

## الاستدامة في تخطيط المُجمّعات السكنية (مجمع قرية الغدير السكني الاستثماري في النجف- حالة دراسة)

أ. د جمال باقر مطلق السعدي

الباحثة: مروه ظاهر يوسف الوائلي

[dr.j.motlak@iurp.uobaghdad.edu.iq](mailto:dr.j.motlak@iurp.uobaghdad.edu.iq)

[marwa.Taher1200a@iurp.uobaghdad.edu.iq](mailto:marwa.Taher1200a@iurp.uobaghdad.edu.iq)

جامعة بغداد / مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا

### المستخلص:

برزت فكرة الاستدامة حلاً للعديد من المشاكل التي تواجه المدن وأصبحت من الأمور الواجب اتباعها في العديد من المجالات والقطاعات لاسيما قطاع الإسكان كونه يشكل أهمية اقتصادية واجتماعية كبيرة، لذلك يجب التعرف على ماهية الاستدامة وكيفية تحقيقها في تخطيط المجمعات السكنية، اذ يتطلب تحديد المعايير والمؤشرات الفاعلة والمتكاملة التي تخدم هذا الغرض، وتم اختيار مجمع (قرية الغدير السكني) كإحدى المشروعات السكنية الاستثمارية التي شهدتها مدينة النجف في الآونة الأخيرة وهناك عدم رضا عن بعض المؤشرات الفاعلة في تحقيق الاستدامة في المجمع السكني موضع الدراسة، ذلك أن تطبيق معايير ومؤشرات الاستدامة عند تخطيط المجمعات السكنية يسهم في انشاء مشروعات سكنية ملائمة من كافة الجوانب الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية، لذلك اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي ، واخذ رأي الساكنين بواسطة استمارة الاستبيان التي تم تحديدها للوقوف على أبرز المعايير والمؤشرات، ومعرفة مدى رضا الساكنين عنها، وقد بلغ حجم العينة 60 استمارة، تم توزيعها على الوحدات السكنية وتم التوصل الى مجموعة من الاستنتاجات، أبرزها: إن أغلب المعايير العمرانية الخاصة بالبيئة السكنية لمنطقة الدراسة، هي مطابقة للمعايير الوطنية عدا المعايير الخاصة بكفاية الخدمات التعليمية، والصحية، والتجارية لعدد السكان، وعدم رضا الساكنين عن المؤشرات الاجتماعية التي تتعلق بالخصوصية وقلة المناطق الخضراء والمفتوحة ومناطق لعب الأطفال وعدم توفر وسائل النقل العام ضمن محيط المجمع السكني.

**الكلمات المفتاحية:** الاستدامة، المجمعات السكنية المستدامة، التنمية المستدامة



---

## "Sustainability in the Planning of Residential Complexes (A Case Study: Al Ghadeer Village Residential Investment in Najaf)"

**MarwaTaher Yousef**

[marwa.Taher1200a@iurp.uobaghdad.edu.iq](mailto:marwa.Taher1200a@iurp.uobaghdad.edu.iq)

**Prof. Dr. Jamal B. Motlak**

[dr.j.motlak@iurp.uobaghdad.edu.iq](mailto:dr.j.motlak@iurp.uobaghdad.edu.iq)

**Baghdad University\Center of Urban and Regional Planning for  
postgraduate studies**

**Abstract:** The concept of sustainability has emerged as a solution to many problems facing cities, and it has become essential to follow in various fields and sectors, particularly the housing sector due to its significant economic and social importance. Therefore, it is necessary to understand the nature of sustainability and how to achieve it in the planning of residential complexes. This requires identifying effective and integrated criteria and indicators that serve this purpose.

The Al Ghadeer Residential Village was chosen as one of the residential investment projects witnessed by the city of Najaf in recent times. However, there is dissatisfaction with some effective indicators in achieving sustainability in the studied residential complex. Applying sustainability criteria and indicators in the planning of residential complexes contributes to creating housing projects that are suitable from all social, economic, and environmental aspects. The study adopted a descriptive approach and obtained residents' opinions through a questionnaire designed to identify the most prominent criteria and indicators and assess



residents' satisfaction with them. The sample size was 60 questionnaires distributed to residential units, and a set of conclusions was reached, including the following: Most of the urban criteria related to the residential environment in the study area comply with national standards except for the criteria related to the adequacy of educational, health, and commercial services for the population. Residents are dissatisfied with the social indicators related to privacy, the lack of green and open spaces, play areas for children, and the unavailability of public transportation within the vicinity of the residential complex

