

رؤى وتصورات حول البنية العمرانية (السكنية) في مدينة الكوفة*

الأستاذ الدكتور

فؤاد عبد الله محمد الجبوري

جامعة الكوفة - كلية التربية للبنات

الباحثة

بثينة ثاير خالد شلش

المستخلص

يعد موضوع السكن من اكثر المواضيع حيوية واهمية بوصفه حقاً اساسياً من حقوق الانسان في سلم اولويات الانسان. ونظراً لهذه الاهمية فقد تضمن البحث اجراء دراسة لتقديم رؤى وتصورات حول البنية العمرانية في مدينة الكوفة تتعلق بالسياسات الاسكانية الوطنية والمحلية لتقدير الحالية والمستقبلية ومن ثم الارتقاء بالواقع العمراني للمدينة.

المقدمة

تعد البنية العمرانية المضمون الحقيقي للحياة الحضرية وان النمو السكاني المتزايد والمستمر للمدينة يتطلب توفير الوحدات السكنية لسكانها لمحاكاة الضغط الذي يفرضه هذا النمو ويعد توفير السكن مظهراً اساسياً من مظاهر تحقيق الاستقرار البشري وتحقيق الرفاهية لسكانها. ان اعتماد سياسات سكنية وطنية ومحلية طموحة منبثقة من الواقع يعد اهم الاجراءات في تلبية حاجة المدينة وتوفير سكن ملائم ومريح ضمن بيئة متوازنة حضرياً.

* بحث مستل من رسالة الماجستير للطالبة بثينة ثاير خالد، نوعية الحياة العمرانية في مدينة الكوفة، جامعة الكوفة،

كلية التربية للبنات، ٢٠١٦.

١- فرضية الدراسة:

ما هي السياسات والادوات والاليات التي يمكن اتباعها في سبيل تامين الحاجة السكنية في مدينة الكوفة؟

٢- مشكلة الدراسة:

ان اعتماد سياسات اسكانية وطنية ومحلية شاملة ومتوازنة تكفل ضمان توفير الحاجة السكنية في المدينة.

٣- هدف الدراسة:

يهدف البحث الى تقدير الحاجة الحالية والمستقبلية من الوحدات والمساحة السكنية التي تلبى متطلبات المدينة منها بقصد الارتقاء بالواقع السكني في المدينة.

٤- حدود الدراسة:

١- الحدود المكانية

تحدد منطقة الدراسة بالمساحة المحتواة من المخطط الاساس المحدث لمدينة الكوفة لعام ٢٠١٦ البالغة (٨٢٢،٨٥ هكتاراً)، وتضم عشرين حياً سكنياً وبحجم سكاني مقداره (٢٣٥،٢٦٠ نسمة).

تقع الكوفة فلكياً ما بين دائرتي عرض (١ ٣٢ - ٤ ٣٢) وبين قوسي طول (٢٦ ٤٤ - ٢٠ ٤٤) شرقاً. خريطة (١)، وهي بهذا تقع ضمن منطقة الفرات الاوسط العراقي.

تعد مدينة الكوفة من الناحية الادارية مركزاً لقضاء الكوفة، يحدها من الشمال محافظة بابل وبمسافة فاصلة عن مركز (الحلة) مقدارها (٦٠ كم) ، ومن الشرق ناحية العباسية وبمسافة (٦ كم)، ومن الجنوب قضاء المناذرة بمسافة (١٥ كم) ومن الغرب مدينة النجف وبمسافة (١٠ كم).

٢- الحدود الزمانية

اما الحدود الزمانية للدراسة فتحدد بالمدة المحصورة ما بين (١٩٧٧ - ٢٠١٦) وقد تم التركيز على العام (٢٠١٦) كحد زمني للاطار الموضوعي للدراسة.

التقديرات المستقبلية لنمو السكان

تعد دراسة التقديرات المستقبلية لنمو وحجم السكان من الامور ذات الأهمية البالغة لأنها تسهم بشكل فاعل وضع استراتيجيات وخطط تنموية مستقبلية.

لقد تم تقدير حجم سكان مدينة الكوفة للسنوات العشر القادمة بالاعتماد على معدل النمو السنوي للمدة (١٩٧٧ - ٢٠١٦) والبالغ (٤،٣٦%) كأساس في عملية التقدير.

وفي ضوء ذلك سيبلغ المتوقع من حجم سكان المدينة (٣٦٠٤٨٦ نسمة) جدول (١).

جدول (١)

تقديرات سكان مدينة الكوفة خلال المدة (٢٠١٦ - ٢٠٢٦)

السنة	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٦
السكا ن	٢٣٥.٢٦	٢٤٥.٥١	٢٥٦.٢٢	٢٦٧.٣٩	٢٧٩.٥٥	٢٩١.٢١	٣٠٣.٩١	٣١٧.١٦	٣٣٠.٩٩	٣٤٥.٤٢	٣٦٠.٤٨
	٠	٧	٢	٣	٢	٨	٥	٥	٤	٦	٦

* تم تقدير حجم السكان المستقبلي وفق المعادلة الآتية $Pt = Po(r + 1)^n$

حيث أن:

□ □ = عدد السكان التقديري في سنة الهدف.

