

## التحليل المكاني لمشاريع الاسكان الحضري ودورها في معالجة العجز السكني في محافظة القادسية

م. د. خلود علي حسين العبيدي  
قسم الجغرافية - كلية الآداب - جامعة القادسية - العراق  
الايمل: [kheloud.hussien@qu.edu.iq](mailto:kheloud.hussien@qu.edu.iq)

### الملخص

تعد مشكلة ازمة السكن من اكثر المواضيع اهمية في الدراسات الاسكانية وهو من المواضيع الواسعة والمتشعبة ، ولقد اصبحت هذه المشكلة في العراق من ابرز المشاكل التي يعاني منها البلد ، وعلى الرغم من الاجراءات والمبادرات التي اعتمدها الدولة لحل تلك المشكلة من بناء مجمعات سكنية او توزيع قطع اراضي الا ان تلك الاجراءات لم تقدم حلول جذرية لتلك المشكلة .

ومن هذا المنطلق جاء موضوع البحث الذي يهدف الى تشخيص واقع ازمة السكن في محافظة القادسية من خلال مقارنة عدد المساكن المشيدة مع عدد الاسر ، كذلك تحديد الحلول الادارية الكفيلة بمعالجة هذه الازمة ومحاولة التخفيف من شدتها والتقليل من اثارها، وقد تضمن البحث ثلاثة مباحث اهتم المبحث الاول بدراسة واقع العجز السكني في المحافظة والتطرق الى مؤشرات ازمة السكن في المحافظة ، اما المبحث الثاني اهتم بدراسة المشاريع الاسكانية التي تم تنفيذها في المحافظة بعد عام 2003 ، في حين وضع المبحث الثالث دور مشاريع الاسكان منخفض الكلفة ( البناء الجاهز ) في معالجة ازمة السكن في المحافظة ، وقد توصل البحث الى عدد من الاستنتاجات والتوصيات .

**الكلمات المفتاحية :** التحليل المكاني، الاسكان الحضري، العجز السكني، محافظة القادسية.

# Spatial Analysis of Urban Housing Projects and Their Role in Addressing the Housing Deficit in the Qadisiyah Governorate

**Dr. Kholoud Ali Hussein Al-Obaidi**

Geography Department – College of Arts – University of Al-Qadisiyah - Iraq

Email: kheloud.hussien@qu.edu.iq

## ABSTRACT

The housing crisis problem is one of the most important topics in housing studies and it is one of the broad and complex topics, and this problem in Iraq has become one of the most prominent problems that the country suffers from, and despite the procedures and initiatives adopted by the state to solve that problem from building housing complexes or distributing plots of land However, these measures did not provide radical solutions to this problem.

From this standpoint, the topic of the research, which aims to diagnose the reality of the housing crisis in the Qadisiyah governorate, came by comparing the number of constructed housing with the number of families, as well as identifying administrative solutions to address this crisis and trying to alleviate its severity and reduce its effects, and the research included three topics that concerned the first topic To study the reality of the housing deficit in the governorate and to address the indicators of the housing crisis in the governorate, while the second topic concerned with studying the housing projects that were implemented in the governorate after 2003, while the third topic clarified the role of low-cost housing projects (prefabricated construction) in addressing the housing crisis in Governorate, and the research reached a number of conclusions and recommendations.

**Keywords:** Spatial analysis, urban housing, housing deficit, Al-Qadisiyah Governorate.

**مقدمة :**

تعد ازمة السكن واحدة من اهم الازمات التي تواجه الدول والمجتمعات اليوم وتكاد تكون ازمة عامة لا يخلو بلد منها ، غير ان خطورة هذه الازمة تتأثر بالعديد من المتغيرات والظروف خاصة الاقتصادية والسياسية والجغرافية والعمرائية .

تعاني محافظة القادسية من ازمة سكن شأنها شأن محافظات القطر الاخرى ولعل السبب في ذلك يعود للظروف التي مربها القطر كالحروب المتوالية والحصار الاقتصادي والتغيرات السياسية والامنية والاجتماعية التي حدثت بعد عام 2003 وما خلفته من مؤشرات سلبية على الواقع العراقي كظهور العشوائيات وازدياد اعداد المهجرين والنازحين وغيرها .

**1. مشكلة البحث :** تدور مشكلة البحث حول احد المشاكل المهمة في العراق الا وهي مشكلة السكن التي لايزال الكثير من ابناء الشعب العراقي يعانون من عدم قدرتهم على ايجاد سكن مناسب لهم ولعوائلهم ، وعلى هذا الاساس فان مشكلة البحث تتمثل بالتساؤلات التالية :

1. ما مدى العجز السكني في محافظة القادسية ؟
2. ماهي مؤشرات ازمة السكن في محافظة القادسية ؟
3. ما هو واقع المشاريع الاسكانية في محافظة القادسية ؟ وهل تساهم في معالجة العجز السكني في المحافظة ؟
2. **فرضية البحث :** انطلاقاً من مشكلة البحث يمكن صياغة الفروض التالية :

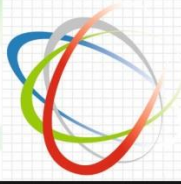
1. يوجد عجز سكني واضح في محافظة القادسية ، اذ بلغ العجز السكني الخام (5027) وحدة سكنية ، اما العجز بسبب رداءة البناء فقد بلغ (21425) وحدة سكنية في حين بلغ العجز بسبب عمر الوحدة السكنية (8793) وحدة سكنية على مستوى المحافظة .

2. تمثلت مؤشرات ازمة السكن في المحافظة بمؤشرين هما الاكتظاظ السكاني وانتشار العشوائيات السكنية .

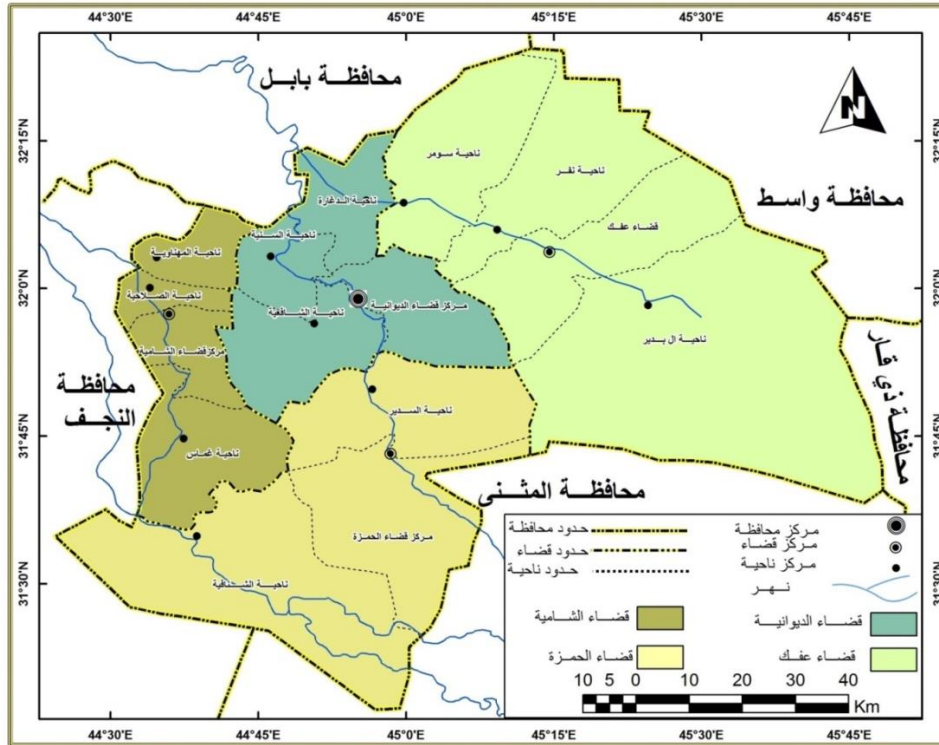
3. تم انجاز مجموعة من المشاريع السكنية في المحافظة تمثلت بـ(6) مشاريع توزعت بشكل متباين بين الوحدات الادارية في المحافظة .

