز المشاريع الإسكانية الحكومية والمشاريع الإستثمارية المحلية بالوقت المحدد فضلاً عن مشاكل تتعلق بملكية الأرض ، وغياب التعاون بين الجهات المعنية بمجال الإسكان.
- ٥- إنعدام التعاون مع شركات التطوير أو إنشاء خدمات البنى التحتية للمناطق المقترحة لإستثمارها في المشاريع الإسكانية
- ٦- محدودية التمويل الإسكاني ، وأقتصارها على صندوق الإسكان
- ٧- غياب التخصيصات المالية في سنة ٢٠١٤م نتيجة ،لغياب عملية التمويل المستدام ، أدت إلى تكأ أغلب المشاريع الأستثمارية.
- ٨- أقتصرت المشاريع الإسكانية الحكومية على خدمة فئات معينة من المجتمع ومنها السجناء السياسيين والشهداء والنازحين، إضافة إلى إرتفاع أسعارها التي لا تتناسب مع المدخلات الإقتصادية لذوي الدخل المتدنية والمتوسطة من الحصول عليها بالنسبة.

٩- غياب تطوير الأحياء العشوائية ، أو إعادة تأهيلها وتخطيطها لتصبح مدن جديدة لتحقيق العدالة الإجتماعية بتوفير الخدمات لسكان المدينة كافة .

١٠- توصل الباحثان من خلال تطبيق معادلة سولرا لتقدير الحاجة السكنية في مدينة النجف لسنة (٢٠٤٠م) اننا بحاجة إلى (٧٦٩٥٧) وحدة سكنية، و(٣٨٤٧) وحدة سكنية سنوياً، لسد الحاجة السكنية في المدينة.

المقترحات:

يضع الباحثان بعد إنتهاء البحث مجموعة من المقترحات لإنجاح عملية التنمية الإسكانية في مدينة النجف الأشرف .

١- تشجيع الصناعات المحلية للمواد الإنشائية ، وعرضها في السوق بأسعار مناسبة تنافس المواد المستوردة ، من خلال تزويد المصانع بالمواد الأولية والمعدات الحديثة ، وجذب الأيدي العاملة بمستحقات مالية وضمان إجتماعي يتناسب مع جهودهم .

٢- تأسيس دائرة تعنى بإدارة المعلومات الحضرية في كل محافظة مهمتها جمع المعلومات بدقة متناهية تتعلق بخصائص السكان من أجل إنشاء قاعدة بيانات سكنية حديثة ودقيقة يعتمد عليها في عملية التخطيط والتنمية والبحوث الإجتماعية والدراسات الأخرى .

٣- إعتقاد قانون بلدية المحافظة الذي يمنحها الصلاحيات التشريعية لانتهاجها سياسة إسكانية بعيدة المدى قائمة على مبدأ العدالة الإجتماعية والإقتصادية بين أفراد المجتمع .

٤- تحديث القوانين والتشريعات التي تساهم في تفعيل دور المؤسسات الحكومية بإقراض او بناء وحدات سكنية بأقساط بعيدة الاجل لمدة (٢٥) سنة ، لمنتسبها .

٥- تفعيل دور القطاع الخاص والمنظمات التعاونية في قضايا الإسكان.

٦- تفعيل دور المؤسسات المالية الأهلية بتوفير القروض بكل يسر وسهولة ولجميع شرائح المجتمع .

٧- تشجيع السكان وجذبهم لاقتنائهم وحدات سكنية عمودية متعددة الطوابق ، التي لم يألفوها سابقاً ، وذلك من خلال نشر الوعي بين السكان بفائدة هذه الوحدات لحل أزمة السكن ،وتكامل خدماتها وأنخفاض أسعارها وسهولة الحصول عليها بإجراءات بسيطة وسريعة.

