

**المنظور الاجتماعي للبناء متعدد الطوابق**

**في ظل الحاجة الملحة للسكن**

**المدرس**

**محمد حسن محمد**

**المديرية العامة لتربية بغداد الرصافة الاولى**

**z1882014@gmail.com**

**The social perspective of multi-storey building  
construction in the light of the urgent need for  
housing**

**Lecturer**

**Mohammed Hassan Mohammed**

**Baghdad Education Directorate, Rusafa / 1**

## **Abstract:-**

This research can be summarized in three main scopes; the first one is the theoretical background that involves problem statement, and research's importance, and objectives. The essential fundamentals and definitions are presented as well. The second scope includes types of housing, the reasons of increasingly interesting of multi-storey buildings, the usages of houses, and the house's satisfaction degree. The third is based on categorization and analysis of data of research's questionnaire to find the information that leads to find the visions of solving the problem under study. These solutions are clarified by conclusions and recommendations.

**Keywords:** Housing, multi-storey building, rent allowance, lessor, lessee

## **المخلص:**

يتلخص البحث بثلاثة مباحث رئيسة أولها الإطار النظري الذي يضم مشكلة البحث وأهميته والهدف منه فضلاً عن المفاهيم والتعريفات، أما المبحث الثاني عن أنواع السكن وأسباب التوجه نحو السكن في الأبنية متعددة الطوابق، واستعمالات المسكن ومستوى الرضى عن المسكن، والمبحث الثالث يعتمد على تحليل وتبويب بيانات الاستبيان الخاص بموضوع البحث واستنتاجها للوصول إلى معلومات تؤدي إلى وضع رؤيا لحل المشكلة تتمثل بالاستنتاجات والتوصيات.

**الكلمات المفتاحية:** السكن، البناء متعدد الطوابق، بدل الإيجار، المؤجر، المستأجر.

## المقدمة:

تحتاج العادات والتقاليد الاجتماعية المتعلقة بنوع السكن إلى دراسة ولاسيما أن هناك حاجة ملحة للوحدات السكنية ولسد الحاجة السكنية وتحقيق الاكتفاء السكني فضلاً عن ذلك المواءمة مع معدلات الزيادة في معدلات النمو السكاني من خلال توفير المسكن الصحي والذي يوفر لسكانه احتياجاتهم كافة ويتمشى مع القيم البيئية والاجتماعية والجمالية لديهم، وذلك بكلف تتناسب مع الإمكانيات المادية للمواطنين، وللحد من التوسع الأفقي الذي يعتبر من الموروث الاجتماعي السائد والتوجه نحو البناء متعدد الطوابق باعتباره أحد الحلول المهمة لمعالجة مشكلة السكن وإيجاد توزيع سكاني وإسكاني متوازن مع متطلبات التنمية.

### ١- المبحث الأول: الإطار النظري:

#### ١.١- مشكلة البحث:

يمكن تحديد مشكلة البحث بالنقاط التالية:-

١- هل هناك رغبة بالسكن في البناء العمودي، وفي ذات الوقت هناك معوقات للتوجه نحو هذا النمط من السكن.

٢- هل هناك عدم رغبة بالسكن في البناء العمودي وما هي أسباب عدم الرغبة هذه.

#### ١.٢- أهداف البحث:

يهدف البحث إلى تحقيق الأهداف التالية:

١- دراسة وتحليل التوجهات الاجتماعية تجاه البناء المتعدد الطوابق.

٢- تحديد أسباب قلة اللجوء لمثل هذا النمط من البناء.

٣- تحديد رؤية المواطن في الرغبة بالسكن في البناء متعدد الطوابق من عدمها.

#### ١.٣- أهمية البحث:

نظراً لما تعانيه المدن ولاسيما مدينة بغداد من مشكلة السكن بسبب الزيادة الحاصلة في

(٦٢٢) ..... المنظور الاجتماعي لبناء متعدد الطوابق في ظل الحاجة الملحة للسكن

أعداد السكان وقلة توفير الوحدات السكنية اللازمة التي تستوعب هذه الزيادة، وباعتبار البناء العمودي هو أحد الحلول لمشكلة السكن تظهر أهمية البحث من حيث رغبة المواطن أو عدم رغبته في السكن في مثل هذا النوع من الوحدات السكنية .

١.٤- فرضية البحث:

يفترض البحث وجود مشكلة في تقبل المجتمع للسكن في الوحدات السكنية التي تتوفر في البناء العمودي، ويمكن تحديد المشكلة بالإجابة عن الأسئلة التالية:

١- هل يتلائم البناء المتعدد الطوابق مع الموروث الاجتماعي للسكان.

٢- هل الوحدات السكنية في البناء العمودي ضمن المقدرة المادية للمواطن لاستملاكها.