**3. هدف البحث :** يهدف البحث الى تشخيص واقع ازمة السكن في محافظة القادسية من خلال مقارنة عدد المساكن المشيدة مع عدد الاسر ، كذلك تحديد الحلول الادارية الكفيلة بمعالجة هذه الازمة ومحاولة التخفيف من شدتها والتقليل من اثارها، فضلاً عن اعتماد استراتيجية شاملة لحل تلك الازمة وتشجيع التوسع في انشاء المجمعات السكنية واطئة الكلفة (البناء الجاهز) التي تسهل حصول ذوي الدخل المحدود على وحدة سكنية ملائمة لعوائلهم .

**4. حدود البحث :** تتمثل الحدود المكانية للدراسة بمحافظة القادسية التي تقع بين دائرتي عرض (17-31)° و (24-32)° شمالاً وخطي طول (24-44)° و (49-45)° شرقاً، وتبلغ مساحتها (8153) كم<sup>2</sup> . وأنها تقع في المنطقة الوسطى من العراق ويتألف الهيكل الإداري لمحافظة القادسية من خمسة عشر وحدة إدارية تتوزع على أربعة أقرضية وإحدى عشرة ناحية ، تحدها من الشمال محافظة بابل ومن الجنوب محافظة المثنى ومن الشرق محافظة واسط ومن الجنوب الشرقي محافظة ذي قار ومن الغرب محافظة النجف .خريطة رقم (1) اما الحدود الزمانية فتتمثل بدراسة النمو الحضري واثره بظاهرة السكن العشوائي لعام 2019 .



## خريطة (1) الوحدات الادارية في محافظة القادسية



المصدر : الهيئة العامة للمساحة ، خريطة محافظة القادسية الإدارية بمقياس رسم 1 : 500000 ، بغداد ، 2012 .

5. منهج البحث: لقد تم استخدام المنهج الجغرافي الوصفي التحليلي الذي لا يمكن الاستغناء عنه في عملية التحليل لازمة السكن في محافظة القادسية ، ولتحقيق هدف البحث واختبار فرضياته تم استخدام الاسلوب الكمي في كثير من المواضيع ابتداءً من استخدام النسب المئوية والمعادلات الرياضية التي تستخدم الدرجات المعيارية في توزيع ظاهرة السكن العشوائي لتسهيل عملية المقارنة بينها .

## المبحث الاول

## التحليل المكاني للواقع السكني في محافظة القادسية

تعد مشكلة السكن في العراق من ابرز المشاكل التي يعاني منها البلد ، وعلى الرغم من الاجراءات والمبادرات التي اعتمدها الدولة لحل تلك المشكلة من بناء المجمعات السكنية او توفير قروض الاسكان ، الا ان تلك الاجراءات لم تقدم حلول جذرية لتلك المشكلة .

ولغرض الوقوف على مشكلة ازمة السكن في محافظة القادسية سوف يتم دراسة هذه المشكلة من خلال مايلي :  
أولاً: العجز السكني الخام :- وهو ايسر انواع العجز السكني ولا يعبر عن واقع حال العجز السكني بشكل دقيق وخاصة في الدول التي تتردى فيها اوضاع القطاع السكني ، ومن خلال جدول (1) والشكل (1) يتضح ان اجمالي الاسر في المحافظة هو (139263) اسرة اما عدد الوحدات السكنية فقد بلغ نحو (134236) وحدة سكنية ، وهذا يعني ان العجز السكني الخام هو بحدود (5027) وحدة سكنية وشكلت نسبة (3.6%) .



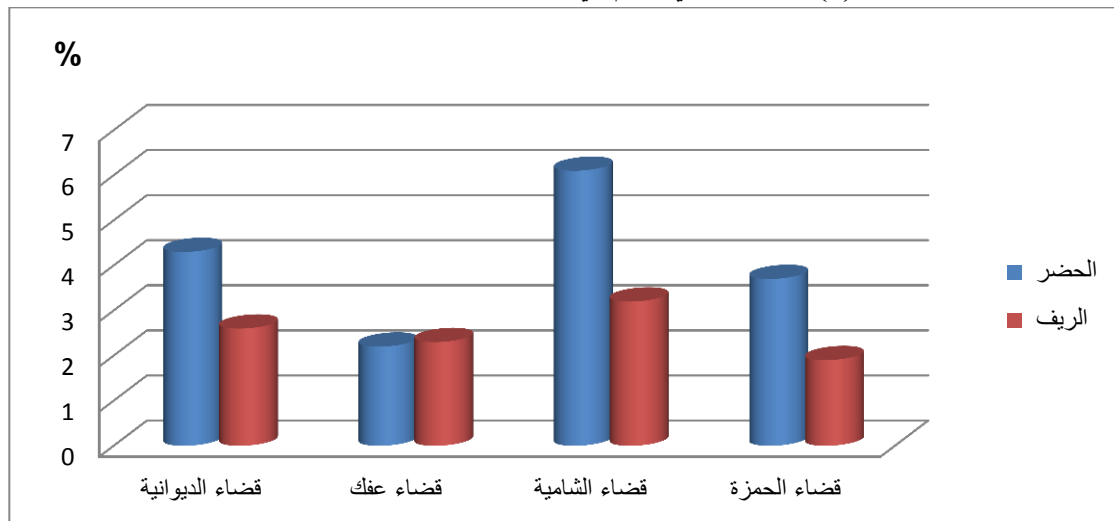
ان معظم العجز يتركز في المناطق الحضرية اذ بلغ (3626) وحدة سكنية مشكلة نسبة (4.3%) من مجموع الوحدات السكنية المناطق الحضرية اما في ريف المحافظة فقد بلغت كمية العجز بحدود (1401) وحدة سكنية مشكلة نسبة (2.6%) من مجموع الوحدات السكنية في المناطق الريفية .

جدول (1) عدد الاسر والوحدات السكنية والعجز السكني الخام والعجز السكني بسبب رداءة البناء في اقضية محافظة القادسية وبحسب الريف والحضر

الوحدة الادارية	البيئة	عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية	العجز السكني الخام		العجز السكني بسبب رداءة البناء	
				العدد	%	العدد	%
قضاء الديوانية	حضر	51660	49432	2228	4.3	1922	3.7
	ريف	16374	15947	427	2.6	3978	26.9
	المجموع	68034	65379	2655	3.9	5900	8.7
قضاء عفاك	حضر	8164	7981	183	2.2	671	8.2
	ريف	10998	10748	250	2.3	7478	68
	المجموع	19162	18729	433	2.3	8158	42.6
قضاء الشامية	حضر	12486	11728	758	6.1	289	2.3
	ريف	15974	15464	510	3.2	1956	12.2
	المجموع	28460	27192	1268	4.5	2245	7.9
قضاء الحمزة	حضر	12454	11997	457	3.7	256	2.1
	ريف	11153	10939	214	1.9	4866	43.6
	المجموع	23607	22936	671	2.8	5122	21.7
اجمالي المحافظة	حضر	84764	81138	3626	4.3	3138	3.7
	ريف	54499	53098	1401	2.6	18287	33.6
	المجموع	139263	134236	5027	3.6	21425	15.4

المصدر : وزارة التخطيط ، دائرة التنمية الاقليمية والمحلية ، قسم التخطيط المحلي / شعبة تخطيط الديوانية ، خطة التنمية المكانية لمحافظة القادسية لغاية عام 2020 ، 2011.