**Keywords: Sustainability, Sustainable Residential Complexes, Sustainable Development.**

في ظل التحضر السريع وتعقيد الحياة الحضرية يواجه العالم العديد من المشاكل مثل استنزاف الموارد الطبيعية، وتغير المناخ، والتلوث فضلاً عن المشاكل الاجتماعية ك فقدان الخصوصية، وقلة التواصل الاجتماعي؛ لذلك برزت فكرة الاستدامة حلاً للمشاكل التي تواجه المدن، وعندما يتعلّق الأمر بتخطيط المجتمعات السكنية فإن الاستدامة تتطلّب النظر الى العديد من المجالات المختلفة بما في ذلك الجوانب البيئية والاقتصادية والاجتماعية وحتى العمرانية، تتحدد مشكلة البحث في عدم الرضا عن بعض المؤشرات الفاعلة في تحقيق الاستدامة في المجمع السكني , وعليه يهدف البحث الى تقييم واقع حال الاستدامة الحضرية في مجمع قرية الغدير السكني الاستثماري عن طريق قياس مستوى رضا الساكنين وتقويمهم لمعايير ومؤشرات الاستدامة المستخلصة من الإطار النظري.

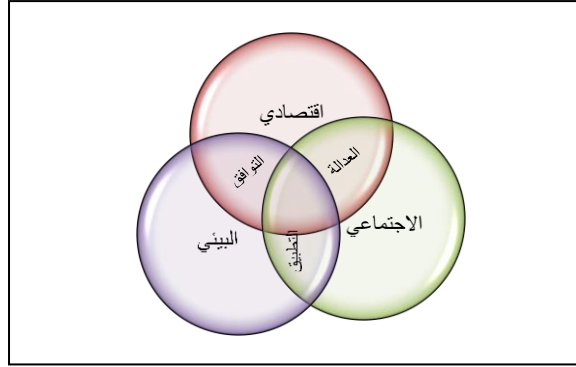
تستند فرضية البحث إلى ان تطبيق معايير ومؤشرات الاستدامة عند تخطيط المجتمعات السكنية يساهم في انشاء مشروعات سكنية ملائمة من كافة الجوانب الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية.

## 2 - مفهوم الاستدامة:

هو مصطلح يعود إلى علم الأيكولوجيا، وهو يصف القدرة على الحفاظ على توازن النظم الحيوية والاقتصادية والاجتماعية بمرور الوقت (خضير، &حمود، 2015، ص4). برز هذا المفهوم خلال العقدين الأخيرين من القرن العشرين بظهور التوجّهات التنموية الحديثة، وتحديدًا بعد مؤتمر الأمم المتحدة الثاني للبيئة (قمة الأرض)، الذي عُقد في مدينة ريو دي جانيرو في عام 1992، اذ تبنى مفهوم الاستدامة من خلال جدول اعمال القرن الحادي والعشرين (اجندة 21)، التي ركز الفصل السابع منها على استدامة المستقرات الحضرية. وينطلق مفهوم الاستدامة من منظور إنساني يهدف إلى تحقيق التوازن بين احتياجات الحاضر والقدرة على تلبية احتياجات المستقبل (ابراهيم، 2012، ص2)

فالاستدامة هي التوزيع العادل والكفوء للموارد بين الأجيال مع الحفاظ على محدودية النظام البيئي، كما انها توازن ديناميكي في عملية التفاعل بين الانسان والقدرة الاستيعابية للبيئة المحيطة دون احداث اضرار في النظام البيئي. (Mensah, 2019, p.5).

ويرتكز مفهوم الاستدامة على ثلاثة ابعاد أساسية مترابطة ومتداخلة وهي الابعاد الاقتصادية، والاجتماعية والبيئية كما يوضحها الشكل (1)



الشكل (1) العلاقات بين الجوانب البيئية والاقتصادية والاجتماعية للاستدامة

Source: Mensah, J. (2019). Sustainable development: Meaning, history, principles, pillars, and implications for human action: Literature review. *Cogent social sciences*, 5(1), p8

إن هذه العلاقات المترابطة بين جوانب الاستدامة هي مجموعة من المفاهيم التي تشكل أرضية صلبة يمكن من خلالها اتخاذ القرارات والإجراءات فيما لو تم اخذها معاً. كما توضّح الحالة الافتراضية المذكورة في الشكل 1 الروابط بين المجالات الثلاث للاستدامة، والحاجة الى دمجها من اجل التنمية المستدامة، ويضع في سياقه كيف ترتبط هذه الركائز الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ببعضها وتعزّز التنمية المستدامة. (Wanamaker,2020).