□ □ = عدد السكان في سنة الأساس

□ = تمثل معدل النمو السنوي للسكان

□ = تمثل عدد السنوات بين سنة الأساس وسنة الهدف

المصدر: فتحي محمد أبو عيانة، جغرافية الاسكان، الطبعة الخامسة، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ٢٠٠٠، ص ٥٦٠.

الحاجة السكنية:

هي مدى عجز الرصيد السكني الحالي من الناحيتين الكمية أو النوعية أو كليهما معاً لتوفير سكن ملائم ومريح وضمن المعايير التصميمية لزمان ومكان معينين بغض النظر عن قدرة الاسر المادية لتحقيق ذلك^(١).

ومن ناقلة القول أن هناك ثلاثة أسباب لنشوء الحاجة السكنية هي:

١- الزيادة الطبيعية للسكان.

٢- زيادة سكانية عالية في المدن الرئيسية.

٣- الهجرة من الريف إلى المدينة.

الحاجة السكنية الحالية:

وطبقاً للمعطيات الرقمية الخاصة بإجمالي سكان مدينة الكوفة البالغ عددهم (٢٣٥,٢٦٠) نسمة لعام ٢٠١٦ فان مقدار الحاجة الحالية إلى الوحدات السكنية قد بلغ (١٣٨٨٥) وحدة سكنية*.

أما الحاجة السكنية المستقبلية المتوقعة حتى سنة الهدف (٢٠٢٦) فإن عدديها سيبلغ (٣٢٨٦٤) وحدة سكنية**.

أن نمو السكان المتزايد والمستمر يفرض ضرورة توفير المزيد من الأراضي لأغراض السكن بقصد محاكاة الضغط الذي يفرضه هذا النمو ومن ثم الاستجابة الواقعية لتلبية الطلب. وبما أن الأرض المتاحة ضمن المدينة تتصف نسبياً بمحدوديتها، لذلك لا بد من تحقيق حالة من التوازن بين العرض والطلب من خلال اعتماد نظام وأسلوب تخطيطي علمي بعيداً عن التلقائية والعشوائية تجنباً لما قد ينجم عنه من تداعيات ذات تأثيرات سلبية عميقة على المشهد الحضري عموماً والعمراني بشكل خاص والسكني بدرجة أخص. وتبرز المعايير الإسكانية التخطيطية في هذا الصدد كأولوية ملحة، إذ تعد الوسيلة المتاحة التي بواسطتها يمكن تحديد المستوى النوعي لتوفير الحاجة السكنية للأفراد وكذلك فهي من أدوات السياسة الإسكانية التي تعمل على تحديد الأهداف العامة لهذه السياسة، بالإضافة إلى كونها تؤمن المستوى الإسكاني الذي يلائم مرحلة التنمية من الناحية الاقتصادية والحضارية.

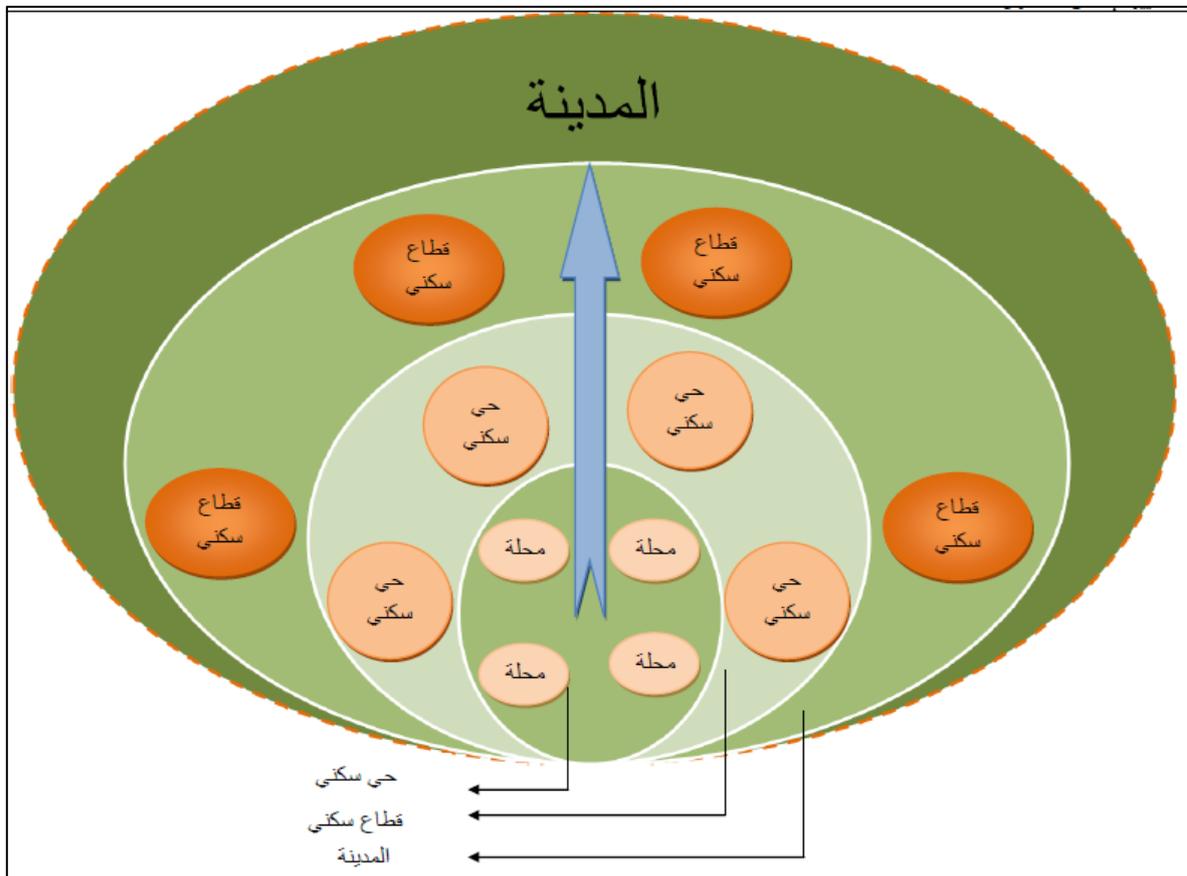
أن معايير التخطيط تستخدم في إقامة الخدمات وكذلك كأداة لإيجاد انسجام وتوافق في توزيع أنماط استعمالات الأرض في التجمع العمراني، كما أنها الموجه الرئيس في اعداد المخططات العمرانية التفصيلية والعامة التي تسعى لتحقيق مستوى معيشي أفضل للسكان في البيئة العمرانية. وتهدف المعايير الإسكانية التخطيطية إلى الآتي^(٢):