١.٥- الحدود الزمانية والمكانية:

اختير جانب الرصافة من بغداد ليكون منطقة الدراسة، لما يضم هذا الجانب من زيادة في أعداد السكان وقلة الوحدات السكنية، أي أن مشكلة نقص الوحدات السكنية تكون واضحة في هذا الجانب من بغداد.

وتمثل فترة إعداد البحث لسنة ٢٠١٨-٢٠١٩ الحدود الزمانية للبحث. كما اعتمد البحث على (٢٥٠) استمارة استبانة خصصت للأسر المستأجرة، التي تسكن بسكن مستقل أو تسكن في وحدات سكنية مع أسر أخرى، بمعنى أن الاستبيان خصص للأسر التي لا تملك وحدات سكنية خاصة بها.

١.٦- المفاهيم العامة:

سكن: السُّكُونُ: ضدَّ الحركة . سَكَنَ الشَّيْءُ يَسْكُنُ سَكُونًا إِذَا ذَهَبَتْ حَرَكَتُهُ، وَكُلُّ مَا هَدَأَ فَقَدْ سَكَنَ كَالرِّيحِ وَالْحَرِّ وَالْبَرْدِ وَنَحْوِ ذَلِكَ.

وسَكَنَ فِي مَعْنَى سَكَتَ، وَسَكَنَتِ الرِّيحُ وَسَكَنَ المَطَرُ وَسَكَنَ الغَضَبُ. وَقَوْلُهُ تَعَالَى "وَلَهُ مَا سَكَنَ فِي اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ"<sup>(١)</sup>.

المنظور الاجتماعي للبناء متعدد الطوابق في ظل الحاجة الملحة للسكن ..... (٦٢٣)

سَكَنَ - سَكُونًا إليه بمعنى ارتاح، وتأتي تَسَكَنَ بمعنى اطمأن ووقر وتأتي من سَكَنَ (سَكَنًا - سكنى) الدار، وسكن الدار سكنًا وسكنى اقام فيها وساكنه في دار واحدة سكنها معه<sup>(٢)</sup>.

أما معنى كلمة (سكن) في اللغة الانكليزية فهي تأتي بمعنى يقطن، يسكن، يقيم مدة في مكان ما، يوجد، يكمن، يبقى في مكان معين أو حالة معينة<sup>(٣)</sup>.

مفهوم السكن: السكن من سكن الدار وفي الدار أي أقام فيها، وأوى المسكن فتعني نزل فيه.

## ٢- أنواع السكن:

يمثل السكن حاجة ملحة من حاجات الإنسان الأساسية، وقد تطور السكن تبعاً لتطور الحالة الاقتصادية والثقافية والاجتماعية والتكنولوجية للإنسان، والحاجة السكنية هي المدى التي تصبح فيه الوحدات السكنية المتوافرة عاجزة عن تحقيق سكن لكل أسرة بالحد الأدنى من المعايير المعتمدة، بغض النظر عن إمكانية هذه الأسرة للدفع للحصول على الوحدة السكنية<sup>(٤)</sup>.

### ٢.١- السكن الأفقي:

هو النمط السائد في أغلب البلدان وتتكون الوحدات السكنية فيه من طابق واحد أو طابقين، وتكون هذه الوحدات متلاصقة، وفي بعض الأحيان تكون منفردة. ويتطلب هذا النوع من الوحدات السكنية مساحات واسعة من الأراضي وكلف عالية لإنشاء وإدامة البنى التحتية.

تشكل الدور المتصلة الأزقة في أحياء المدن السكنية وتقسّم حسب مواد البناء الداخلة في إنشائها من جهة وشكل وطريقة البناء من جهة أخرى. فهناك الدور المشيدة بالطابوق والخشب التي يمكن أن تميز الأحياء التراثية القديمة عن غيرها، وتمثل الشناشيل ابرز صور هذه الأبنية حيث شيدت بطريقة معمارية وفنية جميلة جداً، كما تتسم الأحياء القديمة بضيق أزقتها.

أما الشكل الثاني للدور المتصلة فيكون واضحاً في المجمعات السكنية التي أنشئت في فترات زمنية متفاوتة لمعالجة نقص الوحدات السكنية، حيث بدأت أولى مشاريع الإسكان التجريبية في منطقة غربي بغداد فشرع بإنشاء ١١٥٤ داراً في حي الإسكان، بعدها قام ملاك

(٦٢٤) ..... المنظور الاجتماعي للبناء متعدد الطوابق في ظل الحاجة الملحة للسكن

الأراضي ذات المساحات الواسعة بفرز أراضيهم إلى قطع سكنية تتراوح مساحاتها ما بين (١٥٠-٢٠٠م<sup>٢</sup>) وبيعها في مناطق الحرية والبيع والمأمون والحارثية وبغداد الجديدة والمشتل<sup>(٥)</sup>.

