

معايير الخدمات للمناطق السكنية في العراق

ا.م.د. نجيل كمال عبد الرزاق

م.م. نادين نضال أمين

قسم الهندسة المعمارية

قسم الهندسة المعمارية

الجامعة التكنولوجية

الجامعة التكنولوجية

ملخص البحث:-

تناولت العديد من البحوث والدراسات أهمية المعايير في المجال التخطيطي والتصميمي، فالمسألة التخطيطية والتصميمية تتأثر بثلاث عوامل الأول: واقع الحياة دائم التجدد والتبدل والثاني: كون العمل التصميمي يظهر جوانب من المشكلة لا تظهر عند البدايات بل عند التطبيق مما يقتضي في بعض الأحيان إلى تعديل الأهداف والمعايير المحددة والعامل الثالث: عدم وضع أهداف ومعايير موحدة ونهائية يستند إليها قبل البدء بالعملية التصميمية والتخطيطية. سيتناول هذا البحث دراسة واقع لمعايير الخدمات والضوابط التخطيطية للمناطق السكنية في المدن المصممة في العراق وعلى المستويات المختلفة (المحلة، الحي والقطاع) للتوصل إلى معايير موحدة ومشتركة يستفيد منها المصمم والمخطط وفي نفس الوقت تعطي العملية التصميمية والتخطيطية مرونة وإمكانية للتكيف مع الواقع المتجدد.

Residential Services Criteria's in Iraq

Abstract:-

Many studies and researches represented the importance of the planning and designing criteria's. Planning and Designing issue influence by three factors, firstly: The Present situation of life is always exchanging and developing. Secondly: Design work represents views of problem that never appear at the beginning of the work but only by plan implementation which need to in some cases to modifying the specify aims and criteria's. Thirdly: Never establish criteria's and aims that can be used as a reference before starting design and planning process.

This research will study present situation of the services for residential areas criteria's and planning legitimate in some designed cities in Iraq with different levels (neighborhood, community and district) Finding the standardized and Criteria which will be useful for the designer and the planner, at the same time gives flexibility and the possibility to adaptation with the renewal situation for the design and the planning process.

1- المقدمة

في العقود القليلة الماضية طرحت في المجتمعات الغربية على بساط البحث ماهية دور المخطط الأساس في عملية تصميم أو تطوير أي مدينة , ففي بداية الأمر كان هذا المصطلح يدل على مجموعة من الخرائط والرسومات التي توضح الصورة العامة المستقبلية للشكل المرغوب فيه للبيئة المشيدة. ويتنامى الانحسار الاقتصادي وتباطؤ معدلات النمو أصبح واضحاً إن تخصيص منطقة ما للأغراض السكنية أو الاقتصادية أو الصناعية وغيرها من الاستعمالات لا يشكل في حد ذاته دليلاً كافياً على إنها تتمتع بالفعل بفرص حقيقية للنمو والتطور وقد أدى ذلك إلى توسيع نطاق المخطط الأساس بما يجعله يشتمل على :-

تحليل الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للمنطقة موضع التخطيط ومقومات نموها وتطورها وقوتها الدافعة الذاتية.

تحليل واسع لمكونات البنية العمرانية لكونها تمثل مؤشراً واضحاً لفهم وإدراك ووصف أي مخطط أساسي للمدن المراد تشييدها .

ولم تختلف مجموعة الدراسات التي أعدتها المديرية العامة للتخطيط العمراني عن الطرح أعلاه إذ أكدت على انه بالرغم من تسارع أو حتى التباطؤ في معدلات النمو السكاني وتساعد وتائر التنمية الاجتماعية والاقتصادية فان عملية التصميم الحضري وكذلك التطور السريع في المناطق الحضرية سيستمر ولهذا فمن الضروري البدء بعملية فهم وإدراك المخطط الأساسي عن طريق إعادة توزيع وتنظيم مكونات البنية العمرانية بشكل يحول دون تعرض تلك المدن إلى توسيع عشوائي يؤدي بالنتيجة إلى توليد ضغط كبير على شبكة الخدمات بأنواعها المختلفة، بالإضافة إلى دراسة مختلف معايير الخدمات وتوحيدها.

إن من أهم المشاكل التي تطرقت لها هذه الدراسات هو الاختلاف في طريقة تسمية وتعريف التسلسل الهرمي للبنية العمرانية من جهة إذ تتبنى معظم الدراسات التخطيطية في المديرية العامة للتخطيط العمراني تعبير المحلة السكنية كأساس للتجمع السكني الأول والحي السكني كتجمع لعدة محلات سكنية، فيما يستعمل مخطط الإسكان العام تعبير الحي السكني كأساس بغض النظر عن حجم النفوس. والاختلاف في المعايير المستخدمة من جهة أخرى .

في ضوء الصيغ أعلاه يهدف هذا البحث إلى إجراء دراسة تحليلية مقارنة لواقع معايير الخدمات في المناطق السكنية لبعض المدن المصممة في العراق من قبل الشركات العالمية و الدراسات المحلية لضمان توحيد تلك المعايير واستخلاص معايير وضوابط تخطيطية جديدة



ملائمة لاحتياجات الحالة الراهنة والتي يرتأى البحث أخذها بنظر الاعتبار واعتمادها في المستقبل أثناء تصميم أو تطوير المخططات الأساسية للمدن.

