

## مدى تناسب القرار المتخذ بتوقيع مشروع الايادي الاستثماري السكني ضمن حي حطين في بغداد بأسلوب الملى الحضري

أم.د.أمنة حسين صبري علي  
جامعة بغداد - مركز التخطيط الحضري والاقليمي  
[amna20052005@yahoo.com](mailto:amna20052005@yahoo.com)

أراز أمير حيدر  
جامعة بغداد - مركز التخطيط الحضري والاقليمي  
[arazameer1978@gmail.com](mailto:arazameer1978@gmail.com)

### المستخلص :

سيتناول البحث بشكل مبسط مفهوم التوسع العمراني واتخاذ قرار التوقيع المكاني للمشاريع الاستثمارية السكنية وعوامل ومحددات اتخاذه للتوصل من خلالها وبشكل حقيقي الى مدى تناسب القرار المتخذ، في ظل تحقيق الشروط الواجب توفرها في مسألة اتخاذ قرار التوقيع المكاني للمشروع الاستثماري السكني ومدى الالتزام بها التي تتمثل الشروط فيها بـ: (سهولة الوصول للخدمات والنقل ، ومدى كفاية الخدمات ، والالتزام باستعمالات الارض الحضرية ) عند اقامة المشروع الاستثماري المتمثل بمشروع الايادي السكني في حي حطين جانب الكرخ ببغداد العائد لبلدية المنصور ، ومحاور التأثير المكاني فيها والتي تتلخص بـ: محور استعمالات الارض ، ومحور السكن والسكان ، ومحور الجانب الاقتصادي ، ومحور خدمات الطرق ، ومحور الخدمات المجتمعية ( الصحية والتعليمية ) ، ومحور خدمات البنى الارتكازية ( خدمة تجهيز الماء ، وخدمة الصرف الصحي ، وخدمات الكهرباء) والمحور البيئي واخيرا المحور السياسي من خلال اعتماد نتائج استبانته عينة من الخبراء العاملين في امانة بغداد من هم بدرجة مدير قسم صعودا ، والتوصل من خلالها الى مؤشرات تم اعتمادها في التحليل الرباعي (SWOT) لمنطقة الدراسة في ظل افتراض الباحث ( ٥٠% من سكنة المشروع الاستثماري السكني هم من منطقة الدراسة ) ، وبالتالي سيؤدي ذلك الى معرفة مدى تناسب القرار المتخذ ، علماً أن موضوع البحث مستل من رسالة ماجستير غير منشورة للباحث.

### الكلمات المفتاحية

القرار ، تناسب القرار المتخذ، توقيع المشاريع الاستثمارية السكنية، التوسع العمراني للمدينة، اسلوب الملى الحضري بالتوسع، كفاية الخدمات، سهولة الوصول للخدمات، الالتزام باستعمالات الارض الحضرية

## **The proportionality of decision taken to sign the AL-Ayadi residential investment project within the Hittin neighborhood in Baghdad by Urban filling style**

**Araz Ameer Haider**

**University Of Baghdad**

[arazameer1978@gmail.com](mailto:arazameer1978@gmail.com)

**Dr. . Amna Hussain Sabri Ali**

**University Of Baghdad**

[amna20052005@yahoo.com](mailto:amna20052005@yahoo.com)

### **Abstract**

This research will deal in a simple way with the concept of urban expansion and taking the decision to sign the spatial signature of residential investment projects in order to reach through them in a real way to the extent of the proportionality of the decision taken, in light of the fulfillment of the conditions that must be met in the matter of making the decision of the spatial signature of the residential investment project and the extent of commitment to them, in which the conditions are: (Ease of access to services and transportation, adequacy of services, commitment to urban land uses) when establishing the investment project represented by the Al-Ayad residential project in the Hittin neighborhood of Al-Karkh in Baghdad belonging to the municipality of Al-Mansour, and the axes of spatial influence in it, which are summarized by: the axis of land use, the axis of housing and population, the axis The economic aspect, the road services axis, the community services axis (health and education), the focus structures services (water supply service, sewage service, electricity services) and the environmental axis and finally the political axis by adopting the results of a survey of a sample of experts working in the Baghdad Municipality who are of a degree Director of the department upwards, and reached through it indicators that were adopted in the SWOT analysis of the study area under the assumption of the researcher D (50% of the residents of the residential investment project are from the study area), and thus this will lead to knowing the extent to which the decision taken is appropriate, with the proposal that the research is derived from the researcher's unpublished master's thesis.

## المقدمة

ان مسألة اتخاذ القرار الخاص بتوقيع المشاريع الاستثمارية السكنية وبأسلوب الملاء الحضري تعدُّ مسألة بالغة الأهمية لما لها من تأثيرات مباشرة على حياة الساكنين على المدى القريب والبعيد ، لذلك جاءت هذه الدراسة لتكون اضافة علمية للدراسات التي سبقتها التي تناولت موضوع اتخاذ القرار المناسب لاختيار الموضوع الأمثل في توقيع الفعالية السكنية فيما يتعلّق بجانب الاستثمار السكني ضمن المنطقة الحضرية ، حيث تعد من الدراسات القليلة التي تناولت بشكل تفصيلي مسألة التأثيرات المكانية الناجمة عن اتخاذ قرار توقيع أي مشروع استثماري سكني ضمن الحدود الادارية للمنطقة الحضرية وبأسلوب الملاء الحضري للوصول الى الحالة التي يمكن من خلالها معرفة فيما اذا كان القرار مناسب ام غير مناسب .

## مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة البحث في مسألة مدى تناسب القرار المتخذ من عدمه في مسألة توقيع المشاريع الاستثمارية السكنية بأسلوب الملاء الحضري في ظل تحقق الشروط والمعايير التخطيطية الخاصة بالتوقيع المكاني للمشروع

## هدف البحث:

- ١ . دراسة وتحليل التأثيرات المكانية كواقع حال لمنطقة الدراسة
- ٢ . قياس التأثيرات المكانية على وفق المعايير التخطيطية في عملية اتخاذ القرار

## فرضية البحث :

نفترض أن هنالك علاقة تأثير تربط التأثير المكاني بالحالة التي تم فيها اتخاذ قرار توقيع المشاريع الاستثمارية السكنية، وأن أي ضعف في تطبيق المعايير التخطيطية لا يساعد في اتخاذ القرار المناسب ، في ظل افتراض البحث بان(٥٠%) من سكنة المشاريع الاستثمارية السكنية هم من منطقة الدراسة.

## ١ . التوسع العمراني واتخاذ قرار التوقيع المكاني للمشاريع الاستثمارية السكنية

إن عملية التوسع العمراني ضمن المنطقة الحضرية التي تحدث في استعمالات الارض تتأثر بدورها بعدة عوامل منها طبيعية واقتصادية او اجتماعية وبيئية ، حيث انها تعني احيانا تغيير بعض استعمالات الارض لانشاء وحدات سكنية ( حسن ،١٩٧٧،ص٢٧) ، وهنالك عدة اساليب للتوسع منها داخل المنطقة الحضرية والمعروفة بأسلوب الملاء الحضري او تكون خارجها وجوارها أو بشكل ملاصق لها وتعرف بأسلوب الزحف الحضري او بعيدة عنها وتعرف بأسلوب القفز الحضري وقد يحدث احيانا ذلك عمدا ( الدليمي ،٢٠١٥، ص١٨٤) ، وهنا يُعتبر أسلوب الملاء الحضري أكثر الاساليب المتبعة للتوسع داخل المدن موضوع البحث وما يترتب عليه من تأثيرات نتيجة عدم الالتزام بالشروط الخاصة بالتوسع المتمثلة ب( سهولة الوصول فيما يخص النقل، والخدمات ومدى كفايتها والالتزام باستعمالات الارض الحضرية ضمن التصميم الاساسي ) عند اتخاذ

القرار الاستراتيجي الخاص بتوقيع المشاريع الاستثمارية مكانيا (حوري، ٢٠٠٧، ص ١١) ، والتوسع الذي يتم دون التقيد بتلك المعايير والشروط الخاصة بها يعد توسع من النمط العشوائي غير المخطط له على عكس النمط او الشكل الاخر الذي يسمى بالنمط المخطط الذي يحدث وفق ضوابط ومعايير معتمدة وتحت اشراف جهات تخطيطية متخصصة (ابو عيانه، ١٩٩٦، ص ٢٠٨) ، وفيما يتعلق بمسألة اتخاذ القرار الخاص بتوقيع المشاريع الاستثمارية السكنية داخل المدن التي تعتبر من القرارات المهمة المتخذة من قبل الادارة العليا أو الفرق المختصة في هذا المجال وذلك لاهميتها ، كونها تكون قرارات مكلفة ولها تأثيرات مستقبلية تتعلق بالجوانب (الاجتماعية ، الاقتصادية، البيئية والخدمية ) ولذلك تصنف على حسب اهميتها بانها قرارات استراتيجية ذات تأثيرات بعيدة الامد ، اذ يتطلب اتخاذها دراسة تحليلية للعوامل والمتغيرات الداخلية والخارجية لموضوع البحث ، ولهذا يُرى بان القرار الاستراتيجي له صفات وخصائص متعددة تتمثل بالغموض والتعقيد وخصوصا فيما يتعلق بمجال الاستثمار السكني (يونس ، ٢٠٠٢، ص ١٣) ، وما ينجم عن اتخاذها من تأثيرات جانبية نتيجة التوسع العمراني داخل المنطقة الحضرية ، ويمكن تلخيص التأثيرات المكانية والمشاكل الحضرية للتوسع داخل المدينة الى ما يلي : (الطيف، ٢٠٠٩، ص ٧٨)

#### أ. تأثيرات ومشاكل اقتصادية : وتشمل ( العجز السكني ، ارتفاع اسعار الارض)

غالبا ما يأتي ارتفاع سعر الارض من ذلك التوسع نتيجة الاستثمار السكني مما يخلق صعوبة في تملك ذوي الدخل المحدود ، في حين يمثل العجز السكني هو عدم التوازن بين اعداد الأسر والوحدات السكنية الموجودة فعلا بغض النظر عن ملكيتها.

#### ب. تأثيرات ومشاكل اجتماعية : وتشمل ( الحراك السكاني ، النظرة الاجتماعية للسكن ، الهجرة)

إن الحراك المفاجئ للسكان يسبب ارتفاع الكثافة السكانية والسكنية مما قد يسبب ضغطا اضافيا كبيرا على الخدمات ، في حين تمثل النظرة الاجتماعية للسكن بأنه حق مشروع لكل مواطن والتمييز وعدم التجانس سيخلق نوعا من الاضطهاد لاصحاب الدخل المحدود ولهد نجد أن اغلب المخططين يميلون باعتقادهم أن هذا النوع من الاستثمار السكني الخاص لم يخطط له بشكل صحيح ومقبول ولذلك يتمنقله على مضض

ج. تأثيرات ومشاكل تخطيطية : وتشمل (الالتزام بتنفيذ التصميم الاساسي للمدينة، وكفاية خدمات الصرف الصحي، وكفاية خدمات تجهيز المياه، وكفاية الخدمات التعليمية والصحية ، وكفاية خدمات الطرق وتحقيق مبدأ سهولة الوصول، وكفاية خدمات الطاقة الكهربائية).

#### ح. تأثيرات ومشاكل بيئية

## ٢. عوامل ومحددات اتخاذ القرار

هنالك عدة عوامل ومحددات تؤثر في إتخاذ القرار ، فأغلبها يرتبط بظروف البيئتين : الداخلية والخارجية بالإضافة الى عوامل تتعلق بمتخذ القرار والسلوك الانساني ،(ايوب ،١٩٩٤، ص٢٩) والشكل (١-١) يوضّح ذلك وفقا لما يلي :

### أولاً. محددات البيئة الخارجية:

هذه التأثيرات تكون غيرمباشرة في كونها تعتبر من العوامل والمحددات التي تؤثر في إتخاذ القرار الاستراتيجي، من حيث كونها تشمل الجوانب (الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية، والتقنية، والبيئية).