وهناك الدور المنفصلة وهي مساكن تقليدية منفردة، وغالباً ما تكون في المناطق الريفية وبرز أشكال هذه الأبنية ما يسمى بالصريفة التي تشيد من الطين والقصب،<sup>(٦)</sup> وهناك نوع آخر من الأبنية المنفصلة هو ما يسمى بالكوخ وأن المواد المستخدمة في إنشائه الطين والقصب أو سعف النخيل والطابوق واللبن أو الأحجار.

## ٢.٢- الإسكان العمودي ( الإسكان متعدد الطوابق):

هو نمط من الأنماط السكنية ويدعى أيضاً النمط السكني متعدد الأسر. تتجه التحولات الإسكانية لهذا النوع من الإسكان لمواجهة مشكلة السكن فهو البديل للتوسع الأفقي للمدن، الذي يؤدي إلى كثير من السلبيات وأبرز تلك السلبيات التي يعالجها الإسكان العمودي مشكلة قلة الأراضي المتاحة للوظيفة السكنية والكلف العالية الواجب توفرها لتنفيذ خدمات البنى التحتية، فضلاً عن العدد الكبير من الوحدات السكنية التي يمكن إنجازها وبوقت قياسي مقارنة بالبناء الأفقي لاسيما وأن البناء العمودي يعتمد البناء الجاهز والمصنع أو الهياكل الخرسانية أو الحديدية أو المشترك. يوفر البناء العمودي الكثير من الخدمات ولاسيما الخدمات الترفيهية والثقافية والاجتماعية لذا اعد منهاج الإسكان العمودي لمراكز المحافظات<sup>(٧)</sup>.

## ٢.٣- أسباب التوجه نحو نمط البناء العمودي للسكن.

بعد العراق من البلدان السريعة النمو، حيث يبلغ معدل نموه السنوي (٣٪)<sup>(٨)</sup>. وهناك عجز كبير بالوحدات السكنية بسبب النمو الكبير للسكان وازدياد عدد الأسر ومطالبتها بالاستقلال بوحدات سكنية خاصة، فالسكن حق من حقوق المواطن والدستور كفل ذلك الحق. قدرت حاجة العراق من الوحدات السكنية بمحدود (٣٣٨٠٠٠٠) وحدة سكنية في عموم العراق للفترة من (١٩٨١-٢٠٠٠) حسب ما حدده المخطط الإسكاني العام في العراق<sup>(٩)</sup>. لذلك كان التوجه نحو البناء متعدد الطوابق لما يوفره هذا النمط من مميزات منها:

## ١- توفير وحدات سكنية تلبي حاجة العوائل للسكن.

المنظور الاجتماعي للبناء متعدد الطوابق في ظل الحاجة الملحة للسكن ..... (٦٢٥)

٢- تقليل الكلف العالية المترتبة عن تنفيذ الخدمات العامة من (ماء، كهرباء، شبكات الصرف الصحي، اتصالات، طرق).

٣- زيادة الكثافة السكانية في وحدة المساحة عنه في السكن الأفقي.

٤- تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للأسرة.

٥- إيجاد بيئة اجتماعية ملائمة. (١٠، ١١)

٢.٤- استعمالات المسكن ومحددات اختياره:

تسعى الأسر لامتلاك مساكن خاصة، لقضاء الكثير من الوقت فيه أو بقربه، فهو يستخدم للراحة أو الترفيه وأداء هوايات معينة أو فعاليات التفاعل الاجتماعي، ولكل أسرة نمط من النشاطات أو الفعاليات تمارسها في المسكن، بمعنى أن لكل أسرة طريقة حياة معينة، كما أن حجم الأسرة يؤثر على حجم ونوع تلك النشاطات (١٢).

وهناك عدد من المحددات التي تحدد قناعة واختيار الساكن لسكنه منها أسلوب الحياة الذي تفضله القوانين والقيم والأعراف الاجتماعية التي تنعكس على تصميم المسكن وشكله الجمالي، وهناك المحددات الأسرية وهي طموح الأسرة لما سيكون عليه الفضاء السكني ونوعية البناء التي تأمل أن تحققه في فترة زمنية لاحقة فضلاً عن التوجه الخاص بالمجتمع في تحديد طراز البناء وتصميم المسكن (١٣).

٢.٥- مستوى الرضى عن المسكن:-

هناك عدة عوامل متداخلة ومختلفة تؤثر في الأسر وتشكل درجة الرضى لديها، وتختلف درجة الارتياح من عائلة لأخرى، فلكل مسكن مزايا تراها كل أسرة بشكل مختلف من باقي الأسر. لكن هناك مزايا عامة يمكن ان تحقق مستوى مقبول من الرضى، منها ما يتعلق بموقع المجمع السكني وموقع الوحدة السكنية منه، ومنها ما يتعلق بمساحة الوحدة السكنية وهل تتلائم مع حجم الأسر ومتطلباتها، كذلك ما يتعلق بالتصميم الداخلي للمسكن ومدى ملائمته لذوق أفراد الأسرة لاسيما وأن هذا التصميم لا يمكن تغييره إلا بنسبة معينة، وما لاشك فيه أن مستوى الخدمات وبعد السكن عن مركز المدينة له أثر كبير في مستوى رضى المواطن عن الوحدة السكنية (١٤).