2- مستويات البنية العمرانية:-

من المبادئ المأخوذ بها لتلبية الاحتياجات البشرية للسكان وتنمية وتوثيق الروابط الاجتماعية بينهم ذلك الذي يقتضي بتجميع الوحدات السكنية في تجمعات جيدة التنظيم بشكل يتفق مع البنية العمرانية المرغوب بها. وان توفير مكونات البنية العمرانية لتلك التجمعات السكنية يتطلب تحديد المعايير التخطيطية الخاصة بها (1)، وان مسالة تحديد هذه المعايير مسالة معقدة كونها تتعلق بالهيكل العام للمستوطنات البشرية أي تتعامل مع كافة مستويات المدينة، فهي بهذا تتداخل مع العديد من المؤثرات، وتفرض هذه التداخلات محددات كثيرة مما يتطلب إجراء نوع من الموازنة ما بين مؤشرات المعايير التخطيطية والمعايير المقترحة من قبل المصممين . فعلياً أن ندرك إن الجانب التخطيطي هو الهيكل العام الذي تنطوي ضمنه بقية الجوانب الأخرى من إسكان ومباني عامة هذا من جهة، ومن جهة أخرى هناك الطبيعة العامة لكل مدينة ، مما يجعل التعميم أو وضع معيار عام لكل الحالات مسالة يجدر النظر فيها ، إذ إن كل مدينة تتميز بموقعها وبيئتها ومناخها وطبيعة سكانها وحجمها وخواصها الاقتصادية ومستواها الثقافي والاجتماعي مما يجعلنا ندرك مقدار التعقيد في حالة اخذ كل وحدة استيطانية بحد ذاتها وإعطائها المعالجات الخاصة بها. إلا أن الذي يساعدنا في تعميم ووضع المعايير هو إن الحاجة البشرية تتشابه في الكثير من أوجهها . فالمتطلبات التي يحتاجها المواطن لفضاء النوم في مدينة الموصل -على سبيل المثال- لا تختلف كثيراً عن مثيله في مدينة البصرة بل لا تختلف جوهرياً عن أي إنسان متحضر في أي دولة صناعية أو نامية أخرى . إلا إن الخاصية الجغرافية والاجتماعية هي التي تبعث على جوانب الاختلاف وبمقدار لا يتجاوز (8%) (2).

وعليه يمكن تحديد معيار يكون كمؤشر عام لبيان الحاجة ويستطيع المصمم أن يطبق هذا المعيار على حالته التصميمية الخاصة بما يكفل الأداء الأمثل للحالة المأخوذة بنظر الاعتبار ، ويمكن اعتماد الأرقام المقترحة كمؤشر يتصرف المصمم به ضمن نطاق المشكلة التصميمية. في ضوء الطرح أعلاه يمكن تعريف معايير مستويات البنية العمرانية على إنها الخدمات الاجتماعية ضمن رقعة المعايير التي تحدد المساحات التي يجب توفيرها الحضرية للمدينة. وتتوزع هذه الخدمات ضمن مستويات المحلة -الحي-القطاع - المدينة. وهذا يأتي باعتبار أن الخدمة المعنية يتم توقعها حسب عدد السكان المخدمين من جهة وحسب حاجة السكان إليها من جهة أخرى. فمن البديهي انه لا يمكن وضع مستشفى في كل حي سكني لان الخدمات التي



توفرها أكثر بكثير من متطلبات السكان ولا يمكن إقامتها على هذا العدد القليل من السكان. وفي نفس الوقت فإننا لانستطيع أن نخصص مدرسة ابتدائية واحدة ضمن قطاع كامل لأنها لاتؤمن الحاجة التعليمية المطلوبة ضمن هذا المقياس وعلية يمكن التوصل إلى نقطتين رئيسيتين فيما يتعلق بتوفير هذه الخدمات في المدينة وهي (1) :-

الحجم الوظيفي للمرفق إذ يجب أن يكون مصاحبا للسكان الملائمين له لكي يعمل ذلك المرفق بمستوى اقتصادي كفوء وان يكون حجم السكان ملائما للتأكد من وجود جذب كافي للسكان المستفيدين.

2. المسافة التي يكون المستخدم مستعدا على تكرار استخدام المرفق إذ يتناقص جذب المرفق للمستخدمين كلما زادت المسافة التي تفصل بين المستخدم والمرفق.

ومن أجل تغطية المدى الكلي لهذين العاملين فقد اعتمد البحث على التوزيع الهيكلي للبنية العمرانية والمتمثلة بأربعة مستويات وظيفية لمراكز الخدمات الحضرية وهي :-

2-1- مستوى المحلة :-

وهي اصغر وحدة حضرية يتمتع سكانها بالاكتماء الذاتي من ناحية الخدمات اليومية والمتمثلة بالخدمات التجارية والتعليمية وملاعب الأطفال وأماكن العبادة والرعاية الطبية ، وينبغي أن لاتزيد المسافة لأكثر من خمسة دقائق (مشيا) (8) من محل الإقامة إلى محل الخدمة أي مسافة لاتزيد عن (350م) لذا فالضرورة تقتضي وجود منظومة جيدة من الأرصفة وطرق مشي السابلة في المحلة (3).

2-2- مستوى الحي :-

يمثل المستوى الأعلى مباشرة من المحلات السكنية وهو يحدد بمحلتين سكنيتين متجمعة حول مركز الحي والذي يتحدد بدوره بتجمع بعض المرافق العامة التي تستخدم باستمرار كالمرفق الإدارية -الثقافية -الاجتماعية والترفيهية ، وينبغي أن يكون الوصول إلى الخدمات على مستوى الحي من مكان الإقامة إلى المرفق خلال (10) دقائق مشيا على الأقدام (1)(8). يضم مركز الحي الخدمات التي تساهم في إبراز الشخصية للحي والتي تساعد على تحفيز النشاط فيه أن الخدمات الملائمة بصورة خاصة لهذه المهمة هي الجامع-المركز التسويقي - الخدمات الإدارية-المدارس-مراكز الشباب والمنتزه وعليه يمثل مركز الحي شكلا حضريا مهما إذ يميل سكان الحي الذين لهم علاقات قوية ومتشابهة بالخدمات التي تقدم إليهم إلى تكوين روحية المشاركة والتواصل (3) .