- أولاً: تحسين مستويات معيشة السكان في التجمعات العمرانية وكذلك نوعية الحياة فيها من خلال:
- أ- توفير الخدمات والمرافق والأنشطة بصورة كافية كما ونوعاً.
 - ب- المحافظة على سلامة البيئة العمرانية من أثار ونتائج نشاطات والعمليات العمرانية التي تحدث داخلها وخارجها.
 - ت- تخصيص وتوزيع مكاني متوازن وعقلاني لإستعمالات الأرض داخل التجمع العمراني.
- ثانياً: توجيه وضبط التنمية العمرانية بصورة مستدامة من خلال:
- أ- ضبط عملية النمو العمراني والعمل على عدم التوسع خارج حدود المخططات وعدم انتشار العشوائيات.
 - ب- التحكم في مقدار واتجاه النمو والتوسع العمراني ولفترات زمنية طويلة.
 - ت- التحكم في مورفولوجية التجمع العمراني (الشكل الخارجي) وبالشكل الذي يضمن حدوث عملية تنمية مستدامة.
 - ث- ضمان حدوث هيكل عمراني متين ومتكامل.

وعليه لابد من أن نعرج على المعايير التخطيطية، لاسيما المحلية (العراقية) الخاصة بتحقيق هرمية وتربوية سكنية متوازنة من حيث موجودها العمراني المادي والانشطة والخدمات المتوفرة فيها لتلبية حاجات السكان منها. وتتضمن هذه المعايير على الهرمية الآتية:

أولاً: المحلية السكنية: وتعتمد على ثلاثة عناصر هي (عدد افراد الاسرة، عدد السكان، عدد الوحدات السكنية) ويتجمع اربع محلات سكنية بتشكيل الحي السكني، ويتجمع اربعة احياء سكنية يتشكل القطاع السكني ويتجمع اربعة قطاعات تتشكل المدينة^(٣).

شكل (١)
الجيرة السكنية



المصدر: كراس معايير الاسكان الحضري، وزارة الاسكان والاعمار، الهيئة العامة للاسكان، شعبة الدراسات، ٢٠١٠.
وتهدف المعايير التخطيطية تنظيم المحددات الخاصة بالمحلة والحي والقطاع السكني ثم المدينة اعتماداً على ثلاثة عناصر:

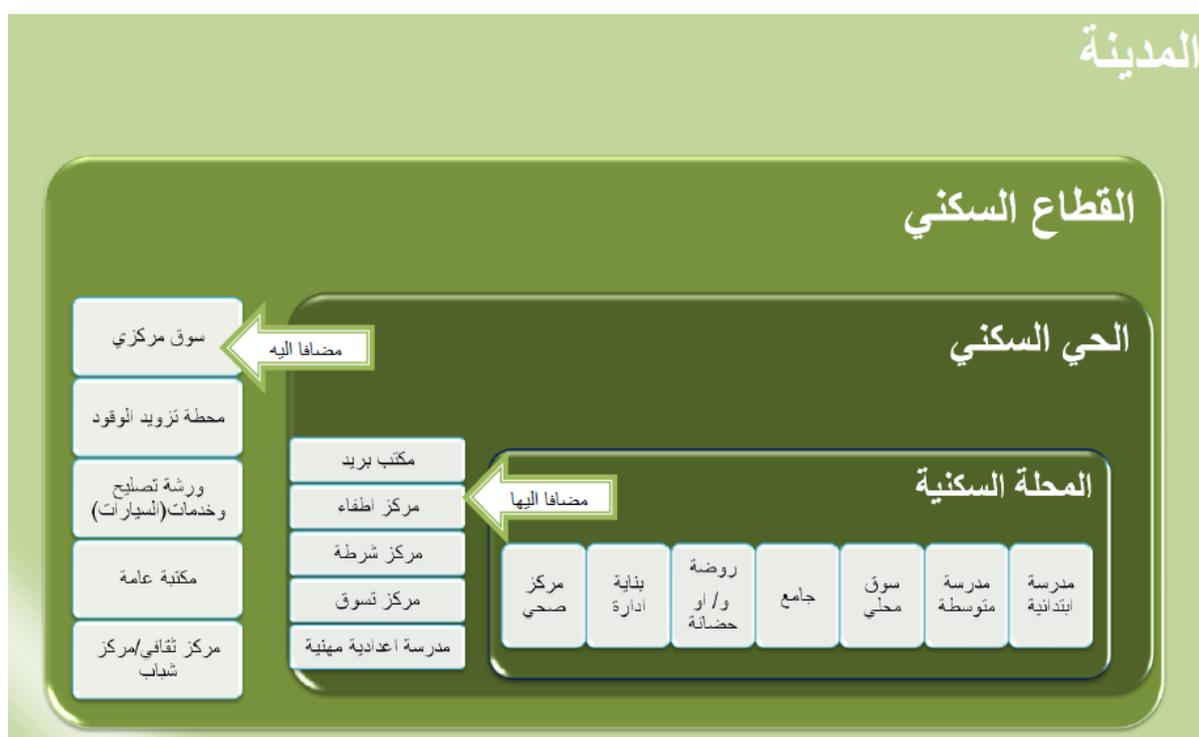
١- معدل حجم الاسرة ، ٢- معدل حجم التجمع السكاني ، ٣- عدد الوحدات السكنية في علاقتها بجملة من المحددات تتعلق:

- أ- الخدمات الاجتماعية العامة حسب تدرج حجم التجمعات السكنية.
- ب- المناطق المفتوحة (الخضراء، المتنزهات، مواقف سيارات، الملاعب).
- ت- نمط الاسكان (افقي أو عمودي) (عدد الطوابق، الكثافة الاسكانية).
- ث- المساحات التفصيلية لفضاءات المتغيرات العمرانية بكل مكوناتها.

وإذ ما عرّجنا على المحددات على صعيد التجمعات السكنية فسوف نعرض لها على صعيد المحلة السكنية على اعتبارها الوحدة الاساس في التخطيط للبيئة السكنية، فضلاً عن أن التجمعات السكنية الأخرى (الحي، القطاع السكني، المدنية) هي حاصل حالات التجمع السكني الذي يسبقه مضموراً في أربعة.

شكل (٢)

المعايير التخطيطية المعتمدة ضمن الاسكان الحضري في العراق



المصدر: كراس معايير الاسكان الحضري، وزارة الاسكان والاعمار، الهيئة العامة للاسكان، شعبة الدراسات، ٢٠١٠. ومن ناقلة القول أن هذه المعايير ذوات مستويات مساحية ووظيفية وبيئية.

- المحلة السكنية.
 - معدل حجم الاسرة (٦) اشخاص.
 - معدل حجم المحلة السكنية (٢٤٠٠ - ٣٦٠٠) نسمة.
 - عدد الوحدات السكنية في المحلة السكنية (٤٠٠ - ٦٠٠) وحدة سكنية.
 - الخدمات الاجتماعية العامة للمحلة السكنية:**
 - مدرسة ابتدائية واحدة وبواقع (١٨) صفاً.
 - مدرسة متوسطة/ثانوية بواقع اثنتان و(٩ - ١٢) صفاً.
 - سوق محلي.
 - جامع.
 - مركز رعاية صحية اولية.
 - مجلس بلدي.
 - روضة وحضانة.
- أما التجمعات السكنية الاخرى (الحي، القطاع) فلكل منها احجامها السكانية وعدد وحداتها السكنية وخدماتها المجتمعية العامة.
- وبالعودة لمعطيات الحاجة السكنية المتوقعة والبالغة (٣٢٨٦٤) وحدة سكنية فبالإمكان تقدير مساحات الوحدات السكنية على مستوى المحلة السكنية ومن ثم الحي السكني طبقاً لمعايير الاسكان الحضري، فضلاً عن المعايير التصميمية المنبثقة عنها الخاصة بحجم المحلة والحي السكني... وكذلك أنواع الخدمات الخاصة بكل تجمع سكني ومن ثم التوصل إلى المساحة الاجمالية لكل منها بما يسمح بتوفير تخصيصات مساحية توفر ظروف سكنية متوازنة ذات نوعية عالية.
- ومن الحاجة السكنية المتوقعة أعلاه، سنحاول توزيعها إلى فئتين من مساحة القطع السكنية الاولى: قطع سكنية بمساحة (٢٥٠م^٢) تشكل نسبة مقدارها (٤٥%)، وعليه سيكون عدد الوحدات السكنية (١٤٧٨٩) وحدة. اما الفئة الثانية: قطع سكنية بمساحة (٣٠٠ م^٢) تشكل ما نسبته (٥٥%) من المجموع الكلي، لذا سيكون عددها (١٨٠٧٥) وحدة سكنية. وفي ضوء ما تقدم يمكن حساب مساحات المحلة والحي السكني.
- أولاً: على مستوى المحلة السكنية:**
- سنعتمد هنا المعيار التصميمي لعدد السكان والبالغ (٤٠٠٠) نسمة/ لكل محلة سكنية، وحيث اننا اعتمدنا الافرازات السكنية بواقع (٢٥٠ م^٢ - ٣٠٠ م^٢) للقطعة الواحدة، عندها سيكون عدد الوحدات السكنية المطلوبة (المتوقعة) حتى سنة الهدف (٦٠٦) وحدة*.