### ٣- المبحث الثالث: البناء العمودي من وجهة نظر المجتمع:

نستعرض في هذا المبحث رؤية المواطن نحو البناء العمودي باعتباره المستفيد الأول من هذا النوع من المشاريع التي تخصص بتلبية حاجة ملحة وحق من حقوق حقوقه وتوفره تشعر العائلة بالاستقرار النفسي والعيش الكريم . هذا المبحث هو نتاج جدولة وتحليل استثمارات الاستيطان التي تعود إلى الأسر التي لا تملك سكناً مستقلاً بها بل تسكن بوحدات سكنية مستأجرة. وكانت النتائج كالتالي:

بلغ عدد أفراد الأسرة الواحدة من (٥ أفراد فأقل) نسبة (٦٠٪)، والأسر الأكثر من (٥ أفراد) نسبة (٤٠٪) (جدول رقم ١، شكل رقم ٢). إن نسبة الأسر الكبيرة الأكثر من خمسة أفراد تشكل نسبة عالية ومن حق هذه الأسر امتلاك سكن مستقل فضلاً عن باقي الأسر. يسكن (٦٠٪) من العوائل المستأجرة في دور و(٤٠٪) في شقق سكنية (جدول رقم ٢، شكل رقم ١). يتضح من ذلك بأن أغلب الأسر تفضل السكن بالدور عن الشقق.

بلغت بدلات الإيجار التي هي (أقل من ٢٥٠٠٠٠ دينار) نسبة (٨٪) و (من ٢٥٠٠٠٠ - ٥٠٠٠٠٠ دينار) بنسبة (٨٦٪)، و(٦٪) للإيجارات الأكثر من (٥٠٠٠٠٠ دينار) (جدول رقم ٣، شكل رقم ٣).

يلاحظ أن بدلات الإيجار مرتفعة، ولاسيما تلك التي من (٢٥٠٠٠٠ - ٥٠٠٠٠٠ دينار) والتي تشكل (٨٦٪) من مجموع بدلات الإيجار إذا ما قورنت بدخل الأسر محدودة الدخل.

أما مهنة رب الأسرة فهي بنسبة (٤٨٪) من الموظفين و(٣٢٪) من الكسبة و(٨٪) متقاعدین و(٨٪) عمال و(٤٪) من العاطلين وربات البيوت وليس لهن عمل أو مهنة (جدول رقم ٤). يتضح من هذا أن أكبر عدد من المستأجرين هم من الموظفين أصحاب الدخل المحدود تليهم فئة الكسبة.

الأسر التي قام أحد أفرادها بزيارة المجمعات السكنية ذات البناء العمودي لغرض الاطلاع عليها بلغ نسبة (٣٤٪)، في حين بلغ عدد الأسر التي لم تقم بزيارة مثل هذه المجمعات نسبة (٦٦٪). وعن معرفة الأسر بأسعار الوحدات السكنية، فقد كانت الإجابة نعم بنسبة (٣٦٪)، وعدم المعرفة بنسبة (٦٤٪) وهي نسبة مرتفعة. أما مساحات الوحدات السكنية

والمعرفة بها من قبل أرباب الأسر فكانت بنسبة (٥٠٪) وعدم المعرفة بها بالنسبة نفسها. رغبة المواطن بالسكن في المجمعات السكنية ذات البناء العمودي كانت مناصفة بين الرغبة من عدمها أي بنسبة (٥٠٪) لكل منهما. وتعد نسبة الراغبين جيدة مقارنة بأعداد المستأجرين الذين لا يملكون وحدات سكنية.

وعن إمكانية الأسر شراء وحدة سكنية في المجمعات السكنية العمودية فهي (١٤٪) لديهم هذه الإمكانية والباقي (٨٦٪) لا يمتلكون مبلغ الشراء. حيث يلعب مستوى الدخل دوراً مهماً في إمكانية شراء الوحدات السكنية بالنقد أو بالقسط.