2-3- مستوى القطاع :-

يمثل المستوى الأعلى مباشرة من الأحياء السكنية ويقترن حجم القطاع السكني بالعوامل الاقتصادية أكثر مما يقترن بالخدمات الاجتماعية أو المسافات الممكن قطعها مشيا على الأقدام إذ يؤمن مركز القطاع الخدمات التي تحتاج لعملها بشكل اقتصادي لمنطقة مستفيدة أكبر من منطقة الحي أي تلك التي يكون العامل الاقتصادي فيها أكثر أهمية من سهولة الوصول إليها من قبل السكان (1). إن مركز القطاع هو مركز حي مكبر مع تركيز الخدمات والمؤسسات التي تستعمل بصورة شاملة أو بصورة أقل تكرارا من الاستعمال اليومي ومن أسباب تطور مركز الحي إلى مركز قطاع هو وقوع الحي في منتصف القطاع وإمكانية ربطه بشبكة الطرق في المدينة. ومن الجدير بالذكر إن مركز القطاع لا ينافس مركز المدينة الرئيسي الفعلي لكنه يساعد في تخفيف الضغط على منطقة المركز في المدينة (3).

2-4- مستوى مركز المدينة :-

هو ذلك الجزء الذي يحوي على مقومات حياة المدينة بشكل مكثف ويتصف بالترانس وبنشاط الحياة العامة والتفاعل بين مختلف النشاطات الاجتماعية. يجهز مركز المدينة ذات الخدمات التي يقدمها مركز القطاع بالإضافة إلى تلك المهام ذات الطبيعة المرتبطة بمستوى المدينة والإقليم وفيما بين الأقاليم (3). وينبغي أن تقع في مركز المدينة الخدمات الجاذبة المحفزة للنشاط في الوظائف والخدمات للمنطقة المحيطة بها خلال ساعات الليل والنهار لتأمين قدر من التوازن بين الاستعمالات من ناحية ولكي تكتسب بعدا بشريا من ناحية أخرى (1). كما يجب أن يكون مركز المدينة وبقية الخدمات الأخرى التي تعود إلى مستوى المدينة بشكل يسهل الوصول إليها من قبل أولئك الذين يسكنون في الخارج. كما يتميز مركز المدينة بوجود خدمات عامة ذات طبيعة ارتكازية اجتماعية تستعمل لفترات طويلة وتقدم خدماتها المتخصصة وهي تعود إلى مستوى المدينة تنظيميا حتى ولو كان موقعها الفعلي خارج المركز وليس في المركز تماما فمثلا ارتباطها بمركز المدينة هو ذو طبيعة شكلية وهو ارتباط غير موقعي ولكنه ارتباط بالمهام والمنطقة المستفيدة (3).

في ضوء الطرح أعلاه والذي اهتم في بحث المفاهيم الخاصة في تكوين كل مستوى من مستويات البنية العمرانية ، تتناول الفقرة التالية استعراض للمعايير المنتقاة من كل مستوى من المستويات الموضحة أعلاه باستثناء معايير الخدمات المرتبطة بمركز المدينة لكونها ترتبط

بحجم المدن وأهميتها ونوعها كأن تكون مدن عواصم وموقعها كأن تكون مدن ساحلية أو جبلية وغيرها ، وتحتاج إلى دراسة خاصة مكتملة لبحثنا هذا .

3- مؤشرات معايير الخدمات لمستويات البنية العمرانية:-

تتناول هذه الفقرة تحديد مساحات المرافق العامة بعد دراسة كل مرفق وفعالية وبموجب الدراسات الإحصائية المعتمدة في العراق من جهة، واستعراض وتحليل لمعايير المدن المنتخبة في هذا البحث والموضوعة من قبل الشركات العالمية والدراسات المحلية من جهة أخرى، للتوصل إلى المعايير الواجب تبنيتها في توفير الخدمات لكافة مستويات البنية العمرانية وبموجب عدد النفوس.

يمكن التوصل لعدد ومساحة المرافق العامة عن طريق عدد المستفيدين من الفئة العمرية (9)(10) إذ يتم احتساب (4) :-

1. دور الحضانة:- تستوعب الأطفال من عمر 40 يوم إلى 4 سنوات

-افتراض توفر فرص العمل للمرأة العاملة

-عدد الأطفال المستفيدين (13-16% من الفئة العمرية)

-التخمينات 16-20 طفل لكل 1000 نسمة

2. رياض الأطفال :- أعمار الأطفال المستفيدين 4 سنوات -5 سنوات

-تستوعب كل روضة حوالي 130 طفل

-افتراض توفر فرص العمل للمرأة العاملة

-عدد الأطفال المستفيدين (35-57% من الفئة العمرية)

-التخمينات 25-40 طفل لكل 1000 نسمة

3. المدارس الابتدائية:- أعمار الأطفال المستفيدين من 6 -12 سنة والتعليم إلزامي

- عدد التلاميذ المستفيدين (17.5 % من مجموع السكان المستفيدين)

- التخمينات 175 تلميذ لكل 1000 نسمة

4. المدارس الثانوية:- أعمار الأشخاص المستفيدين 12-18 سنة

- عدد الطلبة المستفيدين (80% من الفئة العمرية)

- التخمينات 80 طالب لكل 1000 نسمة

5. المركز التسويقي:- عدد الأشخاص المستفيدين (75% من مجموع السكان)