وطبقاً للمعايير الخاصة بتوفير الخدمات وحصّة الفرد منها على مستوى المحلة السكنية البالغ مجموعها (٧٠,٧ م^٢/شخص) ستكون المساحة الاجمالية للمحلة السكنية كما في الجدول الاتي:

جدول (٢)

عدد سكان ومساحة المحلة السكنية في مدينة الكوفة لسنة الهدف (٢٠٢٦)

التجمع السكني	عدد السكان	حصّة الفرد من الخدمات/م ^٢	مساحة المحلة م ^٢	مساحة المحلة كم ^٢
المحلة السكنية	٤٠٠٠	٧٠,٧	٢٨٢٨٠٠	٠,٢٨٢

المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على المعايير التصميمية للاسكان الحضري في العراق، ٢٠١٠.

وهذا يعني أن مساحة المحلة السكنية يبلغ (٠,٢٨٢) كم^٢ وإذا ما اردنا حساب مساحة الحي السكني وطبقاً لمعايير الاسكان الحضري التي تنص على أن كل (٤) اربع محلات سكنية تشكل حياً سكنياً واحداً لذلك ستكون مساحته (٠,٢١٣) كم^٢، جدول (٣).

جدول (٣)

عدد سكان ومساحة الحي السكني في مدينة الكوفة لسنة الهدف (٢٠٢٦)

التجمع السكني	عدد السكان/نسمة	حصّة الفرد من الخدمات/م ^٢	مساحة الحي/م ^٢	مساحة الحي/كم ^٢
الحي السكني	١٦٠٠٠	١٣,٣٤	٢١٣٤٤٠	٠,٢١٣

المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على المعايير التصميمية للاسكان الحضري في العراق، ٢٠١٠.

وإذا ما اردنا حساب مساحة المحلات السكنية في الحي السكني يتم ضرب مساحة المحلة الواحدة × (٤)، أي (٤ × ٠,٢٨٢) = ١,١٤٤ كم^٢.

وعليه ستكون مساحة الحي السكني = مساحة خدمات مركز الحي + مساحة المحلات الاربع = (٠,٢١٣ + ١,١٤٤) = ١,٣٥٧ كم^٢ أي ما يعادل (١٣٦٠) هكتاراً، وبنفس الطريقة نحصل على مساحة القطاع السكني، على اعتبار أن كل اربعة أحياء تشكل قطاعاً سكنياً.

السياسة الاسكانية:

تعد السياسات الاسكانية الأداة الفعالة لتوجيه النشاط الاسكاني على مستوى البلد بالمستوى الذي يحقق الاهداف المخططة لهذا النشاط والتي ترتبط ارتباطاً مباشراً مع السياسة العامة للدولة.

أن السياسة الاسكانية هي مجموعة من التوجيهات والسياسات التي تصدرها الدولة أو الجهة المسؤولة عن قطاع الاسكان في مجالات التنمية الاسكانية وتتناول عادة كل مفردات هذه التنمية تحقيقاً للاهداف العامة والخاصة للقطاع الاسكاني وهو موجه لاعداد البرامج الاسكانية^(٤).

وهناك مجموعة من الادوات والاليات للسياسة الاسكانية في البلاد. ويقصد عدم التوسع أو الاسراف في عرض الرؤى والسياسات الاسكانية، لذلك سوف نعرض لها ضمن خطوطها العامة والعريضة، فيما يتم التأكيد على أهداف هذه السياسة لبيان حالة التناغم بين هذه الادوات والاليات والاهداف المتوخاة منها لضمان بيئة سكنية ملائمة للعيش. وتتعلق بما يأتي^(٥):

- ١- ادارة الارض.
- ٢- انتاج الوحدات السكنية.
- ٣- تمويل الاسكان.
- ٤- البنية التحتية للاسكان.
- ٥- ادارة وصيانة المساكن.
- ٦- الاسكان ومواد البناء.