شكل (1) العجز السكني الخام في محافظة القادسية بحسب الريف والحضر



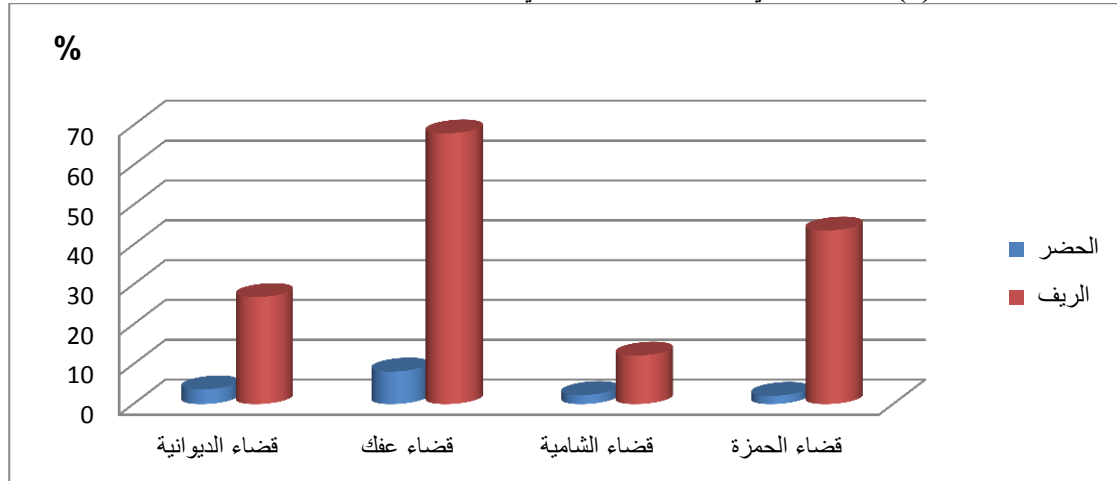
المصدر: جدول رقم (1)



### ثانياً: العجز السكني بسبب رداءة البناء :

يتضح من الجدول (1) والشكل (2) ان مجموع العجز السكني بسبب رداءة البناء في المحافظة بلغ (21425) وحدة سكنية بنسبة (15.4%) من مجموع الوحدات السكنية في المحافظة والبالغة (134236) وحدة سكنية اذ بلغ مجموع العجز في المناطق الريفية (18287) وحدة سكنية شكلت نسبة (33.6%) من مجموع الوحدات السكنية في ريف المحافظة ، اما في المناطق الحضرية فقد بلغ عدد هذه الوحدات السكنية (3138) وحدة سكنية شكلت نسبة (3.7%) . اما على مستوى الوحدات الادارية فقد جاء قضاء عفاك بالمرتبة الاولى اذ بلغ عدد الوحدات السكنية التي تعاني من رداءة البناء (8158) وحدة سكنية شكلت نسبة (42.6%) يليه قضاء الحمزة بالمرتبة الثانية اذ بلغت نسبته (21.7%) من مجموع الوحدات السكنية ثم ياتي قضاء الديوانية بالمرتبة الثالثة اذ بلغ عدد الوحدات السكنية (5900) وحدة سكنية شكلت نسبة (8.7%) ثم جاء قضاء الشامية بالمرتبة الاخيرة اذ بلغ عدد الوحدات السكنية (2245) وحدة سكنية شكلت نسبة (7.9%) جدول (1) شكل (2) .

شكل (2) العجز السكني بسبب رداءة البناء في محافظة القادسية بحسب الريف والحضر



المصدر : جدول رقم (1)

اما بالنسبة لتوزيع العجز السكني بسبب رداءة البناء بحسب البيئة نجد ان اعلى نسبة سجلت في ريف قضاء عفاك اذ بلغت (68%) بعجز سكني بلغ (7487) وحدة سكنية في ريف القضاء ، قضاء الحمزة بالمرتبة الثانية اذ سجلت نسبة بلغت (43.6%) ثم قضاء الديوانية اذ بلغ العجز الكمي (3978) وحدة سكنية سجلت نسبة (26.9%) ، اما المرتبة الاخيرة كانت لقضاء الشامية اذ بلغت (1956) وحدة سكنية بنسبة (12.2%) وهي اقل نسبة عجز وذلك بسبب ان نسبة كبيرة من مساكن ريف قضاء الشامية مشيدة بمواد جيدة نسبياً .

اما على مستوى المناطق الحضرية فقد جاء قضاء عفاك بالمرتبة الاولى اذ بلغ العجز الكمي (671) وحدة سكنية شكلت نسبة (8.2%) يليه قضاء الديوانية بنسبة (3.7%) ثم قضاء الشامية بنسبة (2.3%) وفي المرتبة الاخيرة جاء قضاء الحمزة بنسبة (2.1%) وبعجز كمي (256) وحدة سكنية .

### ثالثاً: العجز السكني بسبب عمر الوحدات السكنية

لقد مجموع العجز السكني بسبب عمر الوحدات السكنية التي عمرها 41 سنة فأكثر (8793) وحدة سكنية على مستوى المحافظة بلغت نسبة المناطق الحضرية (6.3%) ونفس النسبة في المناطق الريفية .

اما على مستوى الاقضية فيتضح من الجدول (2) والشكل (3) ان اعلى نسبة عجز هي في قضاء الشامية اذ بلغت (8.8%) بعجز كمي (2500) وحدة سكنية يليه قضاء الديوانية بعجز كمي (4290) وحدة سكنية شكلت نسبة



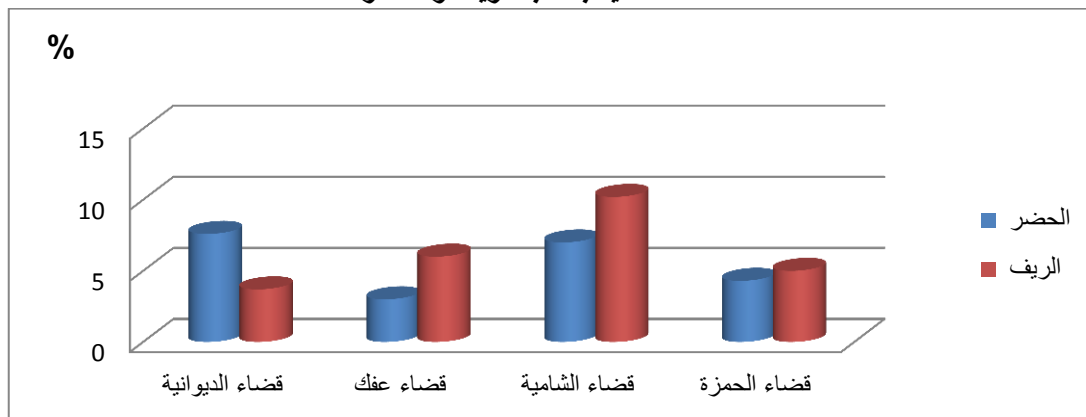
(6.4%) من مجموع الوحدات السكنية في المحافظة ثم يليه قضائي عفاك والحمزة بنسبة (4.7% و 4.6%) على التوالي ويعود السبب في ارتفاع النسبة في قضائي الشامية والديوانية الى ارتفاع نسبة السكان الحضر وقدم بعض الاحياء السكنية مما ادى الى ارتفاع نسبة الوحدات السكنية التي عمرها اكثر من (41) سنة ، اما سبب انخفاض النسبة في قضائي الحمزة وعفاك يعود الى كون نسبة كبيرة من الوحدات السكنية فيها ريفية وتسهل اعادة عملية بناء الدور القديمة لانهم يستخدمون مواد بناء بسيطة كالطين واللبن الطيني .

جدول (2) عدد الاسر والوحدات السكنية والعجز السكني بسبب عمر الوحدات السكنية في اقصية محافظة القادسية وبحسب الريف والحضر .