### ثانياً. محددات البيئة الداخلية :

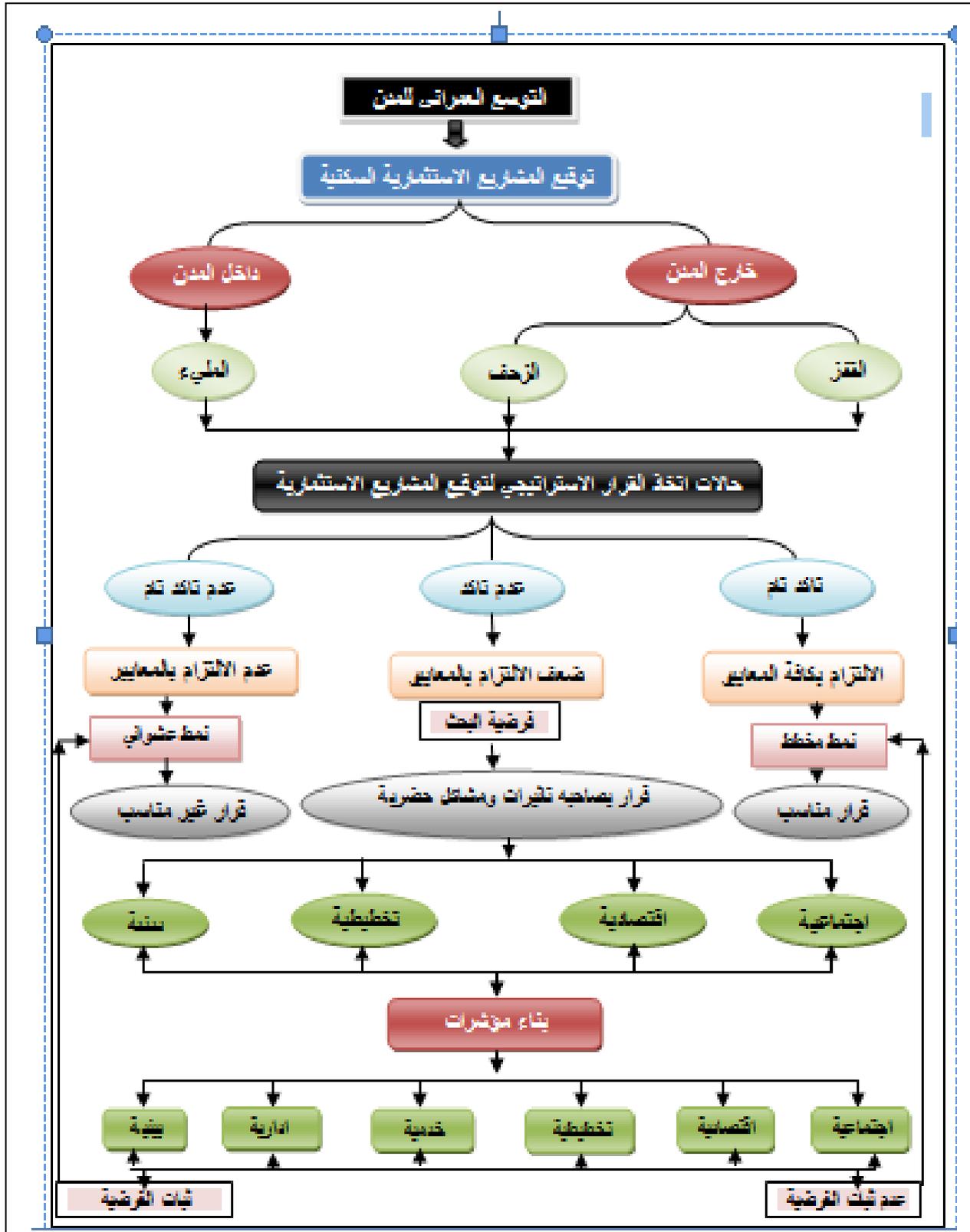
هذه التأثيرات تكون مباشرة في لأنها من العوامل والمحددات التي تؤثر في إتخاذ القرار الاستراتيجي ، من حيث كونها تشمل (دورة حياة القرار الاستراتيجي ، وتوفر البيانات والمعلومات، وعلاقة تنظيمية لاستعمالات الارض ، والالتزام بالقوانين والتعليمات إضافة الى وضوح الهدف من إتخاذ القرار).

### ثالثاً. محددات تتعلق بمتخذ القرار والسلوك الانساني

هذه التأثيرات ترتبط بشخص او فريق من متخذي القرار من حيث خبرته وكفاءته وسلوكه ومهارته في إتخاذ القرار الاستراتيجي ، بالإضافة الى مدى تقبل افراد المجتمع للقرار الاستراتيجي المتخذ ومدى ملاءمة القرار من ناحية سهولة الوصول وكفاية الخدمات موضوع البحث.

مما تقدم في أعلاه يتبين لنا أن أي توسّع عمراني غير مخطّط له وخصوصا التوسع الحاصل داخل المدن بتوقيع المشاريع الاستثمارية السكنية باتباع اسلوب الملاء الحضري موضوع بحث الدراسة ، غالبا ما تنتج عنه تأثيرات ومشاكل حضرية في ظل حالات اتخاذها بفعل البيئتين: الداخلية، والخارجية واحيانا بفعل السلوك الانساني لمتخذ القرار من خلال مدى التزامه بالمعايير والشروط الخاصة بالتوسع التي بدورها ستحدّد فيما اذا كان القرار مناسبا او غير مناسب وتوصل الباحث من خلالها الى الشكل (١-١) الذي يوضّح مؤشرات تؤكّد فرضية البحث

### الشكل (١-١) يوضح بناء مؤشرات البحث



المصدر : اعداد الباحث

### ٣. نبذة عن مشروع الايادي السكني في حطين

يُعدُّ مشروع الايادي السكني من المشاريع الاستثمارية السكنية التي تم توقيعها ضمن الحدود الادارية لامانة بغداد قاطع بلدية المنصور – حطين المحلة ٦٢٦ ، ضمن القطعة المرقمة (٨/٦٣٥٣) مقاطعة ٢٠ (الداوودي) العائدة لامانة بغداد ، بمساحة تقدر (٤٨) دونم المؤشرة كاستعمال صناعي ضمن التصميم الاساسي لمدينة بغداد ، وقد كانت سابقا تستعمل مخازن لوزارة الموارد المائية ، وتم تغيير الاستعمال الى السكني من خلال رقم اجازة الاستثمار (٢٠١٢/١٤٨) الممنوحة لشركة الايادي المتحدة للاستثمار في المجال السكني ، والجدول (١-١) يبين المكونات الاساسية لمجمع الايادي السكني .

الجدول (١-١) يبين مكونات الاساسية لمجمع الايادي السكني

| ت | مكونات السكني         | المشروع العدد | التفاصيل   |
|---|-----------------------|---------------|--|
| ١ | بناية سكنية (٣٨ شقة ) | ٣٧ عمارة      | ١٤٠٦ وحدة سكنية بمعدل (٦ فرد للاسرة )<br>لتشمل ٨٤٣٦ نسمة في المجمع |
| ٢ | المول ( ٥ طوابق )     | ١             |  |
| ٣ | النادي الترفيهي       | ١             |  |
| ٤ | المدارس الاهلية       | ٣             | ابتدائية ، ثانوية بنين، ثانوية بنات                                |
| ٥ | المركز الصحي          | ١             | مراكز صحية اهلية   |
| ٦ | خدمات عامة            | ١             |  |
| ٧ | حدائق وكراجات         | ٧             |  |

### المصدر: اعداد الباحث بالاعتماد على مخطط مشروع الايادي السكني

بالإضافة الى ما تم استعراضه عن مجمع الايادي السكني ، هنا لا بد من توضيح الآلية المتبعة لتسديد قيمة الشقق السكنية التي سيتم الاستفادة منها فيما يخص المحور الاجتماعي في استثمارات الاستبانة فيما يخص شمول ذوي الدخول المختلفة ، والجدول (٢-١) يوضح آلية تسديد اقساط المجمع السكني .

### الجدول (٢-١) يبين الالية المتبعة لتسديد اقساط المجمع

| ت | التفاصيل   | شقة بمساحة ١٦٣ م <sup>٢</sup>                    | شقة بمساحة ١٩٥ م <sup>٢</sup>                 |
|---|--|--|---|
| ١ | ثمن الشقة الاجمالي   | \$١٣٠٤٠٠<br>بواقع \$٨٠٠ *<br>٢م <sup>٢</sup> ١٦٣ | \$١٥٦٠٠٠<br>بواقع \$٨٠٠ * ٢م <sup>٢</sup> ١٩٥ |
| ٢ | دفعة الحجز والتعاقد ٣٠%  | \$٣٩٠٠٠  | \$٤٦٨٠٠                                       |
| ٣ | الاقساط (٣١%) تبدأ بعد ثلاثة اشهر من التعاقد                       | \$٤٠٠٠٠  | \$٤٦٠٠٠                                       |
| ٤ | الاقساط الفصلية (١٢ اقسط) لمدة ثلاث سنوات وبدون فوائد              | \$٣٠٠٠٠  | \$٣٦٠٠٠                                       |
| ٥ | القسط الفصلي اللاحق كل ثلاثة اشهر                                  | \$٢٥٠٠   | \$٣٠٠٠  |
| ٦ | مدفوعات بعد سنة من التعاقد   | \$١٠٠٠٠  | \$١٠٠٠٠                                       |
| ٧ | دفعة استلام الشقة (٣٩%)  | \$٥١٤٠٠  | \$٦٣٢٠٠                                       |
| ٨ | في حال الحصول على قرض الاسكان فان مبلغ القرض يخصم من دفعة الاستلام |  |   |

المصدر: اعداد الباحث بالاعتماد على استمارة تسديد الاقساط للمجمع السكني

#### ٤. محاور التأثير المكاني في منطقة الدراسة

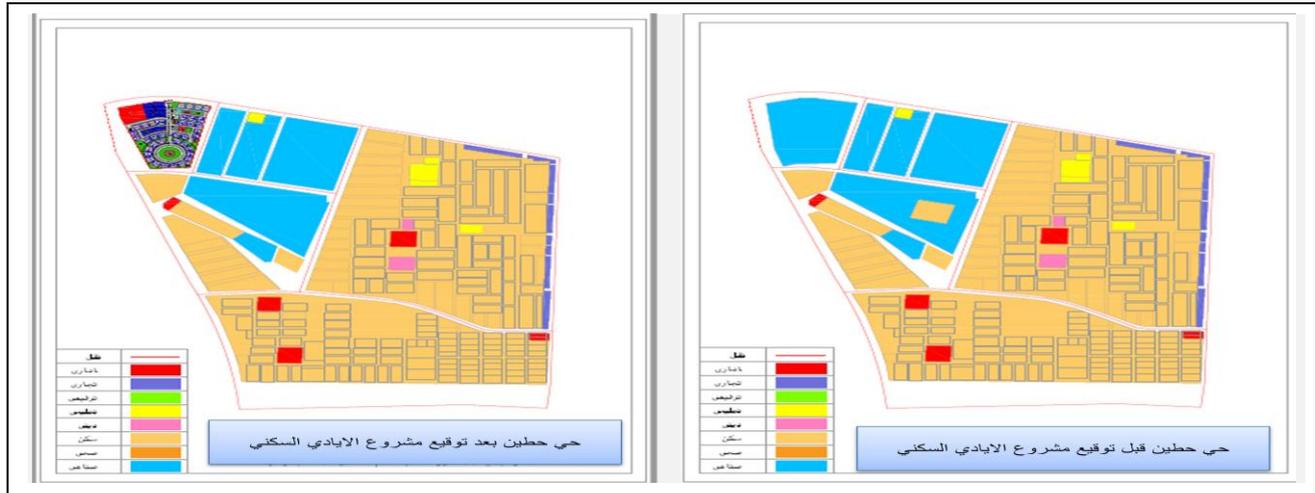
##### أولاً. محور استعمالات الارض الحضرية