يتفق السكن العمودي مع نظم الضيافة السائد في المجتمع بنسبة (٣٤٪) ولا يتفق معها بنسبة (٦٦٪)، ويوفر قابلية التوسع ليشمل الأسرة الرئيسة والأسر المتفرعة منها بنسبة (٣٦٪) ولا يوفر تلك القابلية بنسبة (٦٤٪). يحافظ السكن العمودي على خصوصية الأسرة بنسبة (٥٠٪) ولا يحافظ عليها بالنسبة نفسها. بعض أرباب الأسر لديهم عمل أو حرفة تمنعهم من التوجه نحو السكن العمودي ويشكلون نسبة (٣٢٪) أما باقي أرباب الأسر فلا توجد لديهم مثل هذه الأعمال ونسبتهم (٦٨٪). (٥٢٪) من الأسر تتوقع حدوث مشكلات مع الجيران في السكن العمودي، (٤٨٪) منهم لا يتوقعون ذلك. يعتقد (٥٠٪) من الأسر بأن مواقف السيارات غير كافية بالمجمعات السكنية على خلاف الـ (٥٠٪) من الأسر الباقية. يتوقع (٤٦٪) من الأسر أن الانتقال من وإلى المجمعات السكنية مناسب، كما يتوقع (٥٤٪) منهم بأن الانتقال من وإلى المجمعات السكنية العمودية غير مناسب. (جدول رقم ٥-أ، شكل رقم ٤).

وفي الإجابة عن سؤال هل لديكم اطلاع عن الخدمات المتوفرة في مجمعات السكن العمودي من نظام توزيع الغاز لأغراض الطبخ، الكهرباء، الماء، الأسواق، الملاعب، المتزهات، فكانت الإجابة قليلاً بنسبة (٤٢٪) ووسط بنسبة (٤٤٪) وكثيراً بنسبة (٦٪) واطلاع كامل بنسبة (٨٪). وهذا يعني أن أغلب المستأجرين غير مطلعين على الخدمات المتوفرة بالمجمعات السكنية ذات البناء العمودي. (جدول رقم ٥-ب).

يفضل المواطنون بنسبة (١٦٪) منهم استملاك وحدة سكنية بمبلغ نقدي، وبالتقسيم بنسبة (٧٤٪) وامتنع عن الإجابة (١٠٪) لرفضهم السكن بالبناء العمودي بشكل تام. (جدول رقم ٥-ج). درجة الاطمئنان باستمرار خدمات البنى التحتية كانت بنسبة (٢٨٪) لا

(٦٢٨) ..... المنظور الاجتماعي لبناء متعدد الطوابق في ظل الحاجة الملحة للسكن

اطمئنان و(٥٨٪) وسط وبلغت درجة الاطمئنان الكامل نسبة (١٤٪) (جدول رقم ٥- د، شكل رقم ٥).

### جدول (١) يبين الحالة العددية للأسر

(٥ أفراد فأقل)	أكثر من (٥ أفراد)	المجموع	النسبة المئوية للإيجابية (٥ أفراد فأقل)	النسبة المئوية للإيجابية ب أكثر من (٥ أفراد)	المجموع
150	100	250	60%	40%	100%

المصدر: الجدول من عمل الباحث بالاعتماد على تحليل استمارات الإستهيين.

### جدول (٢) يبين نوع الوحدة السكنية التي تسكنها الأسرة

نوع الوحدة السكنية					
دار	شقة	المجموع	النسبة المئوية للإيجابية ب دار	النسبة المئوية للإيجابية ب شقة	المجموع
150	100	250	60%	40%	100%

المصدر: الجدول من عمل الباحث بالاعتماد على تحليل استمارات الإستهيين.

### جدول (٣) يبين بدلات الإيجار للوحدة السكنية التي تسكنها الأسرة

سبلغ بدلات الإيجار					
أقل من (٢٥٠٠٠) دينار	من (٢٥٠٠٠، ٥٠٠٠٠) دينار	النسبة المئوية للإيجابية ب أقل من (٢٥٠٠٠) دينار	النسبة المئوية للإيجابية ب من (٢٥٠٠٠، ٥٠٠٠٠) دينار	النسبة المئوية للإيجابية ب أكثر من (٥٠٠٠٠) دينار	المجموع
20	215	15	8%	86%	6%

المصدر: الجدول من عمل الباحث بالاعتماد على تحليل استمارات الإستهيين.

### شكل (١) نوع الوحدة السكنية التي تسكنها الأسرة



المصدر: الباحث بالاعتماد على جدول (٢).

المنظور الاجتماعي للبناء متعدد الطوابق في ظل الحاجة الملحة للسكن ..... (٦٢٩)

شكل (٢) الحالة العددية للأسر



المصدر: الباحث بالاعتماد على جدول (١).

شكل (٣) بدلات الإيجار



المصدر: الباحث بالاعتماد على جدول (٣).

جدول (٤) يبين الحالة المهنية لأرباب الأسر

المجموع	النسبة المئوية للإيجابية بـ عاطل	النسبة المئوية للإيجابية بـ عامل	النسبة المئوية للإيجابية بـ متقاعد	النسبة المئوية للإيجابية بـ كاسب	النسبة المئوية للإيجابية بـ موظف	المجموع	عاطل	عامل	متقاعد	كاسب	موظف
100%	4%	8%	8%	32%	48%	250	10	20	20	80	120

المصدر: الجدول من عمل الباحث بالاعتماد على تحليل استمارات الإستهيين.