الوحدة الادارية	البينة	عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية	العجز بسبب عمر الوحدات السكنية (اكثر من 41 سنة)	
				العدد	%
قضاء الديوانية	حضر	51660	49432	3684	7.6
	ريف	16374	15947	606	3.7
	المجموع	68034	65379	4290	6.4
قضاء عفاك	حضر	8164	7981	249	3
	ريف	10998	10748	661	6
	المجموع	19162	18729	910	4.7
قضاء الشامية	حضر	12486	11728	876	7
	ريف	15974	15464	1624	10.2
	المجموع	28460	27192	2500	8.8
قضاء الحمزة	حضر	12454	11997	538	4.3
	ريف	11153	10939	555	5
	المجموع	23607	22936	1093	4.6
اجمالي المحافظة	حضر	84764	81138	5347	6.3
	ريف	54499	53098	3446	6.3
	المجموع	139263	134236	8793	6.3

المصدر : وزارة التخطيط ، دائرة التنمية الاقليمية والمحلية ، قسم التخطيط المحلي / شعبة تخطيط الديوانية ، خطة التنمية المكانية لمحافظة القادسية لغاية عام 2020 ، 2011.

شكل (3) العجز السكني بسبب عمر الوحدات السكنية (عمرها اكثر من 41 سنة ) في محافظة القادسية بحسب الريف والحضر



المصدر : جدول رقم (2)

رابعاً: مؤشرات أزمة السكن :

1. ارتفاع مؤشر نسبة الاشغال ( الاكتظاظ السكاني ) :

يعد هذا المؤشر من اكثر المؤشرات وضوحاً في العراق ، اذ يمكن ملاحظته بسهولة ويعرف الاكتظاظ بأنه ارتفاع معدل اشغال الغرف في المسكن الواحد ، علماً ان المعدل العالمي هو (2) شخصان لكل غرفة نوم كحد اقصى . اما فيما يخص معدل الاشغال لعدد الافراد في الوحدة السكنية في محافظة القادسية فقد بلغ (7.95) فرد/ وحدة سكنية ، وقد جاء قضاء الحمزة بالمرتبة الاولى اذ بلغ المعدل (8.51) فرد / وحدة سكنية يليه قضاء الشامية بمعدل (8.40) فرد / وحدة سكنية ثم جاء قضاء عفك بالمرتبة الثالثة وبمعدل (8.06) فرد / وحدة سكنية وجاء قضاء الديوانية بالمرتبة الاخيرة بمعدل (7.54) فرد / وحدة سكنية جدول (3) .

اما على المستوى البيئي بلغ المعدل (7.39) فرد / وحدة سكنية للمناطق الحضرية و (8.83) فرد / وحدة سكنية في المناطق الريفية ، وكان اعلى معدل اشغال في البيئة الحضرية في قضائي الحمزة والشامية اذ بلغا (7.80) و (7.41) فرد/ وحدة سكنية على التوالي . اما في البيئة الريفية فقد كان معدل الاشغال مرتفعاً في نفس القضائين الحمزة والشامية اذ بلغا (9.29) و (9.16) فرد / وحدة سكنية على التوالي جدول (3)

جدول (3)

معدل الاشغال للوحدات السكنية حسب الاقضية والبيئة في محافظة القادسية

المجموع	ريف	حضر	الوحدة الادارية
شخص/ وحدة سكنية	شخص/ وحدة سكنية	شخص/ وحدة سكنية	
7.54	8.28	7.3	قضاء الديوانية
8.06	8.69	7.24	قضاء عفك
8.40	9.16	7.41	قضاء الشامية
8.51	9.29	7.80	قضاء الحمزة
7.95	8.83	7.39	المجموع

المصدر : وزارة التخطيط ، دائرة التنمية الاقليمية والمحلية ، قسم التخطيط المحلي /  
شعبة تخطيط الديوانية ، خطة التنمية المكانية لمحافظة القادسية لغاية عام 2020 ،

2011.

2. انتشار العشوائيات السكنية :

لم تنشأ مشكلة السكن العشوائي في محافظة القادسية تلقائياً بل هي شأنها شأن بقية المشكلات السكانية الاخرى اي انها لها اسباب دفعت بها الى الوجود ، واهم هذه الاسباب هو غياب او ضعف القانون خاصة بعد احداث عام 2003 ووجود الفوضى التي ادت الى استحواذ بعض السكان على الاراضي الخاصة بالدولة والواقعة ضمن المناطق السكنية . ويعرف السكن العشوائي بأنه تجمعات نشأت في اماكن غير معدة اصلاً للبناء وذلك خروجاً عن القانون وتعدياً على املاك الدولة والاراضي الزراعية وفي غياب التخطيط احياناً ثم توسعت وانتشرت واصبحت امراً واقعاً وحقيقة قائمة . (وزارة حقوق الانسان ، 2013 ، ص6)

وعلى العموم فقد بلغ عدد المساكن العشوائية في محافظات العراق كافة عدا محافظات إقليم كردستان (346881) مسكن بنسبة قدرها (7.3%) من مجموع المساكن في العراق، (وزارة التخطيط ، 2013 ، ص5)، فيما يقدر عدد سكان العشوائيات بحوالي ( مليونين واربعمئة ) نسمة يشكلون حوالي ( 6.9%) من مجموع السكان في العراق. (https://www. Cosit. gov.iq/ar/random-houses)، أما في محافظة القادسية فقد توزعت التجمعات العشوائية على الوحدات الإدارية في المحافظة بشكل متباين وكما هو واضح من الجدول (4) إذ بلغ عدد تلك التجمعات في عموم المحافظة (87) تجمعاً أحتل مركز قضاء الديوانية المرتبة الاولى إذ بلغ عددها (22) تجمعاً تركزت و بشكل كثيف ضمن احياء الفرات والحضارة وحي الصدر الثاني وفي صوب الشامية وهو اكبر التجمعات



العشوائية في المدينة وتحديداً في منطقة المعسكر السابق حيث البنايات الحكومية التي كانت مستغلة من قبل الجيش آنذاك . أما في المرتبة الثانية فقد جاء مركز قضاء الشامية إذ بلغ عدد التجمعات العشوائية فيه (10) تجمعات ، فيما احتل مركز قضاء الحمزة المرتبة الثالثة في عدد التجمعات وبلغ (7) تجمعات .

#### جدول (4)

أعداد ونسب المساكن العشوائية ودرجاتها المعيارية بحسب الوحدات الإدارية في محافظة القادسية لسنة 2019

الوحدة الإدارية	عدد التجمعات العشوائية	عدد المساكن العشوائية	نسبة المساكن العشوائية	الدرجة المعيارية
مركز قضاء الديوانية	22	4273	43.6	3.08+
ناحية السنية	-	-	-	0.55 -
ناحية الشافعية	3	50	0.5	0.50-
ناحية الدغارة	5	72	0.7	0.49-
مركز قضاء عفاك	6	316	3.3	0.27-
ناحية البدير	8	453	4.6	0.16-
ناحية نفر	4	220	2.3	0.35-
ناحية سومر	4	138	1.4	0.43-
مركز قضاء الشامية	10	952	9.7	0.25 +
ناحية غماس	6	197	2.0	0.38-
ناحية المهناوية	3	6	0.06	0.54-
ناحية الصلاحية	-	-	-	0.55 -
مركز قضاء الحمزة	7	2500	25.5	1.57+
ناحية السدير	6	315	3.3	0.27-
ناحية الشناقفة	3	298	3.1	0.29-
المحافظة	87	9790	100	
الوسط الحسابي				6.6
الانحراف المعياري				12.0