اما أهداف السياسة الوطنية للاسكان فتتمثل بالاتي:

- ١- تيسير عملية الحصول على سكن لائق لجميع العراقيين.
- ٢- زيادة كفاءة الإنتاج السكني.
- ٣- زيادة خيارات العراقيين بالنسبة لنوع السكن والموقع وخصائص الملكية.
- ٤- زيادة قدرة الحكومة لتلبية احتياجات الفئات الخاصة واولئك الذين لا يستطيعون تحمل نفقات سكن مناسب.

٥- تحسين كفاءة المنتجات السكنية بما في ذلك كفاءة استخدام الطاقة والتأثيرات البيئية.

٦- رفع قدرة اصحاب المنازل لتحسين وتوسيع المأوى الحالي.

السياسة الاسكانية في محافظة النجف:

لقد تجلت السياسة الاسكانية في المحافظة للفترة ما بين (٢٠١٠ - ٢٠١٦) بمساهمة من قبل وزارة الاعمار والاسكان متمثلة بمديرية الاسكان، فضلاً عن هيئة الاستثمار في محافظة النجف.

وطبقاً للستراتيجية الوطنية للاسكان في العراق فقد تبنت ست مساهمات لرسم السياسة الاسكانية العامة، بيد اننا نجد أن السياسة الاسكانية في المحافظة قد تبنت مبدأ انشاء الوحدات السكنية بشكل اساسي فيما اهملت بقية المساهمات التي تضمنتها الاستراتيجية الوطنية للاسكان^(٦).

فأما السياسة المحلية (هيئة الاستثمار/ بناء المساكن) فتمثل بالاتي:

١- سياسة الاسكان العمودي.

٢- سياسة الاسكان الافقي.

٣- اسكان منخفض الكلفة.

وبالتالي فهو يعد مؤشراً يعبر عن حالة من السطحية في العلاقة بين الاستراتيجية الوطنية والمحلية للاسكان تعترضها عقبات سياسية وادارية وقانونية.... مما ينعكس على حق الفرد في الحصول على مأوى مناسب كحق انساني مكتسب.

السياسة الوطنية للاسكان في محافظة النجف:

تتخذ هذه السياسة من قبل وزارة الاعمار والاسكان عبر مديرية الاسكان في المحافظة، وقد كان نصيب مدينة الكوفة منها مجمعاً سكنياً (بناء عمودي) واحداً بمساحة (٣٨ دونماً)، جدول (٤). الا أن الارض التي خصصت له، والتي تتبع للوزارة اعلاه قد تم التجاوز عليها من قبل السكان، لذا فقد بقي المشروع في اطار الخطة المقترحة (حبراً على ورق). فلا توجد أي مساهمة ضمن المدينة تعمل على امتصاص الزخم السكاني وسد الحاجة السكنية الملحة.

جدول (٤)

مشروع سكني مخصص لمدينة الكوفة من قبل وزارة الاعمار والاسكان

القضاء	الوحدة الادارية	المساحة /دونم	صنف التخصيص
الكوفة	الكوفة	٣٨	مجمع سكني عمودي

المصدر: مديرية اسكان محافظة النجف، ٢٠١٣.

اما فيما يتعلق بالسياسة المحلية للاسكان في المحافظة، فقد تمثلت بتشديد المجمعات السكنية من قبل هيئة الاستثمار في المحافظة، وبخصوص حصة مدينة الكوفة، فقد نالت تخصيص اربعة مواقع سكنية، جدول (٥). بمساحة اجمالية بلغت (٤٢٦،٢٣) دونم وبواقع (١٩٠٠) وحدة سكنية اثنان منها في طور الانجاز، هما مجمع مسلم بن عقيل بما نسبته (٢٦،٣١ %) من مجموع الوحدات السكنية الكلية فيما حصل مجمع سفير الحسين على ما نسبته (١٣،٦٨ %) من المجموع الكلي، فيما المجمعان الاخران فهما في مرحلة التسويق لعلمية الاسكان، خريطة (٢).

جدول (٥)