لغرض استعراض التغييرات الحاصلة في استعمالات الارض في حي حطين نتيجة توقيع مشروع الايادي السكني ، فالجدول (٣-١) يبين التغييرات الحاصلة في استعمالات الارض قبل توقيع مشروع الايادي السكني ضمن حي حطين المحطة ٦٢٦ وبعد ذلك، والجدول يوضح ارتفاع في نسب استعمالات الارض السكنية وانخفاض نسبة الاستعمال الصناعي، والشكل (٢-١) يوضح استعمالات الارض قبل توقيع مشروع الايادي السكني ضمن حي حطين وبعد ذلك.

| ت | نوع الاستعمال | مساحة الاستعمال كم <sup>٢</sup> قبل وبعد توقيع المشروع |      |      | الملاحظات |
|---|---------------|--|------|------|-----------|
|   |               | قبل  | %    | بعد  |           |
| ١ | سكني          | ١,٧٩   | ٥٤,٢ | ١,٨٢ | ٥٥,٢      |
| ٢ | تعليمي        | ٠,٠٣   | ٠,٩  | ٠,٠٤ | ١,٢١      |
| ٣ | اداري         | ٠,٠٣٩  | ١,٢  | ٠,٠٥ | ١,٥٢      |
| ٤ | ديني          | ٠,٠١   | ٠,٣  | ٠,٠١ | ٠,٣       |
| ٥ | صناعي         | ٠,٥٧   | ١٧,٣ | ٠,٤٥ | ١٣,٦      |
|   | تجاري         | ٠,٠٨   | ٢,٤  | ٠,٠٩ | ٢,٧       |
|   | نقل           | ٠,٨١   | ٢٤,٥ | ٠,٨٤ | ٢٥,٥      |
|   | المجموع       | ٣,٣  | ١٠٠  | ٣,٣  | ١٠٠       |

الجدول (٣-١) يبين استعمالات الارض في حي حطين قبل وبعد توقيع مشروع الايادي السكني

المصدر: اعداد الباحث - امانة بغداد - بلدية المنصور



الشكل (٢-١) نوضح استعمالات الارض في حي حطين قبل وبعد توقيع مشروع الايادي السكني

المصدر: أعداد الباحث بالاعتماد على دائرة بلدية المنصور

## ثانياً. محور السكان والسكن

بلغ تقدير تعداد سكان بلدية المنصور لعام ٢٠١٨ حوالي (٤٧٤١٦٦) نسمة ، في الوقت الذي سجّلت فيه الكثافة السكانية الكلية للحدود الادارية لبلدية المنصور حوالي (٣٧٦٣ نسمة/كم<sup>٢</sup>) ، وبلغت عدد الوحدات السكنية حوالي (٥٥٧٢٥) وحدة سكنية واجمالي المساحة (٢كم<sup>١٢٦</sup>) لتشكل الكثافة السكنية حوالي (٤٤٢) وحدة سكنية/كم<sup>٢</sup> والجدول (٤-١) يبين ذلك وحسب الاحياء السكنية لبلدية المنصور.

### الجدول (٤-١) يبين الكثافة السكنية والسكانية ضمن احياء بلدية المنصور

| ت  | الحي السكني       | مساحة<br>الحي/كم <sup>٢</sup> | حجم السكان/نسمة | الكثافة<br>السكانية<br>نسمة/كم <sup>٢</sup> | عدد الوحدات<br>السكنية | الكثافة السكنية<br>وحدة/كم <sup>٢</sup> |
|----|-------------------|-------------------------------|-----------------|---|------------------------|---|
| ١  | المنصور           | ٣,٦                           | ٢٠,٨٦٣          | ٥٧٩٥  | ٢٤٥٢                   | ٦٨١                                     |
| ٢  | القاسية           | ٣,٩                           | ١٥١٧٣           | ٣٨٩١  | ١٧٨٣                   | ٤٥٧                                     |
| ٣  | رمضان             | ٢                             | ٣٣٦٦٦           | ١٦٨٣٣                                       | ٣٩٥٦                   | ١٩٧٨                                    |
| ٤  | المتنبي           | ١,٨                           | ١٨٩٦٧           | ١٠,٥٣٧                                      | ٢٢٢٩                   | ١٢٣٨                                    |
| ٥  | اليرموك           | ٥                             | ٣٠,٨٢١          | ٦١٦٤  | ٣٦٢٢                   | ٧٢٤                                     |
| ٦  | الاندلس           | ٢,٨                           | ٩٩٥٧٥           | ٣٥٥٦٣                                       | ١١٧٠٢                  | ٤١٧٩                                    |
| ٧  | العدل             | ٣,٧                           | ٢٦,٠٧٩          | ٧,٠٤٨                                       | ٣,٠٦٥                  | ٨٢٨                                     |
| ٨  | الخضراء           | ٧                             | ٦٦٣٨٣           | ٩٤٨٣  | ٧٨٠٢                   | ١١١٥                                    |
| ٩  | حطين              | ٣,٣                           | ١٥٦٤٧           | ٤٧٤٢  | ١٨٣٩                   | ٥٥٧                                     |
| ١٠ | العامرية          | ٦,٥                           | ٤٧٤١٧           | ٧٢٩٥  | ٥٥٧٣                   | ٨٥٧                                     |
| ١١ | الغزالية          | ١٧,٦                          | ٩٤٨٣٣           | ٥٣٨٨  | ١١٧٠٢                  | ٦٦٥                                     |
| ١٢ | الجينية           | ٠,٦                           | ١٤٢٢            | ٢٣٧٠  | ١٦٧                    | ٢٧٨                                     |
|    | مجموع مساحة احياء | ٥٧,٨                          | -               | -   | -                      | -                                       |
| ١٣ | زراعي ومفتوحه     | ٦٨,٢                          | -               | -   | -                      | -                                       |
| ١٤ | المجموع           | ١٢٦                           | ٤٧٤١٦٦          | ٣٧٦٣  | ٥٥٧٢٥                  | ٤٤٢                                     |

المصدر : اعداد الباحث بالاعتماد على اماتة بغداد – دائرة بلدية المنصور

ومن خلال ما تم استعرضه سابقا يمكن التوصل الى تقدير الوحدات السكنية المطلوبة والعجز السكني الموجود في بلدية المنصور ومدى اسهام مشروع الايادي السكني في سد نسبة من العجز السكني في بلدية المنصور بنسبة (٦%) وبنسبة (١,٧%) لمدينة بغداد الذي بلغ العجز فيها حوالي (٨٤٥٩٠ وحدة سكنية)

(حيدر، رسالة ماجستير غير منشورة، ٢٠٢٠) والجدول (٥-١) يبيّن ذلك، والجدول (٦-١) يبيّن تقديرات الكثافة السكنية لحي حطين بعد احتساب تقديرات اعداد الوحدات السكنية المتجاوزة ( التي تم اخذها بعين الاهتمام لأنها تمثل واقع حال له تأثيرات على المنطقة السكنية وخدماتها ) وعدد الوحدات السكنية للمشاريع الاستثمارية السكنية.

**الجدول (٥-١) يبين تقدير الوحدات السكنية المطلوبة والعجز السكني ضمن بلدية المنصور**

| حجم السكان الفعلي<br>نسمة | معدل حجم الاسرة | تقدير<br>السكنية المطلوبة<br>وحدة سكنية | عدد<br>الوحدات<br>السكنية الموجودة<br>وحدة سكنية | العجز السكني<br>وحدة سكنية |
|---------------------------|-----------------|---|--|----------------------------|
| 474166                    | ٦ فرد           | ٧٩٠٢٨                                   | ٥٥٧٢٥  | ٢٣٣٠٣                      |

المصدر : اعداد الباحث بالاعتماد على امانة - بغداد دليل ٢٠١٨ ، دائرة التصاميم - قسم المعلومات الجغرافية ٢٠١٩

**الجدول (٦-١) يبين تقديرات الكثافة السكنية لحي حطين**

| ت | التفاصيل   | حي حطين |
|---|--|---------|
| ١ | عدد الوحدات السكنية لعام ٢٠١٩ / وحدة سكنية   | ١٨٣٩    |
| ٢ | اعداد الوحدات السكنية للمتجاوزين / وحدة سكنية  | ١٠٠     |
| ٣ | عدد الوحدات السكنية للمشاريع الاستثمارية / وحدة سكنية  | ١٤٠٦    |
| ٤ | مساحة الكلية للموقع كم ٢   | ٣,٣     |
| ٥ | الكثافة السكنية الطبيعية بدون التجاوزات والمشاريع الاستثمارية (وحدة سكنية/كم ٢)                        | ٥٥٧     |
| ٦ | الكثافة السكنية مع التجاوزات (وحدة سكنية /كم ٢)  | ٥٨٨     |
| ٧ | الكثافة السكنية مع (٥٠%) من الوحدات السكنية للمشاريع (وحدة سكنية /كم ٢)                                | ٧٧٠     |
| ٨ | الكثافة السكنية مع التجاوزات السكنية و(٥٠%) من الوحدات السكنية للمشاريع الاستثمارية (وحدة سكنية /كم ٢) | ٨٠١     |

المصدر : اعداد الباحث بالاعتماد على امانة بغداد- قسم المعلومات الجغرافية ودائرة بلدية المنصور

ولغرض معرفة تأثير توقيع مشروع الايادي السكني ضمن حي حطين على الكثافة السكانية لمنطقة الدراسة فالجدول (٧-١) يبين تقديرات الكثافة السكانية لحي حطين بعد احتساب تقديرات اعداد السكان المتجاوزين والعدد التقديري لسكان المشاريع الاستثمارية السكنية وبنسبة (٥٠%) ( اقتراض البحث).

### الجدول (٧-١) يبين تقديرات الكثافة السكانية لحي حطين

| ت | التفاصيل   | حي حطين | الملاحظات                   |
|---|--|---------|-----------------------------|
| ١ | تعداد السكان التقديري لعام ٢٠١٩/نسمة   | ١٥٦٤٧   | في حال مساهمة               |
| ٢ | تعداد السكان التقديري للمتجاوزين/نسمة  | ٦٠٠     | هذه المشاريع في             |
| ٣ | تعداد السكان التقديري للمشاريع الاستثمارية/نسمة  | ٨٤٣٦    | توفير سكن                   |
| ٤ | مساحة الكلية للموقع /كم <sup>٢</sup>   | ٣,٣     | (٥٠%) من                    |
| ٥ | الكثافة السكانية الطبيعية (بدون التجاوزات والمشاريع الاستثمارية) (نسمة/كم <sup>٢</sup> ) | ٤٧٤٢    | وحدات السكنية للمشروع لسكان |
| ٦ | الكثافة السكانية مع سكنة التجاوزات (نسمة/كم <sup>٢</sup> )                               | ٤٩٢٣    | منطقة الدراسة               |
| ٧ | الكثافة السكانية مع سكنة المشاريع (نسمة/كم <sup>٢</sup> )                                | ٦٠٢٠    | ضمن حي                      |
| ٨ | الكثافة السكانية مع التجاوزات السكنية والمشاريع الاستثمارية (نسمة/كم <sup>٢</sup> )      | ٦٢٠١    | حطين (افتراض الباحث)        |

المصدر : اعداد الباحث بالاعتماد على امانة بغداد- قسم المعلومات الجغرافية ودائرة بلدية المنصور

هنا يلاحظ ارتفاع في الكثافة السكانية والسكنية التي تؤثر على منطقة الدراسة كنتيجة متوقعة لعدم الالتزام بمعايير الاسكان الحضري لعام ٢٠١٨ التي حددت أن يكون إجمالي عدد الوحدات السكنية في الحي السكني حوالي (١٦٠٠-٢٤٠٠ وحدة سكنية) وان يكون إجمالي حجم السكان في الحي السكني حوالي (٩٦٠٠-٤٤٠٠ نسمة) بعد توقيع مشروع الايادي السكني واعتماد فرضية الباحث بان (٥٠%) من سكنة المجمع هم من منطقة الدراسة ، دون أن يشمل ذلك حساب حجم السكان والوحدات السكنية للمناطق المتجاوز عليها.