-التخمينات 750 شخص لكل 1000 نسمة باستثناء الأطفال الصغار

والمقدمين في السن



6. المركز الصحي:- عدد الأشخاص المستفيدين (100% من مجموع السكان)
7. المراكز الدينية(جامع أو كنيسة):- عدد الأشخاص المستفيدين يحدد حسب ظروف الاحتياجات المحلية
8. مباني حكومية :- عدد الأشخاص المستفيدين 100% من مجموع السكان
9. مكتب بريد:- عدد الأشخاص المستفيدين 100% من مجموع السكان ويجب أن يجهز بكابينات التلفون وبمعدل لا يقل عن كابينة لكل 2200 -2400 نسمة.
10. مركز إطفاء:- يخدم المركز الواحد 20000 نسمة كحد أقصى وأن يقع على بعد زمني لا يتجاوز (10 دقائق) بواسطة سيارة الإطفاء.
11. محطة تعبئة :-تخدم المحطة الواحدة 20000 نسمة (تزود وقود السيارات إضافة إلى اسطوانات الغاز)
12. مركز وكراج صيانة السيارات:- عدد الأشخاص المستفيدين ما يعادل كراج واحد لكل 20000 نسمة (مخصص لخدمة السيارات)
13. نادي رياضي :- عدد الأشخاص المستفيدين (25% من مجموع السكان) - التخمينات 250 شخص لكل 1000 نسمة
14. ملعب رياضي :- عدد الأشخاص المستفيدين (20% من مجموع السكان) -التخمينات 200 شخص لكل 1000 نسمة
15. ملاعب للأطفال :- عدد الأطفال المستفيدين (15% من مجموع السكان) -التخمينات 150 طفل لكل 1000 نسمة
16. المتنزهات العامة والساحات:- عدد الأشخاص المستفيدين 100 % من مجموع السكان ولأغراض هذا البحث فقد تم انتخاب مشاريع تصاميم المدن التالية:-
 1. مشروع المدينة الصناعية في خور الزبير -مديرية التخطيط العمراني-1975
 2. مشروع إعادة تطوير مدينتي سامراء وتكريت-وايدله بلان-1981
 3. مشروع مدينة المدائن-مديرية التخطيط العمراني-1983
 4. مشروع مدينة التراث الجديدة-مجموعة اتحاد دو كسيادس العالمية-1987
 5. مشروع المدينة الجديدة (الزبيدية)- المديرية العامة للتخطيط العمراني-1988
 6. مشروع مدينة الوس -المديرية العامة للتخطيط العمراني-1990وقد تم إجراء دراسة وتحليل مؤشرات معايير الخدمات للمشاريع أعلاه وجاءت النتائج كما يلي:-



3-1- مؤشرات معايير الخدمات للمحلة السكنية:-

- يمكن ملاحظة الآتي بعد مقارنة المعايير على مستوى المحلة السكنية (كمساحة موقع لكل فعالية) للمشاريع الموضحة أعلاه كما موضح في الجدول (1) :-
1. تفاوت في حجم المحلة السكنية إذ يتراوح هذا التفاوت ما بين (2500 نسمة كما في دراسة المدينة الجديدة في الزبير - 5000 نسمة كما في باقي الدراسات)، رافقه اختلاف في عدد ومساحة الخدمات العامة للمحلة تقريبا إلى الضعف.
 2. بالرغم من اعتماد نفس حجم المحلة السكنية (5000) نسمة بالنسبة لدراسة مشروع مدينتي سامراء وتكريت (وايدله بلان) ومشروع مدينة المدائن ومدينة الوس (المديرية العامة للتخطيط العمراني) إلا إنها اختلفت في عدد ومساحة الخدمات الواجب توفرها في المحلة السكنية. وهذا ينطبق على كل من دراسة المدينة الصناعية في خور الزبير والمدينة الجديدة (الزبيدية) (المديرية العامة للتخطيط العمراني) إذ اعتمدت على حجم المحلة (4000-5000) لكنها اختلفت كليا في عدد ومساحة خدمات المحلة السكنية إلى الضعف.
 3. تشابهت الدراسات أعلاه في عدم توفيرها مركز صحي وجامع ضمن خدمات المحلة السكنية من جهة وتوفيرها باقي الخدمات الموضحة في الجدول (1) من جهة أخرى. 4. تباينت الدراسات أعلاه في توفيرها للخدمات التجارية والمتمثلة بسوق المحلة والدكاكين ومكاتب القطاع الخاص .

3-2- مؤشرات معايير الخدمات للحي السكني:-

- بعد مقارنة معايير الخدمات على مستوى الحي السكني (كمساحة موقع لكل فعالية) للمشاريع الموضحة في الجدول (2) يتبين الآتي :-
1. تفاوت في حجم الحي السكني إذ يتراوح هذا التفاوت ما بين (8000 نسمة كما في دراسة المدينة الصناعية في خور الزبير - 10000 نسمة كما في باقي الدراسات) باستثناء الدراسة الخاصة بمشروع مدينة الزبيدية إذ تراوح حجم الحي السكني بين (10000-12000 نسمة)، وقد رافق هذا التفاوت اختلاف في عدد ومساحة الخدمات العامة المرافقة للحي السكني.
 2. بالرغم من اعتماد نفس حجم الحي السكني (8000-10000) نسمة بالنسبة لدراسة مشروع مدينتي سامراء وتكريت (وايدله بلان) ومشروع مدينة المدائن ومدينة الوس (المديرية العامة للتخطيط العمراني) إلا إنها اختلفت في نوع وعدد ومساحة الخدمات الواجب توفرها في الحي السكني على سبيل المثال تشترك الدراسة الأولى والثانية بضرورة توفير مراكز طبية ودوائر إدارية ومركز شرطة وورش تصليح في حين الدراسة الثالثة اختلفت عنهم في هذا المجال وفي نفس الوقت تقترح الدراسة الثالثة توفير مراكز ثقافية وملاعب وساحات لعب أطفال إلى جانب

توفير متنزه خاص بالحي والذي بدوره اختلفت عنها الدراسة الأولى والثانية على الرغم من إن الدراسة الثانية والثالثة موضوعة من قبل نفس الهيئة (التخطيط العمراني) .
3. تشابهت أغلب الدراسات أعلاه في عدم توفيرها مراكز إدارية وثقافية ومراكز شرطة ضمن خدمات الحي السكني من جهة وتوفيرها باقي الخدمات الموضحة في الجدول أعلاه من جهة أخرى.