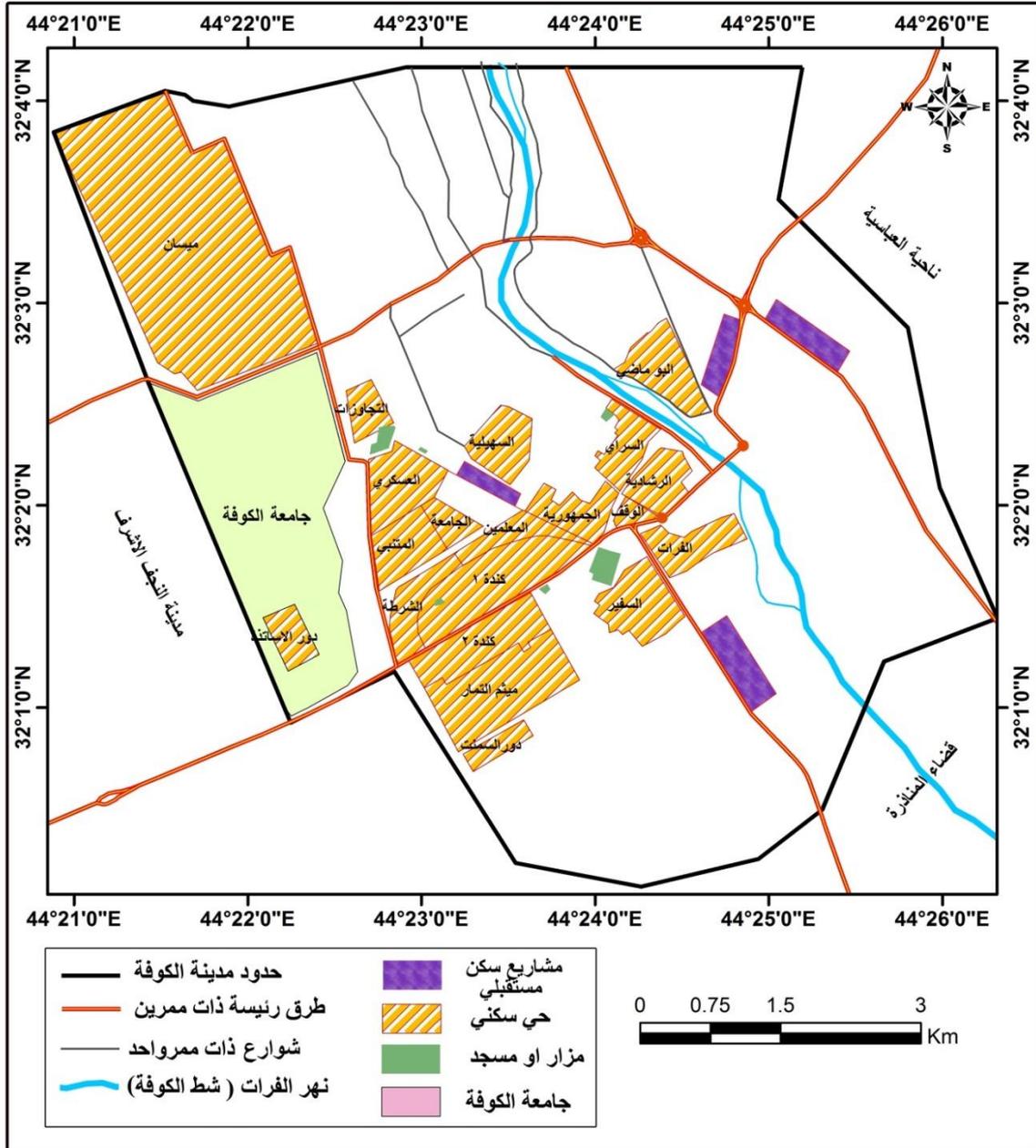
المشاريع الاستثمارية المنفذة والمقترحة في مدينة الكوفة

اسم المشروع	موقع المشروع	مساحة المشروع	النسبة %	عدد الوحدات السكنية	النسبة %	التخصيص
مسلم بن عقيل	البو ماضي	١٠٠ دونم	٢٣،٤٦	٥٠٠	٢٦،٣١	بناء افقي
سفير الحسين	البو ماضي	٤٤،٢٣ دونم	١٠،٣٧	٢٦٠	١٣،٦٨	بناء افقي
طيبة	على طريق السهلة	١٧٢ دونم	٤٠،٣٥	٤٦٠	٢٤،٢١	بناء افقي
الجوهرة	الكريشات	١١٠ دونم	٢٥،٨٠	٦٨٠	٣٥،٧٨	بناء عمودي
المجموع	٤	٤٢٦،٢٣ دونم	% ١٠٠	١٩٠٠	% ١٠٠	

المصدر: هيئة استثمار النجف الأشرف لعام ٢٠١٦.

خريطة (٢)

المواقع الاستثمارية الاربعة المنفذة والمقترحة في مدينة الكوفة



المصدر: الدراسة الميدانية.

وإذ ما تم إنجازها جميعاً ورغم سدها لجزء من الحاجة السكنية، إلا أنها مساهمة متواضعة جداً في ظل الحاجة الحالية منها، لذلك لا بد من اتخاذ كل ما من شأنه تلبية الطلب الحالي والمستقبلي، وإلا فإن انعكاسات سلبية ستطال الحياة العمرانية في المدينة تعمل على تدهور نوعيتها.