### ثالثاً. محور الجانب الاقتصادي :

#### (١) فرص العمل

استناداً الى الاسباب الموجبة لتشريع قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ الا وهي توفير فرص عمل للعراقيين ، ساهم مشروع الايادي السكني بتوفير فرص عمل تبلغ (١٥٠٠) شخص في اثناء فترة تنفيذ المشروع حسب شرط العقد الخاصة باحالة المشروع الاستثماري بان تكون نسبة العمالة المحلية (٥٠%) ( امانة بغداد – قسم الاستثمار) ، وما يوفره المشروع من فرصة عمل في اثناء فترة التشغيل والبالغه (٢٤٠) شخص ونسبتهم (٨٠%) من مجموع العمالة البالقة (٣٠٠) شخص ( امانة بغداد ، قسم الاستثمار) ، في الوقت الذي شكّلت فيه نسبة البطالة في بغداد حوالي (٢٢,٦) (الجهاز المركزي للإحصاء ٢٠١٨) ، مع العرض ان فرص العمل هذه قد لا تشمل منطقة الدراسة ضمن قاطع بلدية المنصور فقط وانما تشمل مدينة بغداد بشكل عام ، والجدول (٨-١) يبين تعداد السكان في سن العمل ومن هم في سن الاعالة ضمن قاطع بلدية المنصور لعام ٢٠١٩.

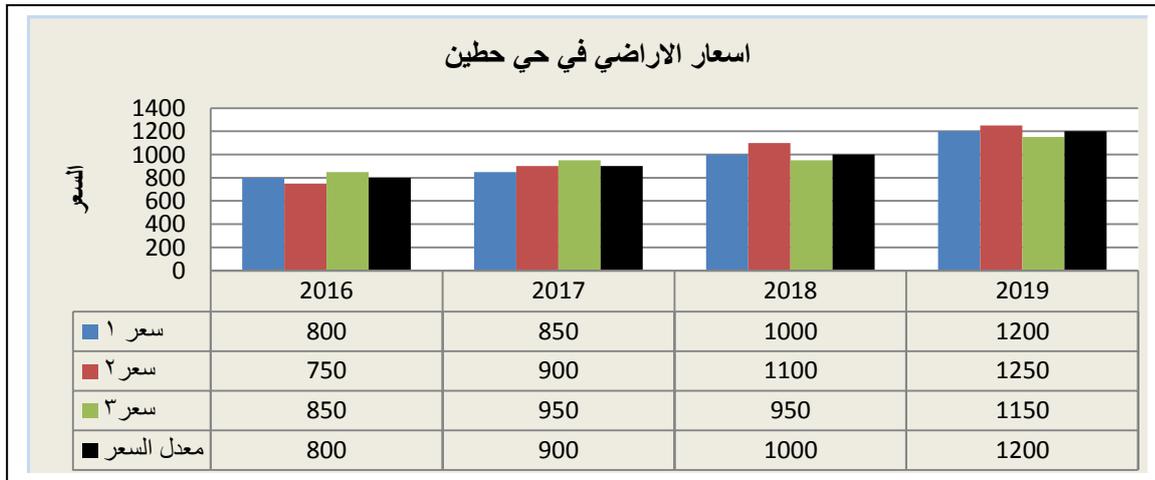
### الجدول (٨-١) يبين تعداد الفئات العمرية لبلدية المنصور

| ت       | التفاصيل                   | تعداد<br>سكان/نسمة | النسبة<br>المئوية | الملاحظات                               |
|---------|----------------------------|--------------------|-------------------|---|
| ١       | تعداد السكان في سن العمل   | ٢٨٢٣٢٣             | ٥٩,٥              | سن العمل ١٥-٦٤ سنة                      |
| ٢       | تعداد السكان في سن الاعالة | ١٩١٨٤٤             | ٤٠,٥              | سن الاعالة<br>يوم -٤ سنة<br>٦٥+ -٨٠ سنة |
| المجموع |                            | ٤٧٤١٦٧             | ١٠٠               |   |

المصدر: أعداد الباحث- وزارة التخطيط - الجهاز المركزي للإحصاء ٢٠١٩ ودليل امانة بغداد ٢٠١٨

### (٢) سعر الارض

اسعار الارض أو الوحدات السكنية تختلف باختلاف الموقع ونوعية البناء في منطقة الدراسة ، والشكل (٣-١) يوضّح مخطط ارتفاع الاسعار للفترة (٢٠١٦-٢٠١٩) ضمن منطقة الدراسة ، وتفسير ارتفاع الاسعار وفقا لرأي اصحاب المكاتب العقارية يعود الى توقيع مشروع الايادي السكني ضمن حي حطين.



المصدر : اعداد الباحث بالاعتماد على الزيارة الميدانية للمكاتب العقارية في منطقة الدراسة ٢٠٢٠

### رابعا . محور خدمات الطرق

تعد طرق النقل الشريان الحيوي لاستعمالات الارض الحضرية وخصوصا الاستعمال السكني منها ، لما قد تحققه من مبدأ سهولة الوصول، وإقامة أو توقيع المشاريع الاستثمارية السكنية يتطلّب توفر شبكة طرق نقل كافية لتحقيق هذا المبدأ ، شرط ان لا تؤثر توقيع هذه المشاريع على هذه الخدمة مما قد يعيق مبدأ سهولة الوصول للسكان الحاليين ، والجدول (٩-١) يبين كثافة الشبكة بالنسبة لمساحة البلدية وعدد سكانها ، في ظل احتساب تقدير حجم السكان الطبيعي وحجم السكان التقديري مع سكنة المشاريع الاستثمارية السكنية بافتراض الباحث وسكنة التجاوزات في منطقة الدراسة.

الجدول(٩-١) يبين كثافة شبكة الطرق بالنسبة للمساحة والسكان ضمن الحدود الادارية لبلدية المنصور

| التفاصيل   | التقديرات الطبيعية | التقديرات في ظل احتساب التجاوزات و(٥٠%) من المشاريع الاستثمارية | الملاحظات   |
|--|--------------------|---|---|
| المساحة كم <sup>٢</sup>                            | ١٢٦                | ١٢٦   |   |
| عدد السكان/نسمة                                    | ٤٧٤١٦٦             | ٥٤٢٨٨٤  |   |
| اطوال الطرق/كم                                     | ١٨٢١,٩٥            | ١٨٢١,٩٥   |   |
| كثافة الشبكة بالنسبة للمساحة/كم <sup>٢</sup> ١٠٠٠  | ١٤,٤٥٩             | ١٤,٤٥٩  | المعيار القياس الدولي لكثافة شبكة الطرق بالنسبة للسكان بلغ ٤٩٦ كم لكل ١٠٠٠٠٠ نسمة |
| كثافة الشبكة بالنسبة للسكان/كم <sup>٢</sup> ١٠٠٠٠٠ | ٣٨٤,٢٤             | ٣٣٥,٦١  | (مجلة دائرة التنمية الاقليمية والمحلية ٢٠١٩، ص٤٦)                                 |
| نسبة العجز عن المعيار القياسي                      | ٢٣%                | ٣٢,٣%   | العجز يساوي المعيار القياسي - المعيار الفعلي                                      |

المصدر: اعداد الباحث - امانة بغداد- بلدية المنصور ، وزارة التخطيط - دائرة التنمية الاقليمية والمحلية

#### خامسا. محور الخدمات المجتمعية

##### (١) الخدمات التعليمية

تتمثل الخدمات التعليمية ب( دور الحضانه ، ورياض الاطفال، والمدارس الابتدائية ، والمدارس المتوسطة والمدارس الثانوية ) ، حيث أن توفر هذه الخدمات يرتبط بالمعايير التخطيطية التي يمكن من خلالها التوصل إلى مدى تحقيق المبدأ الخاص ب(مدى سهولة الوصول للخدمة، وكفاية هذه الخدمة للسكان الحاليين والجدد) نتيجة توقيع المشاريع الاستثمارية السكنية موضوع بحث الدراسة ضمن الحدود الادارية لبلدية المنصور ، والجدول (١-١٠) يبين المعايير التخطيطية الخاصة بالخدمات التعليمية

### الجدول (١٠-١) يبين المعايير التخطيطية للخدمات التعليمية

| المسافة<br>القصى<br>للاوصول<br>/ متر | حجم<br>معيار<br>السكان/نسمة | سعة الخدمة<br>طالب للمدرسة | نسبة<br>المخدومين<br>من الفئة<br>العمرية<br>% | نسبة<br>عمر<br>المستخدم<br>لحجم<br>السكان | الفئة<br>العمرية | ت<br>نوع الخدمة     |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---|---|------------------|---------------------|
| ٣٠٠                                  |                             | ١٨٠-١٢٠-٦٠                 | ٤٠-٥  | ١٢,٣                                      | شهر<br>٣سنة      | ١ دور حضانة         |
| ٣٠٠                                  | ٣٦٠٠-٢٤٠٠                   | ١٨٠-١٢٠-٦٠                 | ٥٠-٢٥   | ٥,٧٨                                      | ٥-٤ سنة          | ٢ رياض اطفال        |
| ٥٠٠                                  |                             | ٧٢٠-٤٨٠                    | ١٠٠   | ١٥,٤                                      | ١١-٦ اسنة        | ٣ مدارس<br>ابتدائية |
| ٥٠٠                                  | -٩٦٠٠                       | ٤٣٢-٣٢٤                    | ٨٥  | ٧   | ١٤-١٢ اسنة       | ٤ مدارس<br>متوسطة   |
| ٨٠٠                                  | ١٤٤٠٠                       | ٣٢٤-٢١٦                    | ٧٢  | ٦,٢٨                                      | ١٧-١٥ اسنة       | ٥ مدارس ثانوية      |

المصدر : اعداد الباحث بالاعتماد على معايير الاسكان الحضري والريفي ٢٠١٨

والجدول (١١-١) يبين اعداد الخدمات التعليمية الموجودة في حي حطين موقع مجمع الايادي السكني والنقص الحاصل في اعدادها بعد توقيع مشروع الايادي السكني ضمن الحي السكني الذي يبين وجود روضة مدارس ابتدائية ومتوسطة وثانوية اهلية ضمن موقع المجمع .

### الجدول (١١-١) يبين الحاجة الفعلية من الخدمات التعليمية بعد توقيع مشروع الايادي ضمن حي حطين

| النقص<br>الحاصل في<br>اعداد<br>الخدمة<br>التعليمية | العدد<br>الموجود | الاعداد<br>المطلوبة<br>حسب<br>المعايير | سعة الخدمة<br>المعمدة<br>طالب<br>للمدرسة | السكان<br>حجم<br>بالفئة<br>العمرية/نسمة | صنف الخدمة       |
|--|------------------|--|--|---|------------------|
| ٢  | ١                | ٣                                      | ١٨٠                                      | ١٠٢٣                                    | ١ رياض اطفال     |
| ٢  | ٤                | ٦                                      | ٤٨٠                                      | ٢٨٦٥                                    | ٢ مدارس ابتدائية |
| ٢  | ١                | ٣                                      | ٤٣٢                                      | ١٤٣٣                                    | ٣ مدارس متوسطة   |
| ١  | ٢                | ٣                                      | ٣٢٤                                      | ١٢٢٨                                    | ٤ مدارس ثانوية   |

المصدر : اعداد الباحث بالاعتماد على مديرية تربية كرخ الاولى ومعايير الاسكان الحضري والريفي ٢٠١٨ والجهاز المركزي للإحصاء

### (٢) الخدمات الصحية

يعد محور القطاع الصحي من القطاعات المهمة والرئيسة نظرا لارتباطها بحياة الساكنين ، ولغرض توفير هذه الخدمة وبما يحقق خدمة (١٠٠%) من الساكنين ولكل الاعمار كشرط اساسي من شروط توفر هذه الخدمة وفق المعايير التخطيطية (معايير الاسكان الحضري والريفي ٢٠١٨) لخلق نوع من التوازن ما بين حجم السكان الفعلي وحجم هذه الخدمة وبما يحقق هذا الشرط ، والجدول (١٢-١) يبين حجم الفجوة بالخدمات الصحية وفقا للخدمة الفعلية الموجودة والخدمة المطلوبة وفقا للمعايير التخطيطية المعتمدة ٢٠١٨ .