3-3- مؤشرات معايير الخدمات للقطاع السكني:-

بمقارنة معايير الخدمات على مستوى القطاع السكني (كمساحة موقع لكل فعالية)

للمشاريع الموضحة في الجدول (3) يتضح مايلي:-

1. تفاوتت الدراسات أعلاه في تحديد حجم القطاع السكني إذ تراوح بين (40000-60000) نسمة كما في دراسة مدينة الثرثار ومدينة الزبيدية في حين تراوح حجم القطاع السكني في دراسة مدينتي سامراء وتكريت بين (40000-50000) نسمة ووصل في دراسة المدينة الصناعية في خور الزبير إلى (50000) نسمة،رافق هذا التفاوت اختلاف في عدد ومساحة المرافق العامة المرفقة ضمن خدمات القطاع السكني.
2. لا يوجد خدمات مركز قطاعي بالنسبة لدراسة مشروع مدينتي المدائن والوس لكون عدد نفوس سكانها لا يتجاوز (50000) نسمة لذلك فان خدمات القطاع أصبحت جزءا من خدمات مركز المدينة.
3. تشابهت أغلب الدراسات أعلاه في عدم توفيرها لبعض الخدمات العامة كالصناعات الخفيفة وقاعات مخصصة للاحتفالات ضمن خدمات القطاع السكني وتوفيرها لباقي الخدمات الأخرى.



4 - الاستنتاجات:-

بعد المقارنة بين الدراسات أعلاه تم التوصل إلى الاستنتاجات الآتية :-

4-1- المحلة السكنية كما موضح في الجدول (4):-

1. يمكن اعتماد مبدأ المحلة السكنية بحجم (2500) نسمة لكون القسم الأساسي من خدماتها تكون مركزية بحيث يكون استعمال هذه الخدمات مؤمنا لكافة الساكنين في المجتمع وان طرق الوصول إليها تكون مريحة وأمنة ومسافات هذه الطرق تكون ممكنة للاستعمال اليومي .

2. يجب أن يتوفر في خدمات مركز المحلة جميع المرافق التي تؤمن للسكان كافة احتياجاتهم اليومية (الاكتفاء الذاتي) من المرافق الدينية (كوجود جامع أو كنيسة وحسب ظروف الاحتياجات المحلية للسكان في تلك المنطقة) والصحية (كتوفير مركز صحي نظرا لكون المستفيدين من هذا المرفق 100% من مجموع السكان) هذا إلى جانب المرافق الثقافية والترفيهية والتجارية المقترحة في الدراسات أعلاه.

3. بالنسبة إلى عدد ومساحة المرافق العامة للمحلة السكنية فيتم التوصل إليها (وكما أشرنا في الفقرة الثالثة من البحث) عن طريق معرفة عدد المستفيدين من الفئة العمرية بموجب الدراسات الإحصائية المعتمدة في العراق وافترض توفر فرص العمل للمرأة العاملة وعليه يكون العدد الواجب توفره ضمن الخدمات التعليمية للمحلة السكنية والمتمثلة بمرفق الحضانه واحد وكذلك الحال ينطبق على كل من رياض الأطفال والمدرسة الابتدائية أي العدد الواجب توفره لهذه الخدمات واحد .

4-2- الحي السكني كما موضح في الجدول (5) :-

بموجب التسلسل الهرمي لمستويات البنية العمرانية فان عدد نفوس الحي السكني يعتمد على عدد نفوس المحلة السكنية وبعد إجراء المقارنة بين الدراسات أعلاه وجد البحث إن هناك تفاوت بين حجم المحلة وحجم الحي فبالنسبة لكل من دراسة مشروع مدينة الزبيدية والمدينة الصناعية في خور الزبير فقد اعتمدت الدراسات أعلاه حجم نفوس المحلة السكنية (4000-5000) نسمة يقابلها حجم نفوس الحي السكني بالنسبة للدراسة الأولى (10000-12000) نسمة والدراسة الثانية (10000) نسمة والحجم المفروض بموجب التسلسل الهرمي للبنية العمرانية (8000-10000) نسمة حجم نفوس الحي نسبة إلى حجم نفوس المحلة، وكذلك الحال ينطبق على دراسة مشروع مدينتي سامراء وتكريت ومشروع مدينة المدائن ومدينة الوس إذ اعتمدت الدراسات أعلاه حجم نفوس المحلة بمقدار (5000) نسمة يقابلها حجم نفوس الحي (8000-10000) نسمة والحجم المفروض للحي السكني استنادا إلى حجم نفوس المحلة (10000) نسمة أي يعادل



محلّتين سكنيتين , باستثناء دراسة مشروع مدينة الثرثار إذ يقدر حجم نفوس المحلة السكنية (2500) نسمة يقابله حجم نفوس الحي (10000) نسمة أي مايعادل أربعة محلات سكنية، وعليه فان هذا البحث يقترح مقدار حجم نفوس الحي السكني (10000) نسمة أي مايعادل أربعة محلات سكنية نسبة إلى حجم المحلة المعتمد في هذا البحث (2500) نسمة.

2. اقترحت الدراسات أعلاه وجود مدرسة ثانوية واحدة للبنات أو للبنين تشمل (مدرسة متوسطة+مدرسة إعدادية) يقابلها وجود مدرستين متوسطتين (للبنات والبنين) بما معناه توفر ثلاث مدارس متوسطة يقابلها مدرسة إعدادية واحدة وهذا التوزيع الطلابي لايتلائم مع طبيعة مجتمعنا العراقي (المدارس المختلطة) وعليه يعتمد البحث على وجود مدرستين ثانويتين واحدة للبنين والثانية للبنات.

3. بما إن الحي السكني يؤمن الاحتياجات اليومية للسكان لذلك يتفق هذا البحث مع معظم الدراسات في توفيرها للخدمات الصحية والدينية والتجارية والترفيهية وبعض الخدمات الأخرى المدرجة ضمن خدمات الحي السكني كمكتب البريد وورش التصليح من جهة وعدم توفيرها لبقية الخدمات الأخرى والمتمثلة بالمراكز الإدارية والمراكز الثقافية لكونها من الخدمات التي تؤمن الاحتياجات الأسبوعية للسكان من جهة أخرى ويمكن حساب عدد المرافق أعلاه كما اشرنا في الفقرة الثالثة من هذا البحث.