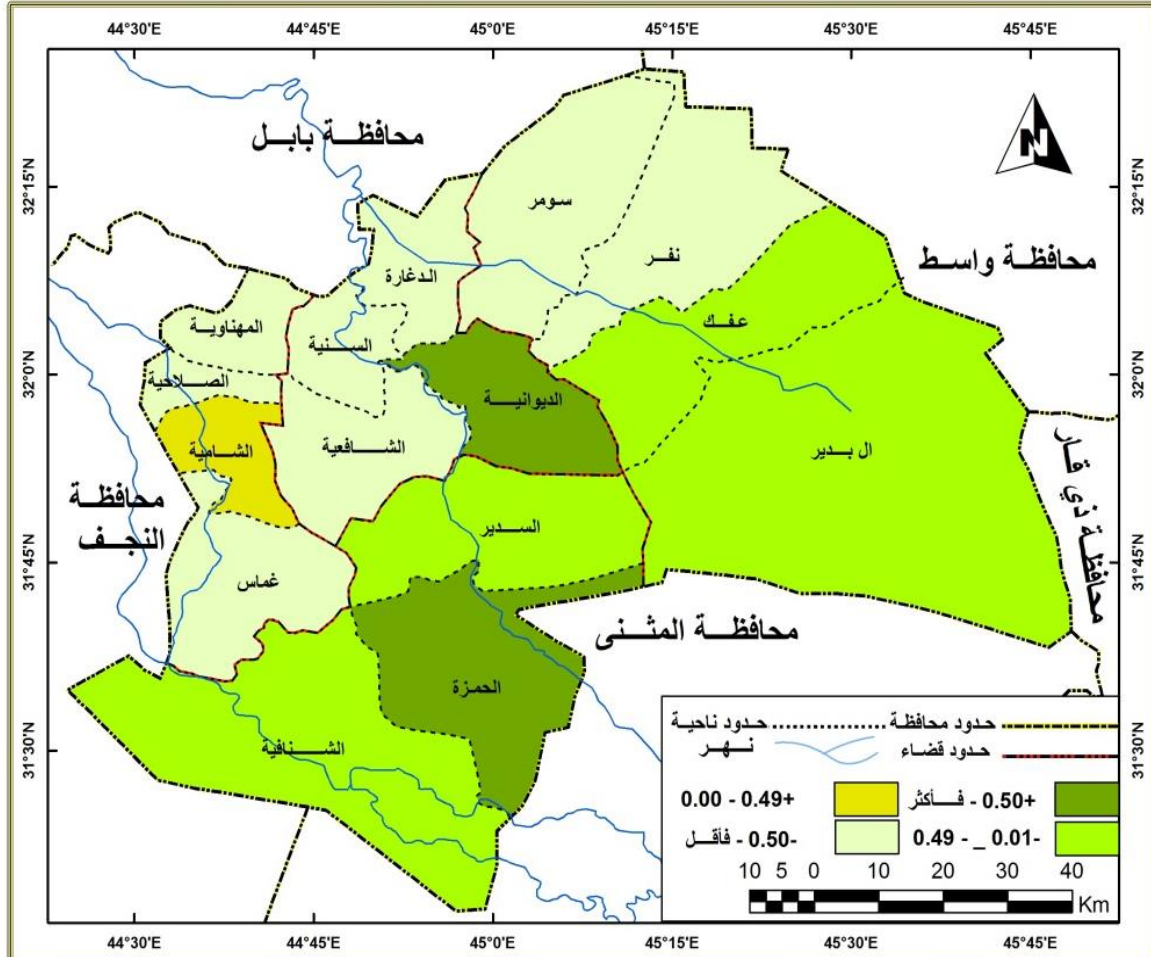
المصدر : الباحثة اعتماداً على : وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، مديرية احصاء الديوانية ، 2019، بيانات غير منشورة .

أما بالنسبة لعدد المساكن العشوائية في محافظة القادسية فقد بلغ (9790) مسكناً عشوائياً ولغرض اظهار توزيع تلك المساكن العشوائية بحسب الوحدات الإدارية في المحافظة وتوضيح مدى التباينات بين وحدة إدارية وأخرى ، تم تطبيق الدرجة المعيارية ، إذ ظهرت أربع مستويات توزيعية بالنسبة للتجمعات العشوائية وكما يظهرها جدول (4) والخريطة (2) وعلى النحو الآتي :

1. المستوى الأول : بلغت الدرجة المعيارية لهذا المستوى ( +0.50 فأكثر ) وهذا يعني ارتفاع نسبة تركيز المساكن العشوائية في التجمعات الواقعة ضمن هذا المستوى ، إذ يضم هذا المستوى وحدتين إداريتين هما ( مركز قضاء الديوانية ، الحمزة) وقد بلغت نسبة تركيز تلك المساكن ضمنها على التوالي (43.6% ، 25.5%) ، أما اعداد المساكن العشوائية فقد بلغت على الترتيب ( 4273 ، 2500) مسكن عشوائي . وتعد هذه الوحدات الإدارية من أكثر وحدات منطقة الدراسة من حيث عدد الوحدات السكنية العشوائية الأمر الذي انعكس سلباً على خدمات البنى التحتية لتلك المدن وتغير مورفولوجيتها .



## خريطة (2) التباين المكاني للمساكن العشوائية في محافظة القادسية لسنة 2019



المصدر: الباحثة اعتماداً على بيانات جدول (4).

2. **المستوى الثاني** : وتتراوح الدرجات المعيارية لهذا المستوى بين ( +0.49 – 0.00 ) ويضم هذا المستوى مركز قضاء الشامية فقط وبلغت نسبة تركيز العشوائيات فيه (9.7%)، أما عددها فقد بلغ (952) مسكن عشوائي، ويعد هذا التجمع العشوائي كبيراً أيضاً لأنه يضم عدداً كبيراً من المساكن والسكان الأمر الذي يؤدي إلى الضغط على الخدمات كافة في تلك الأحياء السكنية.

3. **المستوى الثالث** : وتتراوح الدرجات المعيارية لهذا المستوى بين ( - 0.01 – 0.49 ) ويظهر للوحدات الإدارية ضمن هذا المستوى توزيع بمستوى منخفض عن المستويين السابقين إذ ظهرت التجمعات السكنية العشوائية ضمن هذا المستوى بأربع وحدات إدارية هي (ناحية البدير، مركز قضاء عفاك، ناحية السدير، الشناقية )، إذ شكلت نسبة (4.6 % ، 3.3 % ، 3.1 % ) على الترتيب، وبلغ عدد تلك المساكن ضمن هذه الوحدات الإدارية (453 ، 316 ، 298 ، 315) مسكن عشوائي.

4. **المستوى الرابع** : وتبلغ درجته المعيارية ( - 0.50 فأقل ) ويعد هذا المستوى الأقل تركيزاً للمساكن العشوائية إذ يمثل هذا المستوى بثمان وحدات إدارية هي (نواحي نفر، غماس، سومر، الدغارة، الشافعية، المهناوية، السنوية، الصلاحية). وقد بلغت نسبة تركيز المساكن العشوائية فيها على الترتيب (2.3% ، 2.0% ، 1.4% ، 0.7% ، 0.5% ، 0.06% ، صفر ، صفر). وقد بلغ عدد تلك المساكن ضمن هذه الوحدات الإدارية على الترتيب ( 197 ، 138 ، 72 ، 50 ، 6 ، صفر ، صفر).



## المبحث الثاني

## التباين المكاني لمشاريع الإسكان الحضري في محافظة القادسية

قامت دائرة اسكان محافظة القادسية بتنفيذ مجموعة من المشاريع السكنية بعد عام 2003 وتم توزيعها على الفئات المستفيدة منها والتي تشمل ( مؤسسة الشهداء ، ضحايا الارهاب ، وشهداء وزارتي الدفاع والداخلية ، وزارة العمل والشؤون الاجتماعية ، مواطنين من سكنة المحافظة من ذوي الدخل المحدود وغير الموظفين ) . (الدراسة الميدانية ، 2019) يتضح من الجدول (5) وخريطة (3) ان عدد المشاريع السكنية المنفذة في محافظة القادسية بعد عام 2003 بلغ (7) مشاريع وهي كالاتي :

## 1. المجمع السكني في الديوانية / صدر اليوسفية :-

يتكون المشروع من (42) عمارة ذات ثلاثة طوابق بعدد شقق بلغ (504) شقة ويحتوي المجمع على مدرسة ابتدائية تتكون من (18) صف ومدرستين ثانوية تضم كل واحدة منها (12) صف وكذلك يحتوي المجمع على مركز صحي وجامع وبنية اسواق ومحطة كهرباء خاصة بالمجمع وشبكات مجاري خاصة بالمجمع .