الجدول (١-١٢) يبين حجم الفجوة في الخدمات الصحية ضمن حي حطين

| ت | المنطقة | حجم السكان بالنسبة لتوقيع المشاريع | حجم الخدمات الصحية المعايير |          | حجم الخدمات الصحية الموجودة |          | الفجوة الصحية في الخدمات |          |
|---|---------|------------------------------------|-----------------------------|----------|-----------------------------|----------|--------------------------|----------|
|   |         |                                    | مستشفى                      | مركز صحي | مستشفى                      | مركز صحي | %                        | مركز صحي |
| ٢ | حي حطين | قبل                                | -                           | ١        | -                           | ١        | -                        | -        |
|   |         | بعد                                | -                           | ٢        | -                           | ١        | -                        | ١        |

المصدر: دائرة صحة بغداد الكرخ ، امانة بغداد - بلدية المنصور

سادسا. محور خدمات البنى الارتكازية

(١) خدمة تجهيز المياه

تعُد هذه الخدمة من الخدمات التي تقع ضمن مسؤولية دائرة ماء بغداد بقدر تعلق الخدمة بالحدود الادارية لامانة بغداد ، في الوقت الذي بلغ اجمالي انتاج هذه الخدمة حوالي (٤,٢٠٥,٠٠٠) متر مكعب باليوم من خلال مشاريع تصفية المياه الصالحة للشرب والمجمعات المائية ، أي أن حصة الفرد التقديرية وفقا لحجم السكان تصل الى (٣٤٢ لتر باليوم) والجدول (١-١٣) يوضّح نسبة العجز في منطقة الدراسة قبل توقيع مشروع الايادي السكني وبعده، مع العرض بانه لم يتم احتساب حجم المتجاوزين وذلك لاحتسابهم ضمن نسبة فاقد الماء البالغ (٣٥%) في الوقت الذي يؤشر فيه بان هنالك سهولة الوصول لهذه الخدمة وذلك لبعد حدود المشروع عن انبوب تجهيز المياه قطر (٢٥٠ ملم) بحوالي (٥ متر).

. الجدول (١-١٣) يوضح العجز بالماء المجهز لمنطقة الدراسة قبل وبعد توقيع المشاريع الاستثمارية السكنية ٢٠١٩

| ت  | التفاصيل   | حي حطين         | الملاحظات  |
|----|--|-----------------|--|
| ١  | حصة منطقة الدراسة من الماء المنتج (٣٤٢ لتر باليوم) | ٥,٣٥١ م٣ باليوم |  |
| ٢  | حجم السكان التقديري                                | ١٥٦٤٧ نسمة      |  |
| ٣  | حصة الفرد من المياه وفق المعيار                    | ٤٠٠ لتر باليوم  | نسبة حصة بلدية المنصور                             |
| ٤  | تقدير الاحتياج قبل توقيع المشروع وفق المعيار       | ٦,٢٥٩ م٣ باليوم | من الماء المنتج يبلغ ٢٨% بعد احتساب حجم فاقد الماء |
| ٥  | العجز بالماء المجهز قبل توقيع المشروع              | ٩٠٨ م٣ باليوم   | (٣٥%) وحصة خارج                                    |
| ٦  | نسبة العجز قبل توقيع المشروع وفق المعيار           | ١٤,٥%           | حدود امانة بغداد وحصة                              |
| ٧  | حجم السكان بعد توقيع المشروع (٥٠%)                 | ١٩,٨٦٥          | حي حطين (٣,٣%) من                                  |
| ٨  | تقدير الاحتياج بعد توقيع المشروع وفق المعيار       | ٧,٩٤٦ م٣ باليوم | الماء المجهز لبلدية المنصور                        |
| ٩  | العجز بالماء المجهز بعد توقيع المشروع وفق المعيار  | ٢٥٩٥ م٣ باليوم  |  |
| ١٠ | نسبة العجز بعد توقيع المشروع وفق المعيار           | ٣٢%             |  |

المصدر: اعداد الباحث بالاعتماد على امانة بغداد - دائرة ماء بغداد ، الجهاز المركزي للإحصاء ٢٠١٩

في الوقت الذي يتبين فيه أن حصة الفرد من الماء المباع الواصلة فعلا ضمن حي حطين هي ( ١٩٢ لتر باليوم ) ( ماء بغداد ، مبيعات ٢٠١٩ ) ولكافة الاستعمالات أي أن هنالك عجزاً بنسبة (٥٢%) عن حصة الفرد وفق المعيار القياسي والجدول (١-١٤) يبين تقديرات حصة الفرد من الماء المباع لعام ٢٠١٩، في حين بلغ نسبة العجز حوالي (٤٧%) لعام ٢٠١٧ وفقاً لمعدل حصة الفرد في منطقة الدراسة البالغة (٢١١ لتر باليوم) قبل توقيع المشروع الاستثماري ( أمانة بغداد، دائرة ماء بغداد ).

الجدول (١-١٤) يبين تقديرات حصة الفرد من كمية الماء المباع بصورة رسمية ٢٠١٩

| ت  | التفاصيل                                       | بلدية المنصور | حي حطين | الملاحظات   |
|----|--|---------------|---------|---|
| ١  | كمية ماء مباع سكني ( م٣/اليوم)                 | ٤٩٩٦٤         | ٢٣٥٤    | اعتمد تقدير حصة الفرد من الماء المباع الرسمي على عدد المنافذ السكنية بمعدل حجم (٦) فرد لكل منفذ |
| ٢  | عدد المنافذ السكنية/ منفذ                      | ٥٤٥٥٠         | ٢٢٦٤    |   |
| ٣  | كمية ماء مباع تجاري (م٣/اليوم)                 | ١٢٨٢          | ١٠٦     |   |
| ٤  | عدد المنافذ التجارية والصناعية                 | ٦٣٠٨          | ٣٣٣     |   |
| ٥  | كمية ماء مباع حكومي (م٣/اليوم)                 | ٩١٦٨          | ١٣٣     |   |
| ٦  | عدد المنافذ الحكومية/منفذ                      | ٧١٨           | ٥       |   |
| ٧  | كمية ماء مباع مخفض (م٣/اليوم)                  | ٢٧٥           | ٩       |   |
| ٨  | عدد المنافذ المخفضة/منفذ                       | ٥٠            | ٣       |   |
| ٩  | مجموع كمية الماء المباع لكل المنافذ (م٣/اليوم) | ٦٠٦٨٩         | ٢٦٠٢    |   |
| ١٠ | مجموع المنافذ الرسمية/منفذ                     | ٦١٦٢٦         | ٢٦٠٥    |   |
| ١١ | حصة الفرد من الماء المباع الرسمي (لتر /يوم)    | ١٨٥           | ١٩٢     |   |

المصدر: اعداد الباحث بالاعتماد على معدل كميات الماء المباع لعام ٢٠١٩ – دائرة ماء بغداد

## (٢) خدمة الصرف الصحي

تعد خدمات الصرف الصحي من خدمات البنى التحتية الضرورية والاساسية في المنطقة الحضرية ، لما لها من اهمية بالغة في حياة المدينة وذلك بالتخلص من مخلفاتها السلبية بطريقة آمنة وصحية ، وأن أي إهمال في تقديرات سعة هذه الخدمة بما يتناسب مع حجم السكان في منطقة الدراسة سيترك تأثيرات سلبية في حياة الساكنين ، في الوقت الذي يبعد فيه مشروع الايادي السكني عن شبكة تصريف المياه حوالي (٨متر) عن انبوب قطره (٤٠٠ ملم ) اضافة الى انبوب قطر (٦٠٠ ملم) مما يحقق ذلك مبدأ سهولة الوصول لهذه الخدمة كأحدى المعايير المعتمدة لتوقيع المشروع مكانياً .

ولغرض معرفة حساب تصريف مياه شبكة المجاري وتصريف مياه الامطار في منطقة الدراسة من خلال المعادلة في أدناه التي تبين كيفية حساب التصريف : (دائرة مجاري بغداد)

$Q=q*(1/8*3600)*p*h*3$  ..... (حساب التصريف المعتمد في دائرة مجاري بغداد)

حيث ان :

$Q$  = حساب تصريف مياه شبكة المجاري ( لتر بالثانية )

$q$  = حجم تصريف كل شخص (٢٠٠ لتر / شخص) واحيانا يصل الى (٣٠٠ لتر / شخص) في الذروة

$8$  = هي عدد ساعات الاستهلاك (٣٦٠٠ = ٦٠ دقيقة \* ٦٠ ثانية)

$P$  = عدد الافراد

$h$  = عدد الوحدات السكنية

تضرب المعادلة ب(٣) اذا كانت الشبكة مشتركة لتصريف مياه المجاري ومياه الامطار  
ومن خلال المعادلة في أعلاه الخاصة بحساب تصريف المياه (Q) يمكن التوصل الى معرفة قطر الانبوب  
(DIM) المطلوب لتصريف مياه الصرف الصحي ، وحسب العمق (٥٠% طبيعي – ٧٥% متوسط – ٨٥%  
عمق حرج) وكالاتي :

$$DIM(MM)50\%=(1.45*(Q/1000)^{(6/13)})*1000$$

$$DIM(MM)75\%=(1.1*(Q/1000)^{(6/13)})*1000$$

$$DIM(MM)85\%=(1.0374*(Q/1000)^{(6/13)})*1000$$

والجدول (١-١٥) في أدناه يبيّن حجم تصريف المياه القياسي (Q) (لتر بالثانية) وفقا لقطر الانبوب المُستعمل  
في منطقة الدراسة:

الجدول (١٥-١) يوضح قيمة حساب التصريف (Q) القياسي حسب قطر الانبوب

| قطر الانبوي | تصريف طبيعي<br>٥٠% | تصريف متوسط ٧٥% | التصريف الحرج ٨٥% |
|-------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| DIM 400     | ٦١,٥٢٨             | ١١٢,٣٤٤         | ١٢٦,٨٣٣           |
| DIM 600     | ١١٧,١٤٨            | ٢٧٠,٤٤٦         | ٣٠٥,٣٢٧           |
| DIM 800     | ٢٧٦,٢٥٣            | ٥٠٤,٤٠٨         | ٥٦٩,٤٦٣           |
| DIM 1000    | ٤٤٨,٠٠٠            | ٨١٨,٠٠٠         | ٩٢٣,٥٠٠           |
| DIM 1200    | ٦٦٥,٠٢٤            | ١٢١٤,٢٦٣        | ١٣٧٠,٨٧٠          |

المصدر : اعداد الباحث بالاعتماد على المعايير المعتمدة في امانة بغداد – دائرة مجاري بغداد

ولغرض التوصل الى معرفة تأثير توقيع مشروع الايادي السكني ضمن المحلة ٦٢٦ وحي حطين على خدمة  
الصرف الصحي بمعدل حجم التصريف للفرد (٢٠٠ لتر باليوم) الجدول (١٦-١) يبين حساب تصريف المياه  
بعد توقيع مشروع الايادي السكني حسب افتراض الباحث (٥٠%) ، والذي يبين عجز قطر انبوب المحلة  
٦٢٦.

### الجدول (١٦-١) يوضح قيمة حساب التصريف (Q) لمحلات حي حطين بعد توقيع مشروع الايادي السكني

| ت       | المحلة | عدد الوحدات السكنية | قطر الانبوب / ملم | حساب التصريف / لتر بالثانية | قطر الانبوب المطلوب حسب التصريف / ملم |
|---------|--------|---------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| ١       | ٦٢٦    | ١٠٢٦                | ٦٠٠-٤٠٠           | ٣٢٠,٦٢٥                     | ٨٥٨                                   |
| ٢       | ٦٢٠    | ٨١٩                 | ٨٠٠               | ٢٥٥,٩٣٧                     | ٧٧٣                                   |
| ٣       | ٦٢٢    | ٦٦٧                 | ٨٠٠               | ٢٠٨,٤٣٨                     | ٧٠٣                                   |
| ٤       | ٦٢٤    | ٣٠                  | ٦٠٠               | ٩,٣٧٥                       | ١٦٨                                   |
| المجموع |        | ٢٥٤٢                | ١٢٠٠              | ٧٩٤,٣٧٥                     | ١٣٠٤                                  |

المصدر : اعداد الباحث بالاعتماد على المعايير المعتمدة في امانة بغداد – دائرة مجاري بغداد

### (٣) خدمة تجهيز الكهرباء

تعدُّ خدمة تجهيز الكهرباء من الخدمات الضرورية والاساسية لحياة الساكنين ، في الوقت الذي تمثل فيه هذه الخدمة الركيزة الاساسية والمعياري المعتمد لتقدير مستوى رفاهية الفرد والمجتمع ، وذلك من خلال كمية ما يستهلكه الفرد من الطاقة الكهربائية القياسية والبالغة (٣,٥٤٨ كيلو واط بالساعة) وما هو متاح في الوقت الذي تتزايد فيه الحاجة لهذه الخدمة في ظل تطور المجتمعات وتزايد اعداد الساكنين نتيجة التوسع العمراني للمدن موضوع بحث الدراسة ، في الوقت الذي تم فيه استثناء المجمع السكني من القطع المبرمج والجدول (١٧-١) يبيِّن حمل مجمع الايادي السكني.