4-3- القطاع السكني كما موضح في الجدول (6):-

1. استنادا إلى ماورد في الفقرة (4-2) النقطة الأولى يعتمد هذا البحث مقدار حجم نفوس القطاع السكني (40000) نسمة أي مايعادل أربعة أحياء سكنية نسبة إلى حجم الحي المعتمد في هذا البحث (10000) نسمة.
2. بما إن القطاع السكني يؤمن الاحتياجات التسويقية الأسبوعية وكذلك يشتمل على مرافق اجتماعية ذات مستوى أعلى في تلبيتها الاحتياجات الخدمية للسكان من تلك المتواجدة في الأحياء السكنية لذلك يتفق البحث مع معظم الدراسات في تأمينها للخدمات الصحية والدينية والترفيهية والاجتماعية والتجارية والرياضية والإدارية والتي يتم حساب عددها ومساحتها استنادا إلى الفقرة الثالثة من هذا البحث من جهة وعدم توفيرها لبعض الخدمات الأخرى كالصناعات الخفيفة والدوائر الإدارية وقاعة الاحتفالات التي يستعاض عنها بقاعة متعددة الأغراض من جهة أخرى ,وبالنسبة لمراكز الشباب وبموجب الضوابط الموضوعية من قبل هيئة التخطيط العمراني فيستعاض عنها بالنوادي الرياضية لكونها أكثر كفاءة وملائمة لطبيعة مجتمعنا أما المسبح وبالرجوع إلى طبيعة مجتمعنا المحافظ فيدرج ضمن النوادي الاجتماعية المدرجة ضمن مرافق

مركز المدينة وكذلك الحال بالنسبة لمقر منظمة الحزب ومقرات الاتحاد الفرعية إذ يستعاض عنها بمقرات الأحزاب ومقرات المنظمات الإنسانية المتواجدة في مجتمعنا .

5- التوصيات:-

1. اعتماد كل ما تم اقتراحه في الفقرة (4) أعلاه.
2. هناك بعض الخدمات يتعذر وضع معايير ثابتة لها نظرا لتغيير متطلباتها حسب الظروف الاجتماعية والبيئية لها.
3. يفضل إلى جانب تحديد المعايير للمباني من خلال تحديد مساحاتها ومواصفاتها أن يتم دراسة ترميم مكونات الأبنية كتقريب تلك المكونات ليستفيد منها المصمم عند الحاجة.
4. وضع فقرات ملزمة في القوانين المتعلقة بالتخطيط العمراني للالتزام بالمعايير المقترحة في هذا البحث أو ما يتبعه من دراسات أو بحوث تصميمية وتنفيذية.

جدول (1) يوضح مقارنة مساحات الخدمات العامة بالهكتار على مستوى المحلة السكنية (إعداد الباحثين) من المصادر (1)،(3)،(4)،(5)،(6)،(7).

الخدمات	مشروع مدينة الترنار 2500 نسمة		مشروع مدينتي سامراء وتكريت 5000 نسمة		مشروع مدينة المدائن 5000 نسمة		مشروع مدينة الوس 5000 نسمة		مشروع مدينة (الزبيدية) 4000-5000 نسمة		مشروع المدينة الصناعية في خور الزبير 4000-5000 نسمة	
	العدد	المساحة بالهكتار	العدد	المساحة بالهكتار	العدد	المساحة بالهكتار	العدد	المساحة بالهكتار	العدد	المساحة بالهكتار	العدد	المساحة بالهكتار
حضانة	1	02	1	0.2	1	0.2	1	1	0.2	1	2	0.6
رياض أطفال	1	0.3	2	0.7	1	0.35	1	1	0.3	1	2	0.6
مدرسة ابتدائية	1	0.8	2	1.4	2	1.4	2	2	1.4	1	2	1.2
سوق المحلة	-	0.18	-	-	-	-	-	-	0.36	-	-	1.2
مكاتب أعمال خاصة	1	0.02	3	0.06	3	0.06	3	-	-	9	-	-
دكاكين	3	0.04	12	0.35	12	0.35	12	6	0.08	3	-	-
منتزه المحلة	-	0.5	-	1.1	-	1.1	-	-	1	-	-	1.1
المجموع الأولي لمساحات	2.02	3.81	3.46	3.34	1.92	3.5						



0.15	1	0.15	1	0.15	1	0.1	1	0.1	1	0.15	1	مسجد
-	-	-	-	-	-	0.1		0.1		-	-	دوائر إدارية
-	-	-	-	-	-	0.1	1	0.1	1	-	-	مركز شرطة
0.05	1	0.1	1	0.1	1	0.1	1	0.1	1	0.1	1	مكتب بريد
-	-	0.2		-	-	0.2		0.2		0.2		ورش تصليح
0.5		1.0		2		-	-	-	-	1.6		متنزه الحي
-	-	1.0		0.1		-	-	-	-	2.0	2	ملاعب أطفال
-	-	0.5		0.1		-	-	-	-	0.6		ساحات لعب أطفال
-	-	-	-	0.5	1	-	-	-	-	0.5	1	مركز ثقافي
4.9		8.97		8.67		8.22		8.22		11.77		المجموع الأولي لمساحات الخدمات
0.49		0.897		0.86		0.82		0.82		1.18		الاحتياطي للمستقبل 10%
5.39		9.87		9.53		9.04		9.04		12.95		المجموع الصافي للخدمات
1.7		2.02		3.17		3.16		2.71		2.4		الطرق والمناطق المفتوحة 30%
7.09		11.89		12.7		12.20		11.75		15.35		المجموع

جدول (3) يوضح مقارنة مساحات الخدمات العامة بالهكتار على مستوى القطاع السكني (إعداد الباحثين) من المصادر (1)، (3)، (4)، (5)، (6)، (7).