## 2. المجمع السكني في الديوانية / دور الاسكان القديم :-

يتكون المشروع من مجمع سكني يضم عمارات سكنية متعددة الطوابق ( اربعة طوابق ) النموذج الاول يضم (24) عمارة بعدد (96) شقة بمساحة (137) م<sup>2</sup> بينما النموذج الثاني يضم (48) عمارة بعدد (192) شقة بمساحة (154) م<sup>2</sup> اضافة الى بناية مدرسة ابتدائية ومدرسة ثانوية وجامع ومركز صحي ومحطة كهرباء و شبكة مجاري خاصة بالمجمع .

## 3. المجمع السكني في الديوانية / ناحية الدغارة :-

يتكون المشروع من نموذجيين من العمارات السكنية المتعددة الطوابق ( اربعة طوابق ) النموذج الاول يتكون من (26) عمارة تضم (416) شقة بمساحة (137) م<sup>2</sup> والنموذج الثاني يتكون من (12) عمارة تضم (192) شقة بمساحة (120) م<sup>2</sup> ، كذلك يضم المجمع (48) دار سكنية مساحة قطعة للدار الواحدة (200) م<sup>2</sup> جدول (5) خريطة (3) ويضم المجمع مدرسة ابتدائية ومدرسة ثانوية ومركز صحي وجامع وشبكة مجاري ومحطة كهرباء خاصة بالمجمع.

## جدول (5)

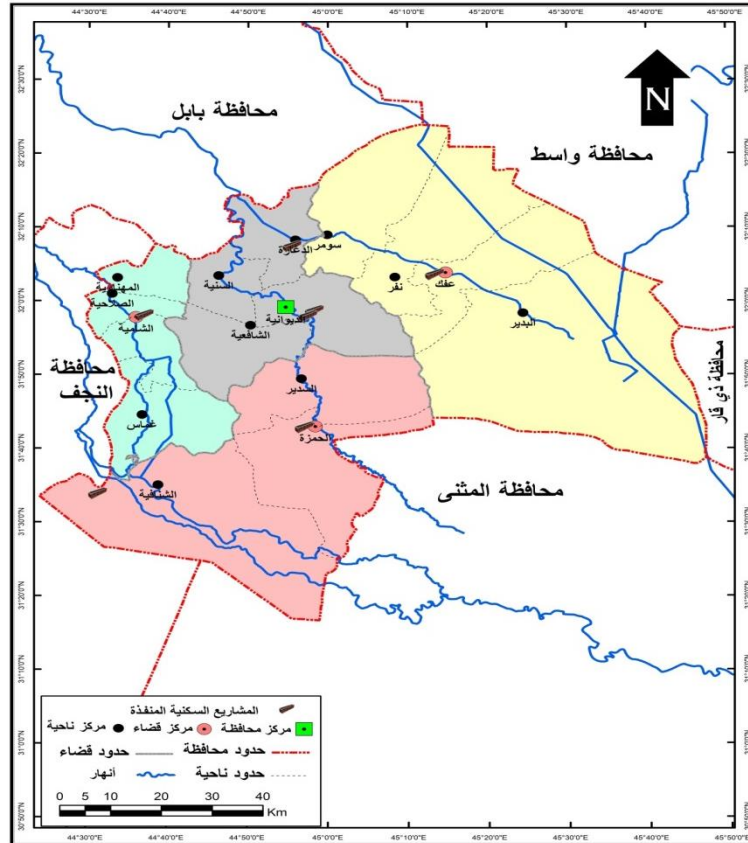
## المشاريع السكنية المنفذة في محافظة القادسية بعد عام 2003

ت	اسم المشروع	عدد الوحدات العمودية	عدد الوحدات الأفقية	موقع التنفيذ	الجهة المشرفة على المشروع
1	المجمع السكني في الديوانية / صدر اليوسفية	504	-	مركز قضاء الديوانية	دائرة المهندس المقيم لمشروع صدر اليوسفية
2	المجمع السكني في الديوانية / الاسكان القديم	288	-	مركز قضاء الديوانية	دائرة المهندس المقيم لمشروع الاسكان القديم
3	المجمع السكني في الديوانية / ناحية الدغارة	608	48	ناحية الدغارة	دائرة المهندس المقيم لمشروع الدغارة
4 - 1	القرية العصرية في ناحية الشنافية	-	100	ناحية الشنافية	دائرة المهندس المقيم لمشروع الشنافية
5	المجمع السكني في قضاء الحمزة الشرقي	456	-	مركز قضاء الحمزة	دائرة المهندس المقيم لمشروع الحمزة الشرقي
6	المجمع السكني في قضاء الشامية / الجبسة	-	144	مركز قضاء الشامية	دائرة المهندس المقيم لمشروع الشامية
7	المجمع السكني في قضاء عفك	328	-	مركز قضاء عفك	دائرة المهندس المقيم لمشروع عفك

المصدر: دائرة اسكان محافظة القادسية ، قسم المشاريع، بيانات غير منشورة ، 2019 .



## خريطة (3) المشاريع السكنية المنفذة في محافظة القادسية بعد عام 2003



المصدر : جدول رقم (5)

## 4. القرية العصرية في ناحية الشنافية :-

يتكون المشروع من (100) وحدة سكنية افقية خصصت للأطباء البيطريين والمهندسين الزراعيين في المحافظة فضلا عن تخصيص (40) دونم مع كل دار سكنية ، اذ يهدف هذا المشروع للقضاء على التصحر وزيادة المناطق الخضراء من خلال استثمار الاراضي الموزعة في مشاريع الانتاج الزراعي بنوعيه النباتي والحيواني وتم توفير حصة مائتة لكل قطعة ارض من خلال حفر الابار الارتوازية تجنباً لمشاكل الحصة المائتة مستقبلاً .

## 5. المجمع السكني في الديوانية / قضاء الحمزة الشرقي :-

يتكون المجمع من عمارات سكنية متعددة الطوابق ( اربعة وثلاثة طوابق ) وبمؤججين من العمارات النموذج الاول ويشمل (22) عمارة بثلاثة طوابق تضم (264) شقة بمساحة (139.5) م<sup>2</sup> للشقة الواحدة ، والنموذج الثاني يشمل (12) عمارة بأربعة طوابق تضم (192) شقة بمساحة (120.5) م<sup>2</sup> للشقة الواحدة وبمجموع كلي (456) شقة ويحتوي المجمع على ابنية عامة مع الشبكات الخدمية .

## 6. المجمع السكني في الديوانية / قضاء عفك :-

يتكون المجمع من عمارات سكنية متعددة الطوابق وبعدهد (41) عمارة ذات اربعة طوابق تضم (328) شقة جدول (5) خريطة (3) تبلغ مساحة الشقة الواحدة (148)م<sup>2</sup> ويحتوي المجمع على مدرسة ابتدائية تضم (18) صف اضافة الى الخدمات العامة الاخرى .



### 7. المجمع السكني في الديوانية / قضاء الشامية / الجبسة :-

يتكون المجمع من دور سكنية عدد (144) دار بمساحة (100) م<sup>2</sup> للدار الواحدة اضافة الى شبكة الماء الصافي وشبكة مجاري المياه الثقيلة وشبكة الكهرباء كما يحتوي على الاعمال الخارجية للمجمع من شوارع وارصفة ومواقف سيارات وكذلك خدمات عامة من مدارس ومركز صحي وجامع .