(٦٣٠) ..... المنظور الاجتماعي لبناء متعدد الطوابق في ظل الحاجة الملحة للسكن

### جدول (٥.أ) يبين رأي المواطن بالسكن في المجمعات السكنية ذات البناء متعدد الطوابق

السؤال	الإجابة ب نعم	الإجابة ب لا	المجموع	النسبة المئوية للإجابة ب نعم	النسبة المئوية للإجابة ب لا	المجموع
هل قام أحد أفراد الأسرة بزيارة المجمعات السكنية ذات السكن العمودي	85	165	250	34%	66%	100%
هل لديكم معرفة بأسعار الوحدات السكنية	90	160	250	36%	64%	100%
هل لديكم معرفة بمساحات الوحدات السكنية	125	125	250	50%	50%	100%
هل ترغب بالسكن في المجمعات السكنية ذات البناء العمودي	125	125	250	50%	50%	100%
هل لدى الأسرة إمكانية شراء وحدة سكنية في هذه المجمعات	35	215	250	14%	86%	100%
هل السكن في المجمعات ذات البناء العمودي يتفق مع نظم الضيافة السائد في المجتمع	85	165	250	34%	66%	100%
يوفر قابلية التوسع ليضمن الأسرة الرئيسية والأسر المتفرعة منها	90	160	250	36%	64%	100%
يحافظ السكن العمودي على خصوصية الأسرة	125	125	250	50%	50%	100%
هل لدى رب الأسرة عمل أو حرفة تمنعه من التوجه نحو السكن العمودي	80	170	250	32%	68%	100%
هل تتوقع حدوث مشكلات مع الجيران في السكن العمودي	130	120	250	52%	48%	100%
هل تعتقد بأن مواقف السيارات كافية داخل المجمعات السكنية	125	125	250	50%	50%	100%
هل تتوقع أن الانتقال من وإلى المجمعات السكنية مناسب	115	135	250	46%	54%	100%

**المصدر:** الجدول من عمل الباحث بالاعتماد على تحليل استمارات الإستبيان.

### جدول (٥.ب) يبين اطلاع المواطن عن الخدمات المتوفرة بالسكن العمودي من غاز سائل، كهرباء، ماء، أسواق، ملاعب، متنزهات

السؤال	فيلأ	وسط	كثيراً	اطلاع كامل	المجموع	النسبة المئوية للإجابة ب كثيرأ	النسبة المئوية للإجابة ب اطلاع كامل
هل لديكم اطلاع عن الخدمات المتوفرة بالسكن العمودي من غاز سائل، كهرباء، ماء، أسواق، ملاعب، متنزهات	105	110	15	20	250	42%	8%

**المصدر:** الجدول من عمل الباحث بالاعتماد على تحليل استمارات الإستبيان.

### جدول (٥.ج) يبين رأي المواطن باستملاك وحدات سكنية بالنقدي أو بالتقسيط في المجمعات السكنية ذات البناء متعدد الطوابق

السؤال	نقدي	بالتقسيط	ممتنع عن الإجابة	المجموع	النسبة المئوية للإجابة ب نقدي	النسبة المئوية للإجابة ب تقسيط	النسبة المئوية للممتنع عن الإجابة
هل تفضل استملاك وحدة سكنية بمبلغ	40	185	25	250	16%	74%	10%

**المصدر:** الجدول من عمل الباحث بالاعتماد على تحليل استمارات الإستبيان.

### جدول (٥.د) يبين درجة الاطمئنان باستمرار خدمات البنى التحتية

السؤال	لا اطمئنان	وسط	اطمئنان كامل	المجموع	النسبة المئوية للإجابة ب لا اطمئنان	النسبة المئوية للإجابة ب وسط	النسبة المئوية للإجابة ب اطمئنان كامل
ما هي درجة الاطمئنان باستمرار خدمات البنى التحتية	70	145	35	250	28%	58%	14%