٨- الأهتمام بتطوير الخدمات في الأرياف وتقديم الدعم للفلاحين وتوفير مقومات الزراعة، للتقليل من الهجرة الداخلية من الريف إلى المدينة بحثاً عن العمل والخدمات المجتمعية التي تحقق الرفاهية الإجتماعية ، وبذلك يساهم في تنمية القطاع الزراعي والسكني وتخفيف من شدة الأزدحام والبطالة في المدن الحضرية

الهوامش:

- (١) رشوان حسين ، مشكلات المدينة ، المكتب العربي الحديث ، الاسكندرية ، ٢٠٠٢ ، ص ٩٥ .
- (٢) سنان وسام عبد الرزاق العيداني، مشاكل تنفيذ الاسر المتعددة في العراق ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٤ ، ص ٢٢ .
- (٣) صالح فليح حسن الهيبي، تطور الوظيفة السكنية لمدينة بغداد الكبرى ، ١٩٥٠ إلى ١٩٧٠ ، بغداد ، ١٩٧٦ ، ص ٥ .
- (٤) ، ليلي عبد الواحد القيسي ، معايير الوحدات السكنية الحضرية ، رسالة ماجستير ، قسم هندسة العمارة ، جامعة بغداد ، ١٩٨٨ ، ص ٢٣ .
- (٥) نبيل ، مصدر سابق ، ص ٣٦ .
- (٦) بيداء عبد الحسين الحسيني ، تحقيق الاكتفاء السكني بفاعلية تحديث المخطط الاساسي واشباع الحاجة السكنية في ناحية الحيدرية ، مجلة الغري للعلوم الإقتصادية والإدارية ، مجلد (١١) ، العدد/٣٤ ، ٢٠١٥ ، ص ٢٢٧ .
- (٧) بسام سهام كريم الغازي ، النمط الافضل اقتصادياً للاسكان، رسالة ماجستير ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٢ ، ص ٥٩ .
- (٨) سلوى احمد محمد ، الإسكان والمسكن والبيئة ، دار البيان العربي ، القاهرة ، ١٤٣٦ هـ ، ص ١٥ .
- (٩) احمد خالد علام ، تخطيط المجاورة السكنية ، مكتبة الانجلو المصرية ، القاهرة ، ١٩٩٥ ، ص ٢٥ .
- (١٠) جمال باقر مطلق السعدي ، تخطيط الإسكان الحضري، دار الدكتور للعلوم الإدارية والإقتصادية والعلوم الاخرى، بغداد ، ٢٠١٨ ، ص ١٩ .
- (١١) احمد خالد علام ، وآخرون ، مشكلة الإسكان في مصر ، نهضة مهر للطباعة والنشر ، القاهرة ، ٢٠٠٢ ، ص ١٨ .
- (*) السكن الملائم : ويقصد به احد مقومات المستوى المعيشي اللائق وعامل اساسي للتمتع بالحقوق الإجتماعية والإقتصادية والثقافية ، والعيش في حياة هنيئة يؤمن لها الدخل المناسب والسكن اللائق .
- (**) الطلب الفعال : او يقصد به الحاجة السكنية للأسر التي لديها رغبة في الحصول على سكن والقادرة على دفع نفقات مالية على تحقيقه ، وهو عكس الطلب السكني الغير فعال ، وهو اساس المشكلة السكنية ويقصد به الحاجة السكنية للأسر التي لديها رغبة في الحصول على سكن والغير قادرة على دفع نفقات مالية على تحقيقه .
- (١٢) Murie , Alan , Niner pat , and Watson Cristopher , on sing policy and housing system m . London George and unwih Ltd , p62,2017
- (١٣) عادل هادي البغدادي ، موسوعة الادارة الإستراتيجية المعاصر منظور عمليات وحالات دراسية وتطبيقية ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، ط ١ ، ٢٠١٩ . ص ١ .
- (١٤) محمد داوود الربيعي ، النظرة الحديثة للإستراتيجية وابعاد مفهومها ، مقال في صحيفة العالم الجديد ، العدد ، ٢٣ نيسان/ ٢٠١٨ .
- (١٥) نبيل ، مصدر سابق ، ص ٣٦ .