### الجدول (١٧-١) يبين الحمل الكلي لمجمع الايادي السكني في حي حطين المحلة ٦٢٦

| ت       | التفاصيل         | العدد | عدد المرفقات | العدد الكلي | حمل المرفق / kw | مجموع الاحمال / kw |
|---------|------------------|-------|--------------|-------------|-----------------|--------------------|
| ١       | العمارات السكنية | ٣٧    | ٣٨           | ١٤٠٦        | ١٣              | ١٨٢٧٨              |
| ٢       | المدارس          | ٤     | -            | -           | ١٨٠             | ٧٢٠                |
| ٣       | المول            | ١     | -            | -           | -               | ٧٢٠                |
| ٤       | المستوصف الصحي   | ١     | -            | -           | -               | ٢٠٠                |
| ٥       | المسبح           | ١     | -            | -           | -               | ١٨٠                |
| ٦       | كراجات           | -     | -            | -           | -               | ٥٠                 |
| المجموع |                  |       |              |             |                 | ٢٠١٤٨              |

المصدر : اعداد الباحث بالاعتماد على بيانان مديرية كهرباء بغداد

ومن خلال ما تم استعراضه فإن الالية المتبعة للقطع المبرمج للكهرباء في بغداد تعتمد على تقسيم المناطق على (١٢) مجموعة، وتقسيم الطاقة المجهّزة على هذه المجموع بشكل متساوٍ بما يضمن ذلك عدالة في التوزيع ومراعاة المناطق والمجمعات الاستثمارية المخولة بالاستثناء من القطع المبرمج ويتم أخذ حصتها ضمن القائمة المجهزة وتوزع باقي الاحمال على المناطق السكنية من القاطع ذاته، ولغرض معرفة مدى تأثير توقيع مشروع الايادي السكني ضمن حي حطين في بلدية المنصور لا بدّ من استعراض كمية الطاقة المتاحة والطاقة المطلوبة لجانب الكرخ وكمية الطاقة المباعة ضمن منطقة الدراسة للفترة ٢٠١٧/٢٠١٩ وعدد ساعات القطع المبرمج وكمية الطاقة المباعة ضمن حي حطين للفترتين ٢٠١٧/٢٠١٩. والجدول (١٨-١) و(١٩-١) يبين ذلك.

الجدول (١٨-١) يبين احمال محلات حي حطين ٢٠١٧/٢٠١٩

| ت | المحطة                                      | حمل ٢٠١٧ MW | حمل ٢٠١٩ MW | نسبة زيادة |
|---|---|-------------|-------------|------------|
| ١ | ٦٢٠   | ٤,٥         | ٨,٨         | %٩٥,٦      |
| ٢ | ٦٢٢   | ٤           | ٧,٨         | %٩٥        |
| ٣ | ٦٢٤   | ٢,٥         | ٤,٩         | %٩٦        |
| ٤ | ٦٢٦   | ٥           | ٩,٨         | %٩٦        |
|   | مجموع الاحمال                               | ١٦          | ٣١,٣        | %٩٥,٦      |
|   | نسبة حمل حي حطين<br>من الطاقة المتاحة للكرخ | %١          | %١,٤٤       | %٤٤        |
|   | كمية الطاقة المباعة                         | ٤,٢٦        | ٨,٠٢        | %٨٨        |
|   | الضائعات (متاح-مباع)                        | ١١,٧٤       | ٢٣,٢٨       |            |
|   | نسبة الضائعات                               | %٧٣,٤       | %٧٤,٤       |            |

المصدر: اعداد الباحث بالاعتماد على بيانات مديرية كهرباء الكرخ - سيطرة المعري

الجدول (١٩-١) يبين ساعات التجهيز بالطاقة الكهربائية لمحلات حي حطين للسنوات ٢٠١٧/٢٠١٩

| ت  | الاشهر                 | تجهيز ٢٠١٧ ساعة/يوم | تجهيز ٢٠١٩ ساعة/يوم | الملاحظات  |
|----|------------------------|---------------------|---------------------|--|
| ١  | كانون الثاني           | ٢١                  | ١٤                  | يتبين لدينا بان هنالك انخفاض في ساعات التجهيز للطاقة الكهربائية(ساعة باليوم) بحيث سجل معدل ساعات التجهيز لعام ٢٠١٧ حوالي (١٩) ساعة |
| ٢  | شباط                   | ٢١                  | ١٨                  | اليوم في حين سجل معدل ساعات التجهيز لعام ٢٠١٩ حوالي (١٦,٥) ساعة باليوم،  |
| ٣  | اذار                   | ٢٢                  | ٢٠                  | في الوقت الذي تشهد فيه انخفاض ساعات التجهيز  |
| ٤  | نيسان                  | ٢٢                  | ٢٢                  | للاشهر (ايار ، حزيران، تموز  |
| ٥  | ايار                   | ١٦                  | ١٩                  | ، اب، ايلول) للسنوات ٢٠١٧/٢٠١٩   |
| ٦  | حزيران                 | ١٥                  | ١١                  |  |
| ٧  | تموز                   | ١٥                  | ١٢                  |  |
| ٨  | اب                     | ١٥                  | ١٢                  |  |
| ٩  | ايلول                  | ١٦                  | ٩                   |  |
| ١٠ | تشرين الاول            | ٢٢                  | ٢١                  |  |
| ١١ | تشرين الثاني           | ٢٢                  | ٢٢                  |  |
| ١٢ | كانون الاول            | ٢١                  | ٢٠                  |  |
|    | المعدل للساعات المجهزة | ١٩                  | ١٦,٥                |  |

المصدر: اعداد الباحث بالاعتماد على بيانات مديرية كهرباء الكرخ- سيطرة المعري

من خلال ما تم طرحه يتبين لدينا أن هنالك عجزاً وهو موجود أصلاً في حصة الفرد من الطاقة الكهربائية في منطقة الدراسة عن المعيار القياسي قبل توقيع توقيع مشروع الأيادي السكني فيها ، وأن هذا العجز انخفض في عام ٢٠١٩ قياساً بعام ٢٠١٧ نتيجة النمو في الاحمال المتاحة على الرغم من وجود عجز بالطاقة المطلوبة عن الطاقة المتاحة نسبة (٤١,٤%) لعام ٢٠١٩ في الوقت كانت نسبة العجز لعام ٢٠١٧ تشكل نسبة (٥٢,٥%) بسبب تزايد الطلب على الطاقة الكهربائية وبسبب الزيادة السكانية المفاجئة نتيجة توقيع المشاريع الاستثمارية السكنية بأسلوب الملاء الحضري المستثناة من القطع المبرمج وما نتج عنها من تأثيرات تتمثل ارتفاع ساعات القطع المبرمج لمنطقة الدراسة على الرغم من ارتفاع حجم الحمل المتاح من الطاقة الكهربائية لعام ٢٠١٩ عن عام ٢٠١٧ إلا أن الواصل منه لا يشكل سوى نسبة (٢٦%) والباقي تمثل ضائعات غير محسوبة، مما يؤشر ذلك عدم كفاية هذه الخدمة لتلبية حاجة الساكنين الحاليين والجدد ، في الوقت الذي يؤشر فيه تحقق مبدأ سهولة الوصول لهذه الخدمة التي تبعد عن المشروع السكني حوالي (٣٥٠متر) .

#### سابعاً. المحور البيئي

إن قرار توقيع المشاريع الاستثمارية السكنية داخل أو قرب المناطق الصناعية بتغيير استعمال الأرض ، له تأثيرات سلبية على حياة الساكنين ، لما قد تسببه من تلوث ( بيئي ، وبصري ، وضوءاء) ووفقاً لدرجة خطورتها ، وخصوصاً تلك الملوثات الناجمة عن النشاطات الصناعية في منطقة الدراسة لحي حطين المحلة (٦٢٦) قرب موقع مشروع الأيادي السكني التي تم توقيعها بدلاً من الاستعمال الصناعي السابق ( مخازن الموارد المائية) العائد ملكيتها لإمانة بغداد بمساحة (٤٨ دونم) لتصل فيها نسبة الاستعمال الصناعي حوالي (١٣,٦%) من مجموع مساحة الحي السكني البالغ (٣,٣كم<sup>٢</sup>) في الوقت الذي يجب ان تكون فيه ان تبعد المشاريع وفقاً لتصنيفاتها (أ،ب،ج) المسافة المذكورة في الجدول (١-٢٠) ، والجدول (١-٢١) يبين الشركات والمصانع والمؤسسات الحكومية حسب درجة تصنيفها ومسافة ابتعادها عن مجمع الأيادي السكني.

الجدول (١-٢٠) يبين مسافة ابتعاد المواقع الصناعية حسب تصنيفها عن المواقع السكنية

| ت | تصنيف المشاريع | نوع المشروع   | المسافة      |
|---|----------------|---|--------------|
| ١ | الصف أ         | مصانع اسمنت، صناعات كيميائية ، محطات توليد الطاقة الكهربائية، مصانع جص وطابوق، صناعات دوائية، مصانع انتاج خيوط صناعية | ١٠-٣ كم      |
| ٢ | الصف ب         | صناعات غذائية، صناعات نسيجية ، مشاريع تصفية ماء، مصانع خرسانة وكونكريت ، مصانع لدائن                                  | ٣٠٠-١٠٠٠ متر |
| ٣ | الصف ج         | مصانع بسكويت وحبوب، وكالات بيع مواد انشائية، مجمعات توزيع الماء، محطات تحويلية ١١-٣٣kV، مصانع خشب                     | ١٠٠-٥٠٠ متر  |