**المصدر:** الجدول من عمل الباحث بالاعتماد على تحليل استمارات الإستبيان.



## الاستنتاجات:-

- ١- تسكن (٦٠٪) من العوائل المستأجرة الدور مفضلة ذلك على سكن الشقق رغم أن بدلات إيجار الدور أعلى من بدلات إيجار الشقق.
- ٢- تشكل أسر الموظفين نسبة (٤٨٪) من نسبة الأسر المستأجرة تليها أسر الكسبة بنسبة (٣٢٪).
- ٣- بلغ عدد الأسر المستأجرة التي تعدادها أكثر من (٥ أفراد) نسبة (٤٠٪)، من مجموع الأسر المستأجرة.
- ٤- مبالغ بدلات الإيجار (من ٢٥٠٠٠٠ دينار - ٥٠٠٠٠٠ دينار) تشكل نسبة (٨٦٪) من مجموع معدلات الإيجار للدور والشقق المستأجرة.
- ٥- عدد الأسر التي لم يقيم أحد أفرادها بزيارة المجمعات السكنية ذات البناء العمودي نسبة (٦٦٪) من مجموع الأسر المستأجرة.
- ٦- إن الذين لديهم اطلاع كامل عن مستوى الخدمات المتوفرة في المجمعات السكنية ذات البناء العمودي لم تتجاوز نسبتهم (٨٪).
- ٧- عدم معرفة الأسر بأسعار الوحدات السكنية في المجمعات السكنية بلغ نسبة (٦٤٪).
- ٨- لدى الأسر رغبة بالسكن في المجمعات السكنية ذات البناء العمودي بنسبة (٥٠٪) من الأسر المستأجرة.
- ٩- أن نسبة (٧٤٪) من الأسر المستأجرة تفضل امتلاك وحدات سكنية بالبناء العمودي بالتقسيط، فضلاً عن أن (٨٦٪) من الأسر لا تملك مبلغ شراء وحدات سكنية بالنقد.
- ١٠- لم تتجاوز نسبة الذين لديهم اطمئنان كامل باستمرار خدمات البنى التحتية في المجمعات السكنية الحديثة (١٤٪) من الاسر المستأجرة.

## التوصيات:

- ١- ضرورة قيام الإعلام بتوصيل ميزات البناء متعدد الطوابق للمواطنين، لاسيما الخدمات المتوفرة مثل نظم توزيع الغاز لأغراض الطبخ والكهرباء والماء والأسواق والملاعب والمتنزهات لغرض ترغيبهم بالسكن في هذه المجمعات.
- ٢- جعل أسعار الوحدات السكنية ونظام دفع الأقساط مناسباً وملائماً مدخولات الأسر التي ترغب بالاستملاك.
- ٣- تصميم المباني ذات البناء العمودي بما يحفظ خصوصية الأسر، ويوفر قابلية احتواء زيادة عدد أفراد الأسرة.
- ٤- ضرورة إيجاد قاعدة بيانات بالوزارات المختصة عن الأسر التي لا تملك وحدات سكنية خاصة بها، وغير مشمولة بتوزيع قطع الأراضي ولم تستلم شقة سكنية، وتكون هذه البيانات مبنية على معلومات دقيقة لا على تقديرات، ليتسنى لها وضع خطة شاملة لتوزيع الشقق السكنية على هذه الشريحة ورعاية الدولة لهم.
- ٥- تأهيل الشركات الحكومية وشركات القطاع الخاص وتوجيهها نحو بناء المجمعات السكنية العمودية، فضلاً عن التعاقد مع الشركات الأجنبية لسد النقص الحاصل في الوحدات السكنية وبالسرعة الممكنة.
- ٦- طمأنة المواطن باستمرار وصيانة البنى التحتية بالمجمعات السكنية ذات البناء العمودي بوضع بند في عقود البيع يضمن ذلك، لإبعاد مخاوف المواطن من عدم استمرارها.
- ٧- توفير الطرق الموصلة بين المجمعات السكنية العمودية وباقي مناطق المدينة، وكذلك توفير مواقف كافية للسيارات داخل المجمعات السكنية.
- ٨- سن التشريعات والقوانين التي تتعلق بإنشاء المجمعات السكنية ذات البناء العمودي تتمكن من خلالها الأسر من امتلاك وحدات سكنية داخل هذه المجمعات وضمن ذلك للأسر المتشكلة حديثاً.

(٦٣٤) ..... المنظور الاجتماعي لبناء متعدد الطوابق في ظل الحاجة الملحة للسكن

٩- ضرورة ربط إدارة المجمعات السكنية بالدوائر الحكومية أو المجالس البلدية أو المحلية ذات العلاقة بشكل مباشر أو غير مباشر، وهذه الإدارة تكون مسؤولة عن إعداد دراسات وأبحاث عن حاجات السكان لغرض توفيرها وحل المشكلات إن وجدت.