مشروع المدينة الصناعية في خور الزبير 50000 نسمة		مشروع مدينة (الزبيدية) -40000 60000 نسمة		مشروع مدينة الوس -30000 50000 نسمة		مشروع مدينة المدائن 50000 نسمة		مشروع مدينتي سامراء وتكريت -40000 50000 نسمة		مشروع مدينة الثرثار -40000 60000 نسمة		الخدمات
المساحة بالهكتار	العدد	المساحة بالهكتار	العدد	المساحة بالهكتار	العدد	المساحة بالهكتار	العدد	المساحة بالهكتار	العدد	المساحة بالهكتار	العدد	
-	-	1	1	-	-	-	-	1.7	2	1.5	1	مركز صحي رئيسي + وقائي
0.5	1	1.2	1	-	-	-	-	-	-	0.8	1	مستشفى (50- 100) سرير
-	-	0.8	1	-	-	-	-	0.9	1	1	1	مركز ثقافي
-	-	0.6	1	-	-	-	-	0.6	1	0.6	1	مقر منظمة الحزب
-	-	1.2		-	-	-	-	1.25		1.2		مقرات الاتحاد الفرعية



-	-	-	-	-	-	-	-	0.35	1	-	-	قاعة احتفالات
-	-	0.4	1	-	-	-	-	0.45	1	0.5	1	قاعة متعددة الأغراض
-	-	0.2	1	-	-	-	-	0.2	1	0.5	1	مكتبة عامة
-	-	0.35	1	-	-	-	-	-	-	0.5	1	سينما (500) مقعد
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	صناعات خفيفة
0.15	1	0.25	1	-	-	-	-	0.5	1	0.25	1	جامع
4	-	2.5	1	-	-	-	-	1.2	1	2.5	1	مركز شباب وملاعب
-	-	5.0	1	-	-	-	-	2	1	-	-	نادي رياضي
-	-	1	1	-	-	-	-	1.6	1	1.2	1	مسبح
5	-	8	-	-	-	-	-	5	-	8	-	منتزه القطاع وساحات لعب
1	-	5	-	-	-	-	-	3.8	-	5	-	منطقة تجارية ومطاعم
0.8	4	0.8	4	-	-	-	-	0.8	4	0.8	4	مكاتب تجارية للقطاع الخاص
-	-	0.1	1	-	-	-	-	0.1	1	0.1	1	مصرف
-	-	0.25	3	-	-	-	-	2.25	1	0.35	1	فندق من (30-60) سرير
-	-	0.2	1	-	-	-	-	-	-	0.2	1	فرع البلدية
-	-	0.25	1	-	-	-	-	0.25	1	0.4	1	مركز شرطة
-	-	0.1	1	-	-	-	-	0.1	1	0.15	1	مركز بريد
-	-	0.2	4	-	-	-	-	0.2	1	5.25	2	اطفائية
-	-	1	2	-	-	-	-	1	2	1	2	محطة تعبئة وقود
-	-	2	4	-	-	-	-	0.5	1	1	2	ورش تصليح



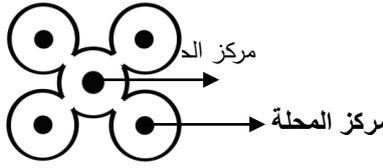
-	-	-	-	-	0.2	-	-	دوائر إدارية
14.45	32.4	-	-	-	27.25	32.8	-	المجموع الأولي لمساحات الخدمات
1.445	3.24	-	-	-	2.73	3.28	-	الاحتياطي للمستقبل %10
15.1	35.64	-	-	-	29.98	35.88	-	المجموع الصافي للخدمات
4.8	8.52	-	-	-	8.99	11.96	-	الطرق والمناطق المفتوحة 30% %
20	44.16	-	-	-	38.97	47.84	-	المجموع الإجمالي

جدول (4) يوضح مساحة الخدمات العامة المقترحة بالهكتار على مستوى المحلة السكنية (إعداد الباحثين)

مركز المحلة		المحلة السكنية :- عدد نفوسها 2500 نسمة ، مسافة الوصول (5) دقائق مشياً.			
نوع الخدمات	الأبنية	العدد	المساحة بالهكتار	الملاحظات	
الخدمات التعليمية	حضانة	1	0.2		
	رياض الأطفال	1	0.3		
	مدرسة ابتدائية	1	0.8		
الخدمات التجارية	سوق المحلة		0.18	0.7 متر مربع لكل شخص ويحتوي السوق على (محلات بقالة-خضراوات-قصاب-مخبز-مكوي- حلاق-مقهى ومحل صيانة وتصليح	
	مكاتب أعمال خاصة	1	0.02		
	دكاكين	3	0.04		
الخدمات الصحية	مركز صحي	1	0.15	يخدم 2500 شخص مساحة البناء 500، البناء ذو	

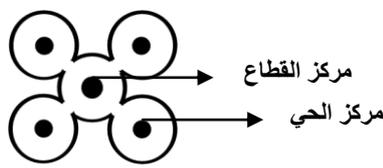
طابق واحد يحتوي على ثلاثة دور للأطباء بموجب معايير وزارة الصحة				
حددت مساحة المسجد بموجب الضوابط الموضوعه من قبل الأوقاف	0.15	1	جامع	الخدمات الدينية
2.2 متر مربع لكل شخص	0.5		منتزه المحلة	الخدمات الترفيهية
	2.34			المجموع الأولي لمساحات الخدمات
	0.23			الاحتياطي للمستقبل 10%
	2.57			المجموع الصافي للخدمات
	0.89			الطرق والمناطق المفتوحة 35%
	3.46			المجموع الإجمالي

جدول (5) يوضح مساحات الخدمات العامة المقترحة بالهكتار على مستوى الحي السكني (إعداد الباحثين)