- (١٦) كامل علاوي وآخرون ، مباد علم الإقتصاد ، ط١ ، النجف الأشرف ، مؤسسة النبراس للطباعة والنشر والتوزيع ، ٢٠٠٨ ، ص٢٤١
- (١٧) مدحت القرشي ، التنمية الإقتصادية : نظريات وسياسات وموضوعات ، ط١ ، الاردن ، جامعة البلقاء التطبيقية ، دار وائل للنشر ، ٢٠٠٧ ، ص١٢٢ .
- نبيل ناظم جعفر، استراتيجيات الإسكان الحضري، اطروحة دكتوراة، كلية الهندسة، جامعة بغداد، ٢٠٠١، ص٥٦
- (*) الاستدامة مفهوم ينطلق من (النظرية الأنسانية) مفادها الأهتمام بمستقبل الإنسان والحفاظ على البيئة ، وذلك فهي تعطي الاستمرارية للتفاعل بين الإنسان وبيئته ، وهدف (الاستدامة) هو اجراء تحولات حديثة في التفكير التنموي ، اذ يشترك مع إستراتيجية الاحتياجات الأنسانية لتحسين ظروف المعيشة ، للاستزادة : عثمان غنيم ، التنمية المستدامة ، فسفتها واساليب تخطيطها وادوات قياسها ، ط١ ، دار الصفاء ، عمان ، ٢٠٠٩ .
- (١٨) محمد فائق ، حقوق الإنسان والتنمية ، مجلة المستقبل العربي ، العدد/٢٥١ ، بيروت ، مركز دراسات الوحدة العربية ، ٢٠٠٠ ، ص١٠١ .
- (١٩) Nweman , p. ,Sustainability and Housing : more than a Roof Head , Melbourne , paper presented at the Barnet oration , (October ,2000) ,p.1.
- (٢٠) جيمس اندرسون ،"صنع السياسات العامة"، ترجمة عامر الكبيسي (عمان دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة ، ١٩٩٩ ، ص١٤ - ١٥ .
- (٢١) بن غربي ميلود ، توجهات السياسة العامة في الجزائر ما بين (٢٠٠٠ - ٢٠١٨) السياسة السكانية نموذجا ، مجلة جيل الدراسات السياسية والعلاقات الدولية العدد ١٥ ، ص٨٩ .
- (٢٢) كامل علاوي كاظم ، واخران، الإسكان والامن الأنساني في العراق ، مجلة الغري للعلوم الإقتصادية والإدارية ، السنة الحادية عشر المجلد العاشر ، العدد (٣٤) ، خاص بمؤتمر الإسكان(٢٠١٥) ، ص٧٨ .
- (٢٣) وزارة الإعمار والإسكان، دائرة الإسكان لمحافظة النجف ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٠ .
- (٢٤) سهير عادل حامد الجادر ، العلاقة بين التحليل الاستراتيجي وإستراتيجية التحالف واثرها في الاداء المنظمي (دراسة استطلاعية لأراء عينات وزارة الإسكان والإعمار) ، اطروحة دكتوراه ، كلية الادارة والإقتصاد ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٧ ، ص٠ .
- (*) تم استخراج تقديرات السكان لسنة (٢٠٤٠)م بالاعتماد على المعادلة التالية: $pn = po(1 + r)^n$ حيث أن
- Pn = تعني عدد السكان المتوقع لسنة الهدف
- Po = تعني عدد السكان المتوقع في اخر تعداد
- r = معدل النمو السنوي الثابت (٣٪)
- n = تعني عدد السنوات الفاصلة بين اخر تعداد والسنة المستقبلية ، وهي (١٠ سنوات) .
- المصدر: عباس فاضل السعدي ، المفصل في جغرافية السكان، الجزء الاول ، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع ، ط٢ ، ٢٠١٤ ، ص٢٤١ .
- (**) تم استخراج الزيادة السكانية من خلال الفرق بين تعدادين لمدينتين زمنيتين

(*) سولرا: أحد المختصين بتخطيط الإسكان في اسبانيا ، أستخدم هذه المعادلة لتحديد الحاجة السكنية في اسبانيا خلال الثمانينيات .

المصدر/ اسماعيل ابراهيم الشيخ دره ، اقتصاديات الإسكان، مطابع الرسالة ، الكويت ، ١٩٨٨ ، ص٢٢١.