اما بالنسبة للمشاريع السكنية التي لا تزال قيد الانشاء فقد بلغ عددها (3) مشاريع جدول (6) خريطة (4) تتوزع بشكل متباين بين الوحدات الادارية في المحافظة يتمثل المشروع الاول بالمجمع السكني في منطقة ام الخيل التي تقع ضمن مركز قضاء الديوانية ويضم المشروع (360) وحدة سكنية ويشرف على تنفيذ المشروع مؤسسة اليورووال ، اما المشروع الثاني فيتمثل بالمجمع السكني في ناحية السنية الواقعة ضمن قضاء الديوانية ويشمل (65) وحدة سكنية ويشرف على تنفيذ المشروع شركة بناء الرافدين ولقاء المستقبل ، اما المشروع الثالث فيتمثل بالمجمع السكني في ناحية الشناقية الواقعة ضمن قضاء الحمزة ويشمل المشروع (331) وحدة سكنية والشركة المشرفة على المشروع هي شركة الرشيد العامة وشركة مصنع جراسيا .

### جدول (6)

#### المشاريع السكنية قيد الانشاء في محافظة القادسية بعد عام 2003

ت	اسم المشروع	عدد الوحدات العمودية	موقع التنفيذ	الشركة المشرفة على التنفيذ
1	المجمع السكني ام الخيل	360	مركز قضاء الديوانية	مؤسسة اليورووال
2	المجمع السكني السنية	65	ناحية السنية	شركة بناء الرافدين ولقاء المستقبل
3	المجمع السكني الشناقية	331	ناحية الشناقية	شركة الرشيد العامة وشركة مصنع جراسيا

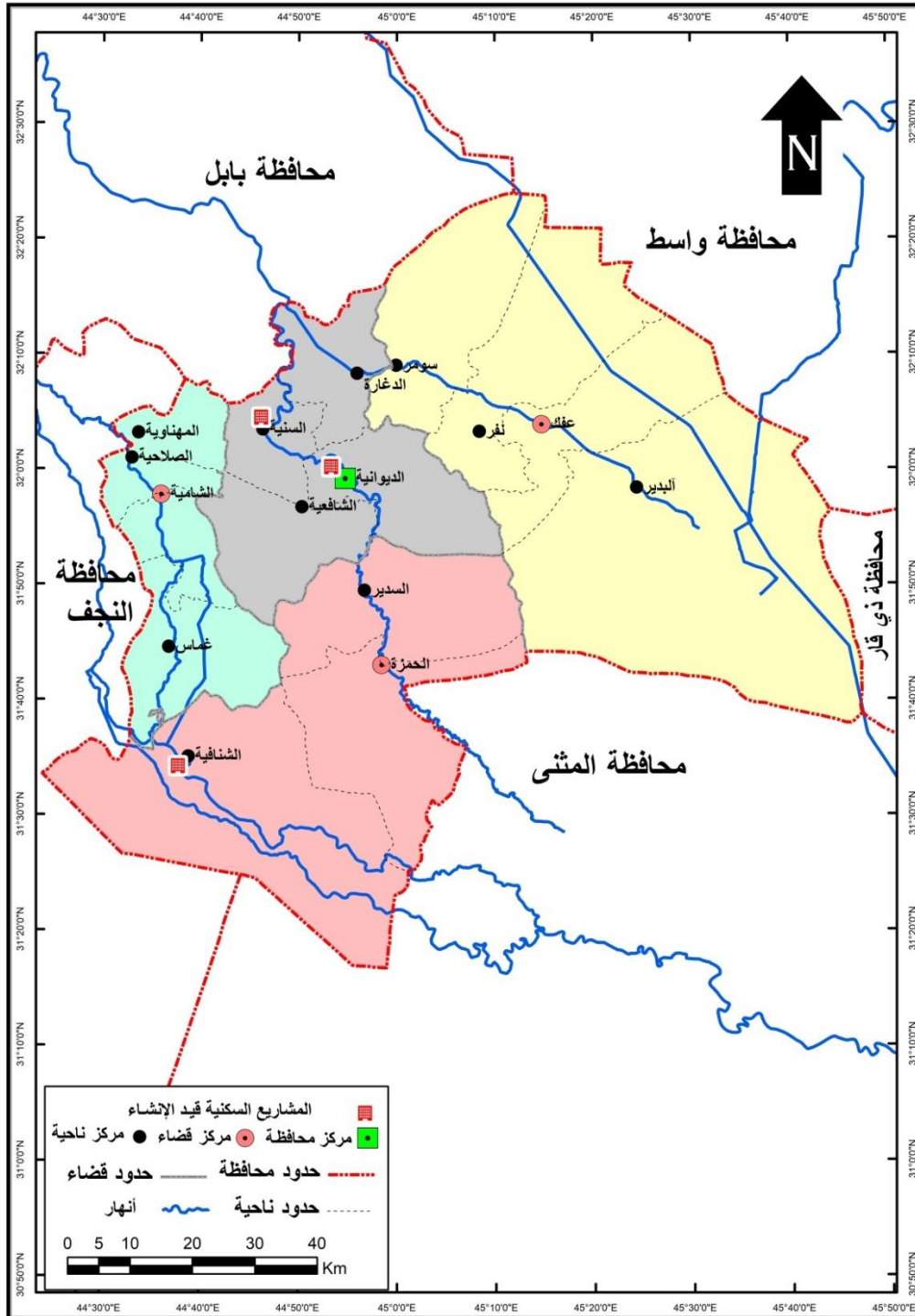
المصدر : دائرة اسكان محافظة القادسية ، قسم المشاريع ، بيانات غير منشورة ، 2019 .





## خريطة (4)

## المشاريع السكنية قيد الإنشاء في محافظة القادسية



المصدر : جدول رقم (6)

### المبحث الثالث

#### دور مشاريع الاسكان منخفض الكلفة في معالجة ازمة السكن في محافظة القادسية

ترجع اهمية الاسكان منخفض الكلفة الى اهمية السكن كحاجة اساسية لحياة الانسان ويأتي السكن في المرتبة الثانية بعد الغذاء من حيث الاهمية ، وفي العراق يجب ان تأخذ استراتيجية الاسكان الوطنية بسياسات اسكانية تراعي المعايير الاقتصادية والاجتماعية والديموقراطية للسكن في تصميم اسكان ذوي الدخل المنخفض ، اذ ان هذه الفئة من المواطنين تشكل غالبية الفئة المستهدفة من السكان ، فيجب ان تكون توصياتها في اربعة محاور رئيسة هي التمويل والاراضي السكنية والاطار المؤسسي والتشريعات القانونية وتكنولوجيا البناء بما يساعد على توفير الدعم والسكن الملائم للفئة المستهدفة دون غيرها من السكان . (وزارة الاسكان والاعمار ، 2010).

لقد وجهت دائرة اسكان الديوانية بتكليف مشاريع الاستثمار غير الحكومي بحيث تقوم بإنتاج وحدات سكنية ملائمة لتغطية الطلب ومستوى الاسعار التي تمكن المواطن من شراء وحدة سكنية عن طريق اعتماد البناء واطى الكلفة ( البناء الجاهز ) على ان لا يتجاوز الحد الاعلى للكلف بـ (60000) دولار متضمناً خدمات البنى التحتية وبفترة سداد لا تقل عن (10) سنوات وبمقدم اولي لا يتجاوز (10%) .