المصدر: اعداد الباحث بالاعتماد على التشريعات البيئية في العراق ٢٠١١

الجدول (٢١-١) يبين الشركات والمعامل الحكومية والاهلية ضمن المحلة ٦٢٦ لحي حطين

| الشركات والمعامل من الصنف ب        |                                  | ١١       | معمل نسيج                   | اهلي                                     | -                             |                  |
|------------------------------------|----------------------------------|----------|-----------------------------|--|-------------------------------|------------------|
| ت                                  | أسم المنشأة الصناعية             | العائدية | المسافة                     | ١٢                                       | مخازن بسكولاته<br>تب توب      | اهلي             |
| ١                                  | مصنع الصوفيه                     | حكومي    | ٣٠٠ متر                     | ١٣                                       | شركة<br>للسيارات              | اهلي             |
| ٢                                  | مخزن ومعمل للكاشي<br>والمرمر     | اهلي     | ٥٠ متر                      | ١٤                                       | مخازن                         | اهلي             |
| ٣                                  | شركة الخليج لانتاج<br>مواد عازلة | اهلي     | ٢٥ متر                      | ١٥                                       | مخازن                         | اهلي             |
| ٤                                  | محطة اليرموك<br>التحويلية ٣٢ kv  | حكومي    | ١٠٠ متر                     | ١٦                                       | شركة التمساح<br>للاصباغ       | اهلي             |
| ٥                                  | معمل انتاج الكارتون              | اهلي     | ١٠٠ متر                     | <b>المخازن الحكومية والاهلية الصنف ج</b> |                               |                  |
| ٦                                  | معمل كاشي                        | اهلي     | ١٠٠ متر                     | ت  | أسم المنشأة<br>الصناعية       | العائدية المسافة |
| ٧                                  | معمل عطور                        | اهلي     | ٣٠٠ متر                     | ١  | معرض للسجاد<br>والمفروشات     | اهلي             |
| ٨                                  | شركة السجاد<br>والمفروشات        | مساهمة   | ٢٥٠ متر                     | ٢  | مخزن بازار<br>سليمانية للكاشي | اهلي             |
| ٩                                  | الشركة العامة للنسيج             | حكومي    | ٣٠٠ متر                     | ٣  | مخازن مواد<br>تنظيف           | اهلي             |
| ١٠                                 | معمل الميكانيكي                  | حكومي    | ٤٠٠ متر                     | ٤  | مخازن مواد<br>انشائية         | اهلي             |
| ١١                                 | مصنع بغداد لانتاج<br>الادوية     | حكومي    | ٥٠٠ متر                     | ٥  | مخازن مفروشات                 | اهلي             |
| ١٢                                 | معمل انتاج الكاشي                | اهلي     | ٥٠٠ متر                     | ٦  | مخازن ملابس                   | اهلي             |
| <b>الشركات والمعامل من الصنف ج</b> |                                  | ٧        | مخازن المحطات<br>الكهربائية | حكومي                                    | ١٥٠ متر                       |                  |
| ت                                  | أسم المنشأة الصناعية             | العائدية | المسافة                     | ٨  | مخازن اثاث                    | اهلي             |
| ١                                  | معمل ومخزن الواحة<br>للكاشي      | اهلي     | ١٠٠ متر                     | ٩  | مخازن اثاث                    | اهلي             |
| ٢                                  | معمل انتاج الشعرية               | اهلي     | ٢٥ متر                      | ١٠                                       | مخازن للاحذية                 | اهلي             |
| ٣                                  | معمل انتاج مواد<br>غذائية        | اهلي     | ١٠٠ متر                     | ١١                                       | مخزن مواد غذائية              | اهلي             |
| ٤                                  | معمل جبس                         | اهلي     | ٧٥ متر                      | ١٢                                       | مخازن مكائن<br>ومعدات         | اهلي             |
| ٥                                  | معمل جبس                         | اهلي     | ٧٥ متر                      | ١٣                                       | مخزن مواد غذائية              | اهلي             |
| ٦                                  | ابراج اتصالات شركة<br>عراقنا     | اهلي     | ٢٠٠ متر                     | ١٤                                       | مخزن للاثاث<br>المنزلي        | اهلي             |

|    |  |          |         |         |                |              |       |         |         |
|----|--|----------|---------|---------|----------------|--------------|-------|---------|---------|
| ٧  | شركة للصناعات  | الطحان   | اهلي    | ٢٥٠ متر | ١٥             | مخازن ورخام  | كاشي  | اهلي    | ٧٥ متر  |
| ٨  | الشركة للمعدات الثقيلة                                       | العراقية | اهلي    | ٣٠٠ متر | ١٦             | مخزن انشائية | مواد  | اهلي    | ١٠٠ متر |
| ٩  | معمل السجاد البيع المباشر                                    | حكومي    | ٤٠٠ متر | ١٧      | مخازن غذائية   | مواد         | اهلي  | ٥٠ متر  |         |
| ١٠ | معمل انتاج الماء الصافي                                      | اهلي     | ٤٠٠ متر | ١٨      | مخازن اثاث     |              | اهلي  | ١٠٠ متر |         |
| ١١ | محطة تصفيه ماء   | حكومي    | ٢٠٠ متر | ١٩      | مخازن والمعدات | المكائن      | اهلي  | ٥٠ متر  |         |
|    | <b>الشركات والمعامل والمخازن المغلقة (المتوقفة عن العمل)</b> |          |         |         |                |              |       |         |         |
| ت  | أسم المنشأة الصناعية   | العائدية | المسافة | ٢٠      | مخازن غذائية   | مواد         | اهلي  | ١٠٠ متر |         |
| ١  | معمل بسكولاته  | اهلي     | -       | ٢٢      | مخازن السجاد   |              | اهلي  | ١٠٠ متر |         |
| ٢  | معمل الالوسي للكاشي والمرمر                                  | اهلي     | -       | ٢٣      | مخازن ومعدات   | مكائن        | اهلي  | ١٥٠ متر |         |
| ٣  | معمل ومخزن للكاشي  | اهلي     | -       | ٢٤      | مخازن غذائية   | مواد         | اهلي  | ١٥٠ متر |         |
| ٤  | معمل مغلق  | اهلي     | -       | ٢٥      | مخازن تنظيف    | مواد         | اهلي  | ١٥٠ متر |         |
| ٥  | مخازن قيد الانشاء  | اهلي     | -       | ٢٦      | مخازن سكاثر    |              | اهلي  | ١٥٠ متر |         |
| ٦  | معمل طباعة نسيجية  | اهلي     | -       | ٢٧      | مخازن للمكائن  |              | اهلي  | ١٠٠ متر |         |
| ٧  | شركة التامين   | اهلي     | -       | ٢٨      | مخازن غذائية   | مواد         | اهلي  | ٢٠٠ متر |         |
| ٨  | مخازن  | اهلي     | -       | ٢٩      | مخازن كوكاكولا | شركة         | اهلي  | ٢٥٠ متر |         |
| ٩  | مخزن   | اهلي     | -       | ٣٠      | مخازن جيس ليز  |              | اهلي  | ٢٥٠ متر |         |
| ١٠ | معمل انتاج كاشي  | اهلي     | -       | ٣١      | مخازن السجاد   | معمل         | حكومي | ٢٠٠ متر |         |

المصدر : الباحث بالاعتماد على الزيارة الميدانية ، امانة بغداد- دائرة بلدية المنصور

ومن خلال ما تم استعراضه في هذا المحور يتضح لدينا أن هنالك بعض المنشآت الصناعية والمؤسسات الأخرى والمخازن في منطقة الدراسة لها تأثيرات سلبية على مشروع الأيادي السكني بعد توقيعه مكانيا في المنطقة الصناعية لعدم التقيد بمعيار المسافة المعمول به

#### ثامنا. المحور الإداري والسياسي

في هذا الجانب تم توجيه بعض الاسئلة لعينة بحجم (١٤) شخص من الخبراء والمختصين من العاملين في مجال الاستثمار والتخطيط والتصميم من منصب مدير قسم الى منصب مدير عام يمثلون

(١٠٠%) من المعنيين وذلك باعتماد مقياس ليكرت الثلاثي ( اتفق ، اتفق لحد ما ، لا اتفق ) لاعتماد اجابتهم في تحليل (SWOT) والجدول (٢٢-١) يبين ذلك (حيدر ، اراز ، رسالة ماجستير غير منشورة ، ٢٠٢٠)

الجدول (٢٢ - ١) يبين تحليل المحور الاداري والسياسي لنتائج استبانه الخبراء والمختصين

| ت | الاسئلة  | المقيا<br>س | فريق<br>متخص<br>ص | جهة<br>معينة | جها<br>ت<br>متعد<br>دة | المتو<br>سط | الاتحرا<br>ف<br>المعيار<br>ي | الأهمية<br>النسبية<br>% | الأستد<br>تاج        | معامل<br>الاختلاف |
|---|--|-------------|-------------------|--------------|------------------------|-------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 1 | القرار المتخذ بالموافقة على احالة المشروع الاستثماري تم من قبل   | التكرار     | 1                 | 3            | 10                     | 1.4         | 0.6                          | 47                      | جهات<br>متعددة       | 43                |
|   |  | النسبة      | 7.1               | 21.4         | 71.4                   |             |                              |                         |                      |                   |
| 2 | الجهة المعنية بالموافقة على احالة المشروع الاستثماري لديها الخبرة والمهارة في هذا المجال               | التكرار     | 2                 | 6            | 6                      | 1.7         | 0.7                          | 57                      | اتفق<br>الى حد<br>ما | 41                |
|   |  | النسبة      | 14.3              | 42.9         | 42.9                   |             |                              |                         |                      |                   |
| 3 | هنالك تأثيرات سياسية في مسالة الموافقة على توقيع المشروع الاستثماري السكني تحد دون تنفيذ بعض المعايير. | التكرار     | 7                 | 5            | 2                      | 2.4         | 0.7                          | 80                      | اتفق                 | 29                |
|   |  | النسبة      | 50                | 35.7         | 14.3                   |             |                              |                         |                      |                   |
| 4 | هنالك ضعف بالمعايير الخاصة بتوقيع المشروع الاستثماري السكني داخل المدينة                               | التكرار     | 9                 | 4            | 1                      | 2.6         | 0.6                          | 87                      | اتفق                 | 23                |
|   |  | النسبة      | 64.3              | 28.6         | 7.1                    |             |                              |                         |                      |                   |
| 5 | هل تتفق بان المعايير الحالية الموضوع لتوقيع المشروع الاستثماري السكني كافية                            | التكرار     | 1                 | 2            | 11                     | 1.3         | 0.6                          | 43                      | لا اتفق              | 46                |
|   |  | النسبة      | 7.1               | 14.3         | 78.6                   |             |                              |                         |                      |                   |

المصدر: اعداد الباحث بالاعتماد على نتائج استبانه رسالة ماجستير غير منشور له

#### ٥. التحليل الرباعي (SWOT)

يعدُّ استعمال أسلوب (SWOT) من الادوات المهمة المستعملة في تحليل طبيعة القرار الاستراتيجي المتخذ في مسألة التوقيع المكاني للمشاريع الاستثمارية السكنية وتأثيراتها السلبية والايجابية في منطقة

الدراسة موضوع البحث ، ولغرض تطبيق استعمال مصفوفة (SWOT) تم تحويل عوامل التحليل الرباعي وتأثيراتها النوعية الى عوامل وتأثيرات ذات قيمة كمية من خلال ما يلي :

- اعتماد الوزن النسبي لكل عامل من عوامل البيئة الداخلية والخارجية بين (صفر، ١) مع ملاحظة أن مجموع الوزن النسبي لأي عامل لا يزيد قيمته عن الواحد الصحيح
- منح ترتيب احتمالي لكل عامل من عوامل البيئتين الداخلية والخارجية من (١) الى (٥) وفقاً لأهميتها وبما جاء بالجدول (٢٣-١)

الجدول (٢٣-١) الترتيب الاحتمالي لعناصر البيئة الداخلية والخارجية

| الاهمية الاحتمالية | مهم للغاية | مهم متوسط الاهمية | اقل من متوسط ضعيف الاهمية | الدرجة |
|--------------------|------------|-------------------|---------------------------|--------|
| ٥                  | ٤          | ٣                 | ٢                         | ١      |

المصدر: أعداد الباحث

- استخراج الوزن الترجيحي من خلال ضرب الوزن النسبي لكل عامل بدرجة الاهمية الاحتمالية والجدول (١- ٢٤) الذي يوضح الوزن الترجيحي لتلك العوامل للتوصل من خلالها الى مدى تناسب القرار المتخذ.