مقترحات تنموية:

- ١- العمل على اتباع سياسات التنمية في المدينة من الناحية العمرانية.
- ٢- فرز أراضي جديدة وتوزيعها بالشكل الذي يتناغم مع حجم السكان للاحياء السكنية في المدينة.
- ٣- تقديم القروض والمنح والإعانات لبناء وحدات سكنية لسد النقص في الوحدات السكنية والتشجيع على بناء الوحدات في أطراف المدينة.
- ٤- التوسع في البناء العمودي للوحدات السكنية وبناء العمارات ذات الطوابق المتعددة التي تضم الوحدات السكنية.
- ٥- العمل على توفير المواد الإنشائية المستخدمة في البناء والاهتمام بنوعيتها من حيث الجودة والحدثة ومراعاة الظروف المناخية للمدينة في بناء الوحدات السكنية.
- ٦- توفير خدمات البنى التحتية والتي تضم (ماء، كهرباء، شبكة المجاري، الصرف الصحي).
- ٧- الاهتمام بالطرق والشوارع التي تربط أجزاء المدينة مع بعضها والعمل على تبليط الشوارع والطرق في المدينة.
- ٨- وضع الخطط المستقبلية الخاصة ببناء الوحدات السكنية مع الأخذ بنظر الاعتبار الزيادة في عدد سكان المدينة وزيادة عدد الأسر.
- ٩- الاستعانة بالكفاءات الإدارية ذات الخبرة في وضع الخطط المستقبلية الخاصة بالبنية العمرانية التي من شأنها الارتقاء بنوعية الحياة العمرانية في المدينة.
- ١٠- العمل على تشخيص المشكلات التي تعانيها المدينة من الناحية العمرانية والعمل على إيجاد الحلول المناسبة لها والارتقاء بنوعية الحياة العمرانية.
- ١١- العمل على وضع خطط مستقبلية عمرانية تؤدي إلى مستوى عالٍ لنوعية الحياة العمرانية.

الهوامش

(1) Nier, Pat & Watson, Chrstopher, (Honsing Policy the mari housing system), London, 1979, P: 253.

* الحاجة السكنية لعام (٢٠١٦) = عدد الاسر - (الرصيد السكني + ٠,٠٢) (الرصيد السكني).

** عدد الاسر المتوقعة = عدد السكان المتوقع / معدل حجم الاسرة.

تم الحصول على الحاجة السكنية وفقاً للمعادلة الآتية:

الحاجة السكنية = عدد الاسر - (الرصيد السكني + ٠,٠٢) (الرصيد السكني)

للمزيد ينظر: بيداء عبد الحسين بديوي، تحقيق الاكتفاء السكني بفاعلية تحديث المخطط الاساس واشباع الحاجة

السكنية في ناحية الحيدرية، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد العاشر، ٢٠١٥.

(٢) جمهورية العراق، مصدر نفسه، ص ١٩٩.

(٣) جمهورية العراق، وزارة الاعمار والاسكان، الهيئة العامة للاسكان، مصدر سابق، ص ٩٩.

* عدد الوحدات المطلوبة = (٤٠٠٠) ÷ ٦٠٦ (معدل حجم الاسرة) = (٦٠٦) وحدة.

(٤) Jorg ensen N.o Husing policy caiderines for African countries, Housing Research and Delovelment Unit faculty of Architeature designand Development University of Noirobi, (1972) p. 3-4.

(٥) جمهورية العراق، وزارة الاعمار والاسكان، سياسة الاسكان الوطنية في العراق بالتعاون مع UNOHABITAT

للتنمية الدولية، مشروع تعزيز قطاع الاسكان في العراق، المرحلة الثانية، ٢٠١٠، ص ٩ - ٢٥.

(٦) رحيم محمد عبد زيد العبدلي، التحليل المكاني لخصائص السكان والسكن في مدينة النجف، اطروحة دكتوراه (غير

منشورة) مقدمة إلى مجلس كلية الاداب، جامعة الكوفة، ٢٠١٥، ص ١٨٠.

المصادر

١. بديوي، بيداء عبد الحسين ، تحقيق الاكتفاء السكني بفاعلية تحديث المخطط الاساس واشباع الحاجة السكنية في ناحية الحيدرية، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد العاشر، ٢٠١٥.
٢. جمهورية العراق، وزارة الاعمار والاسكان، سياسة الاسكان الوطنية في العراق بالتعاون مع UNOHABITAT للتنمية الدولية، مشروع تعزيز قطاع الاسكان في العراق، المرحلة الثانية، ٢٠١٠.
٣. العبدلي، رحيم محمد عبد زيد ، التحليل المكاني لخصائص السكان والسكن في مدينة النجف، اطروحة دكتوراه (غير منشورة) مقدمة إلى مجلس كلية الاداب، جامعة الكوفة، ٢٠١٥.
4. Jorg ensen N.o Husing policy caiderines for African countries, Housing Research and Develoment Unit faculty of Architeature designand Development University of Noirobi, (1972) .
5. Nier, Pat & Watson, Chrstopher, (Honsing Policy the mari housing system), London, 1979.

Visions and perceptions of urban and residential structure in Kufa city

Abstract

Residence is considered one of the most active and crucial topics for human as being a basic right of human rights. Residence is a basic need and is regarded as the essential needs in the priorities of human beings.

In view of that significance, the research included performing a study on presenting visions and perceptions about the urban environment in Kufa city. The research handled the problem, hypotheses, aims, significance, and the spatial limit of the study. The research also discussed the future estimates of population growth and the national and local residential policies in Najaf and Kufa cities in particular.