المصادر:

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: المصادر العربية

١. احمد خالد علام ، تخطيط المجاورة السكنية ، مكتبة الانجلو المصرية ، القاهرة ، ١٩٩٥ .
٢. احمد خالد علام ، وآخرون ، مشكلة الإسكان في مصر ، نهضة مهر للطباعة والنشر ، القاهرة ، ٢٠٠٢ .
٣. بسام سهام كريم الغازي ، النمط الافضل اقتصادياً للإسكان، رسالة ماجستير ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٢ .
٤. بن غربي ميلود ، توجهات السياسة العامة في الجزائر ما بين (٢٠٠٠-٢٠١٨) السياسة السكانية انموذجاً ، مجلة جيل الدراسات السياسية والعلاقات الدولية العدد ١٥ .
٥. بيداء عبد الحسين الحسيني ، تحقيق الاكتفاء السكني بفاعلية تحديث المخطط الاساسي واشباع الحاجة السكنية في ناحية الحيدرية ، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية ، مجلد (١١) ، العدد/٣٤ ، ٢٠١٥ .
٦. جمال باقر مطلق السعدي ، تخطيط الإسكان الحضري، دار الدكتور للعلوم الإدارية والإقتصادية والعلوم الاخرى، بغداد، ٢٠١٨ .
٧. جيمس اندرسون ،"صنع السياسات العامة"، ترجمة عامر الكبيسي (عمان دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة ،١٩٩٩).
٨. رشوان حسين ، مشكلات المدينة ، المكتب العربي الحديث ، الاسكندرية ، ٢٠٠٢ .
٩. سلوى احمد محمد ، الإسكان والمسكن والبيئة ، دار البيان العربي ، القاهرة ، ١٤٣٦ هـ .
١٠. سنان وسام عبد الرزاق العيداني، مشاكل تنفيذ الاسر المتعددة في العراق ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٤ .
١١. سهير عادل حامد الجادر ، العلاقة بين التحليل الاستراتيجي وإستراتيجية التحالف واثرها في الاداء المنظمي (دراسة استطلاعية لآراء عينات وزارة الإسكان والإعمار) ، اطروحة دكتوراه ، كلية الادارة والإقتصاد ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٧ .
١٢. صالح فليح حسن الهيتي، تطور الوظيفة السكنية لمدينة بغداد الكبرى ، ١٩٥٠ إلى ١٩٧٠ ، بغداد ، ١٩٧٦ .
١٣. عادل هادي البغدادي ، موسوعة الادارة الإستراتيجية المعاصر منظور عمليات وحالات دراسية وتطبيقية ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، عمان، ط١ ، ٢٠١٩ .
١٤. كامل علاوي كاظم ، وآخران، الإسكان والامن الأنساني في العراق ، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية ، السنة الحادية عشر المجلد العاشر ، العدد (٣٤) ، خاص بمؤتمر الإسكان(٢٠١٥) .

١٥. كامل علاوي وآخرون ، مباد علم الإقتصاد ، ط١ ، النجف الأشرف ، مؤسسة النبراس للطباعة والنشر والتوزيع ، ٢٠٠٨ .
١٦. ليلى عبد الواحد القيسي ، معايير الوحدات السكنية الحضرية ، رسالة ماجستير ، قسم هندسة العمارة ، جامعة بغداد ، ١٩٨٨ .
١٧. محمد داوود الربيعي ، النظرة الحديثة للإستراتيجية وإبعاد مفهومها ، مقال في صحيفة العالم الجديد ، العدد ، ٢٣ ، نيسان/ ٢٠١٨ .
١٨. محمد فائق ، حقوق الأنسان والتنمية ، مجلة المستقبل العربي ، العدد/ ٢٥١ ، بيروت ، مركز دراسات الوحدة العربية ، ٢٠٠٠ .
١٩. مدحت القرشي ، التنمية الإقتصادية : نظريات وسياسات وموضوعات ، ط١ ، الاردن ، جامعة البلقاء التطبيقية ، دار وائل للنشر ، ٢٠٠٧ .
٢٠. نبيل ناظم جعفر ، استراتيجيات الإسكان الحظري ، أطروحة دكتوراة ، كلية الهندسة ، جامعة بغداد ، ٢٠٠١ .
٢١. وزارة الإعمار والإسكان ، دائرة الإسكان لمحافظة النجف ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٠ .

ثالثاً: المصادر الانكليزية

1. Murie , Alan , Niner pat , and Watson Cristopher , on sing policy and housing system m London George and unwih Ltd , p62,2017 .
2. Nweman , p. ,Sustainability and Housing : more than a Roof Head , Melbourne , paper presented at the Barnet oration , (October ,2000) ,p.1.