الجدول (١- ٢٤) يبين الوزن الترجيحي لنقاط القوة والضعف للبيئة الداخلية والفرص والتهديدات للبيئة الخارجية

| عوامل البيئة الداخلية |   |              |                   |
|-----------------------|---|--------------|-------------------|
| تحليل نقاط القوة      |   |              |                   |
| ت                     | التفاصيل  | الوزن النسبي | الترتيب الاحتمالي |
| S1                    | اتخاذ قرار الاستراتيجي لاحالة المشاريع تم من قبل جهات متعددة  | ٠,١٥         | ٤                 |
| S2                    | سهولة الوصول الى خدمات البنى الارتكازية وفقاً للمعايير  | ٠,٣          | ٥                 |
| S3                    | تغيير استعمال الارض داخل المدينة من صناعي الى سكني  | ٠,٠٥         | ٢                 |
| المجموع               |   | ٠,٥          | ٢,٢               |
| تحليل نقاط الضعف      |   |              |                   |
| ت                     | التفاصيل  | الوزن النسبي | الترتيب الاحتمالي |
| W1                    | قلة خبرة ومهارة الجهة المعنية باحالة المشاريع الاستثمارية السكنية وتوقيعها مكانياً                              | ٠,١          | ٤                 |
| W2                    | وجود تأثيرات وضغوط سياسية في مسالة توقيع المشاريع تحول دون تنفيذ بعض المعايير                                   | ٠,٠٥         | ٣                 |
| W3                    | وجود ضعف بالمعايير الخاصة بتوقيع المشاريع الاستثمارية السكنية اضافة الى مسالة عدم كفايتها                       | ٠,٣          | ٥                 |
| W4                    | اعتماد مبدأ التوسع بأسلوب الملئ الحضري عند توقيع المشاريع الاستثمارية السكنية في ظل عدم التأكد من كفاية الخدمات | ٠,٠٢٥        | ٤                 |
| W5                    | عدم وجود تناسب باستعمالات الارض الحضرية مع  | ٠,٠٢٥        | ٣                 |
|                       |   | ٠,٠٧٥        |                   |

|                   |                      |                 | محيطها  |                       |
|-------------------|----------------------|-----------------|---|-----------------------|
| ٢,٢٢              |                      | ٠,٥             |   | المجموع               |
| ٤,٤٢              |                      | ١               |   | مجموع البيئة الداخلية |
|                   |                      |                 |   | عوامل البيئة الخارجية |
|                   |                      |                 |   | الفرص                 |
| الوزن<br>الترجيحي | الترتيب<br>الاحتمالي | الوزن<br>النسبي | التفاصيل  | ت                     |
| ٠,١               | ٢                    | ٠,٠٥            | اقامة المشروع الاستثماري السكني سيوفر فرص عمل                             | O1                    |
| ١,٢               | ٤                    | ٠,٣             | اقامة المشروع الاستثماري اسهم في ارتفاع قيمة الارض                        | O2                    |
| ٠,٣               | ٣                    | ٠,١             | اقامة المشروع الاستثماري السكني سيسهم في سد نسبة من العجز السكني          | O3                    |
| ٠,٢               | ٤                    | ٠,٠٥            | تحقق مبدأ سهولة وصول سكنة المشروع الاستثماري لمركز المدينة                | O4                    |
| ١,٨               |                      | ٠,٥             |   | المجموع               |
|                   |                      |                 |   | التهديدات             |
| الوزن<br>الترجيحي | الترتيب<br>الاحتمالي | الوزن<br>النسبي | التفاصيل  | ت                     |
| ٠,٥               | ٥                    | ٠,١             | ارتفاع معدل الكثافة السكانية والسكنية في منطقة الدراسة                    | T1                    |
| ٠,٣               | ٣                    | ٠,١             | عدم قدرة الطرق في استيعاب الكثافة السكانية المفاجئة                       | T2                    |
| ٠,٠٧٥             | ٣                    | ٠,٠٢٥           | عدم مراعاة مبدأ التنوع بالمساكن لتشمل ذوي الدخل المختلفة                  | T3                    |
| ٠,٠٥              | ٢                    | ٠,٠٢٥           | عدم اسهام المشروع في تقليل نسبة التجاوزات السكنية                         | T4                    |
| ٠,٨               | ٤                    | ٠,٢             | التاثيرات السلبية للمشروع على مدى كفاية خدمات البنى الارتكازية والمجتمعية | T5                    |
| ٠,١٥              | ٣                    | ٠,٠٥            | التاثير السلبى للمنطقة الصناعية على سكنة المجمع السكني                    | T6                    |
| ١,٨٨              |                      | ٠,٥             |   | المجموع               |
| ٣,٦٨              |                      | ١               |   | مجموع البيئة الخارجية |

المصدر: اعداد الباحث

ومن اجل التوصل الى مدى تناسب القرار المتخذ بشأن توقيع مشروع الايادي السكني تم التوصل الى الجدول (١- ٢٥) والذي يبين التوازن الاستراتيجي لمدى تناسب القرار .

| الداخية والخارجية |                          | الفرص | التحديات |
|-------------------|--------------------------|-------|----------|
|                   |                          | ١,٨   | ١,٨٨     |
|                   |                          | ٤     | ٠,٣٢     |
|                   |                          | ٠,٤٢- | ٤,١      |
|                   |                          | ٠,٠٢- | ٠,١-     |
| البيئة<br>الداخية | نقاط القوة<br>نقاط الضعف | ٢,٢   | ٢,٢٢     |
| عملية طرح         |                          |       |          |

١- ٢٥) يبين التوازن الاستراتيجي لعوامل البيئة الداخلية والخارجية في مسالة مدى تناسب القرار المتخذ  
المصدر: اعداد الباحث

ومن خلال الجدول (١- ٢٥) الخاص بالتوازن الاستراتيجي يتضح لدينا عدة امور مهمة منها ما يتعلق بالبيئة الداخلية للجهة المسؤولة عن اتخاذ القرار الاستراتيجي لتوقيع مشروع الايادي السكني وذلك بطرح قيم نقاط القوة من نقاط الضعف نجد أن النتيجة سالبة بقيمة (-٠,٠٢) وفيما يتعلق بالبيئة الخارجية من خلال طرح الفرص من التهديدات نجد بان النتيجة سالبة ايضا بقيمة (-٠,٠٨) ونلاحظ بالمحصلة النهائية ارتفاع قيمة الاوزان الترجيحية لنقاط الضعف والتهديدات على قيمة الاوزان الترجيحية لنقاط القوة والفرص وبفارق قيمة سالبة (٠,١) في مسالة اتخاذ القرار الاستراتيجي لتوقيع مشروع الايادي السكني ضمن الحدود الادارية لأمانة بغداد في بلدية المنصور- حي حطين اي ان القرار المتخذ غير مناسب.

## ٦. الاستنتاجات

من خلال ما تم أستعراضه في الجانب التطبيقي من محور واقع الحال والتحليل الرباعي (SWOT) لمنطقة الدراسة توصل الباحث الى الاستنتاجات التالية:

أ - إن اتخاذ القرار الاستراتيجي بتوقيع مشروع الايادي السكني في جزء من الاستعمال الصناعي ضمن الحدود الادارية لبلدية المنصور - حي حطين بأسلوب الملاء الحضري تمخض عنه التأثيرات المكانية التالية :

- ارتفاع الكثافة السكانية والسكنية في منطقة الدراسة خارج ضوابط معايير الاسكان الحضري لعام ٢٠١٨ .
- عدم الالتزام باستعمالات الارض الحضرية وفقا للتصميم الاساسي لمدينة بغداد أو بما يحقق على أقل تقدير التجانس مع استعمالات الارض المجاورة او مراعاة الخطط المستقبلية للمنطقة وبشكل كامل .
- تأشير العجز في الخدمات المجتمعية ( التعليمية، والصحية ) لتشمل السكان الحاليين والسكان الجدد من سكنة المشروع الاستثماري السكني في منطقة الدراسة في ظل تقيّد المجمع السكني في تقديم هذه الخدمات التابعة لجهات غير حكومية ( اهلية).
- تأشير عدم كفاية خدمات البنى الارتكازية ( خدمة تجهيز المياه ، وخدمات الصرف الصحي ، وخدمة تجهيز الكهرباء) لتشمل السكان الحاليين والسكان الجدد من سكنة المشروع الاستثماري السكني في منطقة الدراسة وفق المعايير المعتمدة لحصة الفرد من هذه الخدمة أوقدرتها الاستيعابية ، على الرغم من تحقق مبدأ سهولة الوصول لهذه الخدمات المعتمدة لدى أمانة بغداد .
- الآثار البيئية السلبية للمنطقة الصناعية على المجمع السكني لعدم التقيد بمعايير المسافة المعمول بها عند توقيع المشروع السكني وذلك لأن المنطقة الصناعية واقع حال موجود .
- عدم قدرة الطرق لاستيعاب الزيادة السكانية المفاجئة خارج المعايير الحضرية المعمول بها وفقا لحصة الفرد من الطرق (م/نسمة ) مما سيؤثر سلباً على سهولة الوصول .
- ارتفاع قيمة اسعار الارض في منطقة الدراسة وبنسبة (٣٣%) عن السعر الحقيقي قبل اقامة المشروع الاستثماري السكني عام ٢٠١٧.

- اسهام المشروع الاستثماري السكني الى حد ما في توفير فرص عمل في منطقة الدراسة بشكل خاص وعموم مدينة بغداد بشكل عام .
- ب - على الرغم من أسهام المشروع الاستثماري السكني في سد نسبة من العجز السكني في منطقة الدراسة ، الا ان ذلك لم يشمل ذوي الدخل المختلفة .
- ومما تقدّم يتّضح لنا أن مسألة اتخاذ القرار الاستراتيجي لتوقيع مشروع الايادي السكني ضمن حي حطين المحلة ٦٢٦ العائد لبلدية المنصور وبأسلوب الملئ الحضري في جزء من استعمال الارض الصناعية تعدّ قراراً غير مناسب بسبب تأثيراتها على منطقة الدراسة .

## ٧. التوصيات

- من خلال ما تم استعراضه من استنتاجات توصّل البحث إلى التوصيات التالية :
- ١ . أهمية إعادة النظر في اسلوب التوسّع المتبعة ( أسلوب الملأ الحضري ) ضمن الحدود الادارية لامانة بغداد في ظل حالة عدم التأكد من توفر الشروط والمعايير الخاصة بالتوسّع ضمن المنطقة الحضرية (سهولة الوصول للخدمات والنقل ، وكفاية الخدمات ، والالتزام باستعمالات الارض الحضرية ) ، عند منح الموافقة على اقامة المشاريع الاستثمارية السكنية .
  - ٢ . التقيد بمعايير الاسكان الحضري لعام ٢٠١٨ فيما يخصّ الكثافة السكانية والسكنية عند منح الموافقة على اقامة المشاريع الاستثمارية السكنية داخل المدن .
  - ٣ . التقيد بمعايير المسافة المعمول بها عند توقيع المشاريع الاستثمارية السكنية قرب المنطقة الصناعية .
  - ٤ . مراعاة مبدأ التنوّع بالمساكن عند منح الموافقة على إقامة المشاريع الاستثمارية السكنية لتشمل ذوي الدخل المختلفة .

## ٨. المراجع

- ١ . الدليمي ، خلف حسين ، تخطيط المدن - نظريات واساليب ومعايير ، جامعة الانبار ، العراق ، ٢٠١٥ .
- ٢ . الطيف، بشير ابراهيم ، خدمات المدن-دراسة في الجغرافية التنموية ، الطبعة الاولى، ٢٠٠٩ .
- ٣ . ايوب، نادية، "نظرية القرارات الادارية"، مطبعة جامعة دمشق، سوريا، ١٩٩٤ .
- ٤ . ابوعيان، فتحي محمد، جغرافية العمران - دراسة تحليلية، الجامعة الاسكندرية، ١٩٩٦ .
- ٥ . حسن، عبد الرزاق عباس، جغرافية المدن، مطبعة اسعد، بغداد، ١٩٧٧ .
- ٦ . حواري، نضال، "ادارة المشروعات الانمائية"، دار اليازوري للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٧ .
- ٧ . يونس ، طارق شريف ، "انماط التفكير الاستراتيجي واتخاذ القرار"، الطبعة الاولى ، دار الكتاب الثقافي ، عمان ٢٠٠٢ .
- ٨ . معايير الاسكان الحضري والريفي ٢٠١٨ .
- ٩ . وزارة التخطيط ، دائرة التنمية الاقليمية والمحلية ، " مجلد فجوات التنمية المكانية وفقا للمعايير التخطيطية، ٢٠١٩
- ١٠ . حيدر، اراز أمير " التاثيرات المكانية في توقيع المشاريع الاستثمارية السكنية ضمن الحدود الادارية لامانة بغداد-مشروع الايادي كحالة دراسية " ، رساله ماجستير غير منشورة ، جامعة بغداد مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، ٢٠٢٠ .
- ١١ . امانة بغداد ، دائرة ماء بغداد ، دائرة التصاميم ، دائرة المجاري ، بلدية المنصور ، قسم الاستثمار
- ١٢ . وزارة التربية ، مديرية تربية الكرخ الاولى
- ١٣ . وزارة الصحة ، مديرية صحة بغداد الكرخ
- ١٤ . وزارة الكهرباء ، دائرة كهرباء الكرخ
- ١٥ . مجلس محافظة بغداد- هيئة استثمار بغداد