<p>الحي السكني :- عدد النفوس 10000 نسمة ، ويمثل أربعة محلات سكنية، مسافة الوصول (10) دقائق مشيا على الأقدام</p> 				
نوع الخدمات	الأبنية	العدد	المساحة بالهكتار	الملاحظات
الخدمات التعليمية	مدرسة ثانوية عامة (للبنين و البنات)	2	2.6	
الخدمات الصحية	مركز طبي	1	0.5	
	مراكز رعاية صحية	1	0.5	
الخدمات التجارية	مركز تسويقي	1	1.2	0.7 متر مربع لكل شخص ويحتوي السوق على (محلات بقاله-

خضراوات-قصاب-مخبز-مكوي-حلاق-مقهى ومحل صيانة وتصليح				
	0.12	6	مكاتب أعمال خاصة	
حددت مساحة المسجد بموجب الضوابط الموضوعه من قبل الأوقاف	0.15	1	مسجد	الخدمات الدينية
	0.1	1	مكتب بريد	خدمات عامة
	0.2	1	ورش تصليح	
1متر مربع لكل شخص	1.6		منتزه الحي	الخدمات الترفيهية
	2	2	ملاعب أطفال	
	0.6	1	ساحات لعب أطفال	
	1	1	نادي رياضي	
	10.57			المجموع الأولي لمساحات الخدمات
	1.1			الاحتياطي للمستقبل 10%
	11.67			المجموع الصافي للخدمات
	3.5			الطرق والمناطق المفتوحة 30%
	15.17			المجموع الإجمالي

جدول (6) يوضح مساحات الخدمات العامة المقترحة بالهكتار على مستوى القطاع السكني (إعداد الباحثين)

القطاع السكني:- عدد النفوس 40000 نسمة، ويمثل أربعة أحياء سكنية				
				
نوع الخدمات	الأبنية	العدد	المساحة بالهكتار	الملاحظات
الخدمات الصحية	مركز صحي رئيسي +وقائي	1	1.5	
	مستشفى (50-100) سرير	1	0.8	
الخدمات الثقافية	مركز ثقافي	1	1	



يقرر للمقر الواحد كمساحة 0.6	0.6		مقر منظمات الأحزاب	
يقرر للمقر الواحد كمساحة 1.2	1.2		مقرات المنظمات الإنسانية	
	0.5	1	قاعة متعددة الأغراض	
	0.3	1	مكتبة عامة	
	0.5	1	سينما (500) مقعد	
حدد ت مساحة الجامع استنادا إلى الضوابط الموضوعه من قبل الأوقاف	0.3	1	جامع	الخدمات الدينية
	2.4	1	نادي رياضي ومسبح	الخدمات الترفيهية
1متر مربع لكل شخص	6.5		منتزه القطاع وساحات لعب	
ويشمل على سوق - مطاعم-كازينو-مقاهي وأسواق شعبية	4		منطقة تجارية ومطاعم	الخدمات التجارية
	0.8	4	مكاتب تجارية للقطاع الخاص	
	0.1	1	مصرف	
60 متر مربع لكل سرير	0.3	1	فندق من (30-60) سرير	
	0.2	1	فرع البلدية	الخدمات الحكومية
	0.3	1	مركز شرطة	
	0.1	1	مركز بريد	
	2.4	2	اطفائية	
	1	2	محطة تعبئة وقود	خدمات عامة
	1	2	ورش تصليح	
	25.8			المجموع الأولي لمساحات الخدمات
	2.58			الاحتياطي للمستقبل 10%

	28.38		المجموع الصافي للخدمات
	8.514		الطرق والمناطق المفتوحة 30%
	36.8		المجموع الإجمالي

6- المصادر :-

1. الجمهورية العراقية ، الهيئة المركزية للمدن الجديدة، مدينة التراث الجديدة تقرير التصميم الحضري النهائي، دوكس - ع ر ق - ج أ 164، أيلول 1987.
2. وزارة الإسكان والتعمير ، مختصر تقارير لجان معايير التخطيط العمراني والإسكان الحضري ومباني الخدمات العامة، بغداد 1985.
3. الجمهورية العراقية ، وزارة التخطيط، هيئة التخطيط العمراني، مشروع إعادة تطوير مدينتي تكريت وسامراء، التقرير النهائي. التصميم الأساس، تكريت، وايدلة بلان، 1981.
4. الجمهورية العراقية، وزارة التخطيط، هيئة التخطيط العمراني، مدينة المدائن الجديدة، التصميم الأساس، إعداد فريق عمل تخطيط مدينة المدائن الجديدة، تشري الأول 1983.
5. الجمهورية العراقية، وزارة الحكم المحلي، المديرية العامة للتخطيط العمراني، دراسة التصميم الأساس للمدينة الجديدة (الوس)، كانون الأول 1990.
6. الجمهورية العراقية، وزارة الحكم المحلي، المديرية العامة للتخطيط العمراني، المدينة الجديدة (الزبيدية)، التقرير النهائي للتصميم الأساس. إعداد فريق عمل دراسة المدينة الجديدة، تشرين الثاني 1988.
7. هيئة تخطيط المدينة الصناعية، وزارة البلديات ،مديرية التخطيط والهندسة العامة، المدينة الصناعية في خور الزبير ،التصميم الأساس، بغداد 1975.



8. أحمد، محمد شهاب ومؤمل علاء الدين، (المتطلبات الفضائية لتخطيط المدينة)، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، الجامعة التكنولوجية، 1990.
9. أحمد، وفاء محمد، (تحليل الخدمات التعليمية)، رسالة ماجستير، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، بغداد، 1997.
10. عبد الرزاق، نجيل كمال ونغم فيصل يوسف، (كفاءة توزيع الخدمات التعليمية في منطقة الأعظمية)، بحث مقبول للنشر، مجلة المخطط والتنمية، 2006.