### هوامش البحث

- (١)- أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الأفرقي المصري، لسان العرب، المجلد الثالث عشر، دار صادر بيروت، ص٢١١.
- (٢)- المنجد في اللغة والأعلام، دار المشرق، الطبعة الحادية والعشرين، لبنان، بيروت، ص٨٦٠.
- (٣)- منير البعلبكي، قاموس المورد، دار العلم للملايين، لبنان، بيروت، ١٩٨٧، ص٢٩٩.
- (٤) - جمال باقر مطلق، اثر التشريعات الإسكانية على البيئة السكنية للمدينة، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى معهد التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٠، ص٣٥.
- (٥)- صبري فارس البيهتي وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، دار الكتب والطباعة والنشر جامعة الموصل، ط٢، العراق، موصل، ٢٠٠٠، ص٣٤٢.
- (٦) - عادل سعيد هادي، مبادئ عامة في تصاميم المدن والمناطق السكنية، مجلة البناء الحضري، العدد الثالث، السنة الثانية، حزيران، ١٩٧٨، ص٤٨.
- (٧) - وزارة الأشغال والإسكان، الإسكان العمودي في مراكز المحافظات ١٦٧٤-١٩٧٨، العراق، مديرية الإسكان العامة قسم الدراسات والإحصاء، ص٢.
- (٨)- وزارة الاعمار والإسكان، الأزمة السكنية في العراق، "الواقع، والمعالجات، الخطط المستقبلية"، تقرير سنوي ٢٠١٠.
- (9) - General Housing Program for Iraq, Report Two, 1980,P73.
- (١٠)- اياد محمد صالح، تخطيط الإسكان العمودي بمدينة بغداد في ضوء المتطلبات الاجتماعية، رسالة ماجستير مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، العراق، بغداد، ١٩٨٢، ص٢٥.
- (١١)- مظهر عباس أحمد، مقارنة بين البناء السكني العمودي والأفقي اقتصادياً واجتماعياً منطقة الدراسة الميدانية حي المثني ومجمع العمارات السكنية في زبونة بمدينة بغداد، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، العراق، بغداد، ٢٠٠٨، ص٥.

(12) - Smith, Wallace, Housing: The Social And Economic Elements, University of California press, Berkeley, Los Angeles, London, 1970, p28.

(١٣) - نصير عبد الرزاق حسج، دور السكن العمودي في تلبية الحاجة السكنية منطقة الدراسة الميدانية - مدينة الفلوجة، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، العراق، بغداد، ٢٠١١، ص ١٣.

(١٤) - وائل عبد الرؤوف أحمد داود، البناء متعدد الطوابق في مدينة نابلس من منظور اجتماعي وعمراني، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، كلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، نابلس، ٢٠٠٣، ص ٢٠٦.

### قائمة المصادر والمراجع

١- أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الأفرقي المصري، لسان العرب، المجلد الثالث عشر، دار صادر بيروت.

٢- اياد محمد صالح، تخطيط الإسكان العمودي بمدينة بغداد في ضوء المتطلبات الاجتماعية، رسالة ماجستير مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، العراق، بغداد، ١٩٨٢.

٣- جمال باقر مطلق، اثر التشريعات الإسكانية على البيئة السكنية للمدينة، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى معهد التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٠.

٤- صبري فارس الهيتي وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، دار الكتب والطباعة والنشر جامعة الموصل، ط ٢، العراق، موصل، ٢٠٠٠.

٥- عادل سعيد هادي، مبادئ عامة في تصاميم المدن والمناطق السكنية، مجلة البناء الحضري، العدد الثالث، السنة الثانية، حزيران، ١٩٧٨.

٦- مظهر عباس أحمد، مقارنة بين البناء السكني العمودي والأفقي اقتصادياً واجتماعياً منطقة الدراسة الميدانية حي المثنى ومجمع العمارات السكنية في زيونة بمدينة بغداد، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، العراق، بغداد، ٢٠٠٨.

٧- المنجد في اللغة والأعلام، دار المشرق، الطبعة الحادية والعشرين، لبنان، بيروت.

٨- منير البعلبكي، قاموس المورد، دار العلم للملايين، لبنان، بيروت، ١٩٨٧.

٩- نصير عبد الرزاق حسج، دور السكن العمودي في تلبية الحاجة السكنية منطقة الدراسة الميدانية - مدينة الفلوجة، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، العراق، بغداد، ٢٠١١.

(٦٣٦)..... المنظور الاجتماعي للبناء متعدد الطوابق في ظل الحاجة الملحة للسكن

١٠- وائل عبد الرؤوف أحمد داود، البناء متعدد الطوابق في مدينة نابلس من منظور اجتماعي وعمراني، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، كلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، نابلس، ٢٠٠٣.

١١- وزارة الأشغال والإسكان، الإسكان العمودي في مراكز المحافظات ١٦٧٤-١٩٧٨، العراق، مديرية الإسكان العامة قسم الدراسات والإحصاء.

١٢- وزارة الاعمار والإسكان، الأزمة السكنية في العراق، "الواقع، والمعالجات، الخطط المستقبلية"، تقرير سنوي ٢٠١٠.

13- General Housing Program for Iraq, Report Two, 1980 .

14- Smith, Wallace, Housing: The Social And Economic Elements, University of California press, Berkeley, Los Angeles, London, 1970.