ان اعتماد طرق البناء الحديثة ( البناء الجاهز ) يوفر لمشاريع الاستثمار غير الحكومي الكلفة والجهد والزمن في انشاء هذه المشاريع بما يصب في صالح انهاء ازمة السكن في المحافظة وتنظيم التراكم الرأسمالي للمستثمرين لإقامة مشاريع جديدة كذلك يوفر سهولة تسويق الوحدات السكنية لطالبيها من حيث السعر وفترات السداد نظراً لانخفاض كلفة انشائها والذي يمكن المستثمرين من توفير سياسة تسويقية ناجحة لمشاريعهم تخدم بنجاح المشروع للمشتري والمستثمر على حد سواء .

ان الاعتماد على البناء الجاهز في انشاء المشاريع السكنية في المحافظة يحقق مجموعة من الاهداف وهي كالآتي:  
(وزارة التخطيط ، 1990)

#### 1. الاهداف الاقتصادية :

تتضمن تقليل كلف البناء وتقليل زمن الانجاز وكلف النقل والتوفير في الطاقة والتقليل من المواد الرابطة ، كما تتضمن كلفة الارض وكلفة الموقع بكل امكاناته وتحقيق كثافة اسكانية عالية واستغلال امثل لرقعة الارض الحضرية و الاقتصادية في كلف البناء .

#### 2. الاهداف البيئية :

تتضمن توفير معالجات بيئية ومناخية خاصة للأبنية من حيث التوجيه المناسب لأشعة الشمس والرياح وعمل مظلات شمسية للفتحات وزيادة التشجير في الحدائق والساحات العامة داخل المجمع السكني .

#### 3. الاهداف الاجتماعية :

تتضمن توفير الوحدة السكنية المناسبة للمواطن (بأقل كلفة ) وتوفير الايدي العاملة الماهرة والتخفيف من الازمة السكنية ، كما تشمل حصة الفرد من الخدمات الاجتماعية وخدمات البنى التحتية المساندة ، كما تتضمن تحقيق مستوى مقبول من عدم الشرفية البصرية والسمعية مع تحقيق اكبر قدر ممكن من الخصوصية وتحقيق علاقة جيرة متطورة من خلال العلاقات الاجتماعية والتفاعل الاجتماعي بين الاسر في المجمع السكني الواحد وتوفير الفضاءات التي من الممكن ان تساهم في تطوير هذا النوع من العلاقات .

#### 4. الاهداف التصميمية :

تتضمن توفير عزل حراري عالي دون الحاجة الى استخدام اجهزة تبريد وتدفئة باستخدام مواد انشائية تحقق ذلك الهدف .

### الخاتمة

في خاتمة هذا العرض الموجز الذي ارتشفت فيه من معينٍ نضيبٍ المحتوى والمتناول لموضوع الاستنباط واخُصص إلى جملة من الاستنتاجات والتوصيات، فأما النتائج فدونكم أهمها إجمالاً:

### الاستنتاجات

- الاستنتاجات التي وتوصلنا لها هي:
1. اتضح من الدراسة ان العجز السكني الخام هو بحدود (5027) وحدة سكنية وشكلت نسبة (3.6%) . ان معظم العجز يتركز في المناطق الحضرية اذ بلغ (3626) وحدة سكنية مشكلة نسبة (4.3%) من مجموع الوحدات السكنية المناطق الحضرية .
  2. سجل العجز السكني بسبب رداءة مواد البناء (21425) وحدة سكنية شكلت نسبة (15.4%) من مجموع الوحدات السكنية في المحافظة .
  3. بلغ العجز السكني بسبب عمر الوحدات السكنية في المحافظة (8793) وحدة سكنية بلغت نسبة المناطق الحضرية منها (6.3%) من مجموع الوحدات السكنية في المحافظة .
  4. اتضح من الدراسة وجود مؤشرات لأزمة السكن في المحافظة ومنها الاكتظاظ السكاني ، اذ بلغ معدل الاشغال لعدد الافراد في الوحدات السكنية (7،95) فرد/ وحدة سكنية ، اما المؤشر الثاني فهو انتشار العشوائيات السكنية اذ بلغ مجموعها (87) تجمع .
  5. لوحظ من الدراسة انشاء مجمعات سكنية على مستوى المحافظة بعد عام 2003 منها عمودية واخرى افقية وبلغ عدد المجمعات السكنية المنفذة (6) مجمعات (3) منها تقع ضمن قضاء الديوانية .
  6. بينت الدراسة توجه دائرة اسكان القادسية الى حث المستثمرين في القطاع الخاص الى انشاء مجمعات البناء الجاهز لماله من فوائد اقتصادية تشمل انخفاض كلفة الانشاء مما يمكن ذوي الدخل المحدود من امتلاك وحدة سكنية وتسديد اجورها بالتقسيط المريح .

### التوصيات

- اما التوصيات فهي تتركز على:
1. فتح المجال امام الاستثمار المحلي والخارجي في مجال الاسكان بشرط ان تراعي هذه الاستثمارات اهداف الاستراتيجية الاسكانية التي وضعتها وزارة الاسكان .
  2. تفعيل دور صناديق الاسكان في منح السلف والقروض للقطاع الخاص والشركات الاسكانية ، وحث المصارف والبنوك على منح القروض والسلف بفوائد مقبولة وبسقف زمني متوسط المدى وطويل المدى يمكن المواطن من تسديد هذه القروض .
  3. ينبغي اختيار المواقع المناسبة للمجمعات السكنية الجديدة بحيث تراعي امور التوسع الحضري والعمراني المستقبلي .
  4. حل مشكلة المتجاوزين والعشوائيات التي ظهرت بعد عام 2003 التي شيدت في المساحات الخضراء والفضاءات المفتوحة داخل المدن والتي تعد اهم رصيد للمدينة عند الاضطرار لبناء الخدمات داخل الحيز الحضري.
  5. الدعوة الى انشاء مجمعات سكنية منخفضة الكلفة ( البناء الجاهز ) بشكل يتناسب مع البيئة المحلية والظروف المناخية والطابع الاجتماعي العام في مختلف المناطق .



### المصادر

1. بحث منشور على الرابط الآتي: <http://www.Cosit.gov.iq/ar/random-houses>
2. جمهورية العراق وزارة حقوق الانسان، 2013، المركز الوطني لحقوق الانسان ، قسم البحوث والدراسات ، المساكن العشوائية في العراق والمشاكل المصاحبة لها.
3. مقابلة شخصية مع المهندس محمد عبد علي ، مسؤول قسم المشاريع السكنية ، بتاريخ 2019 /9/11 .
4. وزارة الاسكان والاعمار ، 2010، معايير الاسكان الحضري في العراق ، دراسة مقدمة الى مجلس الوزراء ، بغداد .
5. وزارة التخطيط ، 2013، الجهاز المركزي للإحصاء ، مديرية احصاءات السكان والقوى العاملة ، تقرير نتائج المسح التمهيدي لتجمعات السكن العشوائي لسنة.
6. وزارة التخطيط ، 1990، هيئة التخطيط الاقليمي ، الخصائص الاجتماعية والخدمية للسكن العمودي في مدينة بغداد ، دراسة رقم (830) ، بغداد.

### References

1. Research published on the following link: <http://www.Cosit.gov.iq/en/random-houses>
2. The Republic of Iraq, 2013, Ministry of Human Rights, National Center for Human Rights, Research and Studies Department, Random Housing in Iraq and its Associated Problems.
3. Personal interview with Eng. Muhammad Abd Ali, head of the Residential Projects Department, on 9/11/2019.
4. Ministry of Housing and Construction, Urban Housing Standards in Iraq, study presented to the Council of Ministers, Baghdad, 2010.
5. Ministry of Planning, 2013, Central Statistical Organization, Directorate of Population and Manpower Statistics, Report of the results of the preliminary survey of informal housing gatherings.
6. Ministry of Planning, 1990, Regional Planning Organization, Social and Service Characteristics of Vertical Housing in the City of Baghdad, Study No. (830), Baghdad.