وبذلك يمكن القول: إن الاستدامة كمفهوم عام يركز على تعزيز فرص الأجيال القادمة ورفاهيتها وان اعتماد مفهوم الاستدامة كإطار عام لتحقيق التنمية يؤسس الى ما يعرف بالتنمية المستدامة.

### 3- التنمية المستدامة:

تبلور مفهوم التنمية المستدامة في تقرير اللجنة العالمية للبيئة والتنمية (WCED)، المعروفة بلجنة برونتلاند ويعدّ التعريف الذي قدمته اللجنة عام 1987 في تقريرها المعروف به "مستقبلنا المشترك" هو الأكثر شيوعاً وتداولاً عالمياً، إذ عُرفت التنمية المستدامة: بأنها التنمية التي تفي بالحاجات الأساسية للجيل الحاضر دون المساومة على قدرة الأجيال القادمة في تلبية حاجاتها (WCED,1987,P.54) أي هي عملية تطوير البيئة المبنية التي تلبّي احتياجات الناس مع تجنب التأثيرات الاجتماعية والبيئية غير المقبولة.

يعدُّ التعريف الذي قدمته لجنة بروننتلاند أكثر شمولاً ويغطي الجوانب المتعدّدة للتنمية المستدامة ومبادئها، ويمكن القول: إن الفكرة الأساسية هي فكرة الاحتياجات والبعد الزمني المستقبلي. وان مبدأ التنمية المستدامة هو تحقيق التوازن في تلبية الاحتياجات والاستغلال الفعّال للموارد الطبيعية في الوقت الحاضر دون الإضرار بمصالح الأجيال القادمة وقدرتها على تلبية احتياجاتها، مع ضمان استمرارية الأنشطة وفعالية مخرجاتها.

### 3-1 ابعاد التنمية المستدامة

ينقسم الإطار التقليدي للاستدامة من منظور المحصلة الثلاثية الاستدامة للأبعاد البيئية، والاقتصادية، والاجتماعية (shama,&motlak,2019,p.4) سيتناول البحث أبعاد التنمية المستدامة من خلال مجموعة من المفردات والآثار المترتبة على نظام الإسكان بصورة خاصة، وهي:

#### 3-1-1 البعد الاقتصادي

يبحث البعد الاقتصادي لاستدامة الإسكان من خلال النقاط الآتية: Golubchikov, & Badyina, 2012, (p.46)

- تحسين العرض والطلب الفعّال للمساكن عبر تحقيق الاستقرار في أسواق الإسكان.
- القدرة على تحمل تكاليف المعروض من المساكن.
- توفير الأراضي المخدمة لمشروعات الإسكان.
- ضمان الإسكان لمختلف الطبقات الاجتماعية.

#### 3-1-2 البعد الاجتماعي

يحتل البعد الاجتماعي اهتمام الكثير من العلماء في تحقيق جودة البيئة المبنية، فقد أصبحت الركيزة الأساسية لتحقيق استدامة المدن، وتتمحور الاستدامة الاجتماعية في الإسكان حول إعطاء الحق في السكن اللائق وضمان مساكن آمنة وبأسعار معقولة ومتنوعة (حيازة متنوعة ودخل ومتنوع)، فضلاً عن تمكين الساكنين والمشاركة العامة وتوفير سهولة الوصول الى البنى التحتية الاجتماعية والفضاءات العامة (مطلبك، 2022، ص96) وعلى الرغم من ان سياسة الإسكان التقليدية تركز على تلبية الاحتياجات الاجتماعية الأساسية، الا انه ينبغي ضمان تحقيق الإسكان للاحتياجات الأخرى المتعلقة بالمرافق والتنقل بالإضافة الى الاحتياجات النهائية لتنمية رأس المال البشري والاجتماعي مثل الشعور بالانتماء للمجتمع والتماسك والرفاهية في المجتمعات المحلية والمجتمع بأكمله (Golubchikov, & Badyina, 2012, p.17).

### 3-1-3 البعد البيئي

يقوم هذا المبدأ على أساس مرونة النظام البيئي كما يركّز على الحفاظ على توازن النظام الايكولوجي واستعمال مصادر الطاقة النظيفة. (Shemirani&Hodjati, 2013,p.290)، ويمكن ايجاز الأهداف البيئية للاستدامة الاسكانية في النقاط الآتية: (Golubchikov, & Badyina, 2012, p.13)

- إدارة تطوير وتصميم استعمالات الأرض: عبر اعتماد اليات التصميم المستجيبة للمناخ المحلي، في تخطيط استعمالات الأرض والحركة وتصميم الكتل والفضاءات المفتوحة والأماكن العامة، وتوفير الراحة الحرارية للمستخدمين.
- تحقيق الكفاية القصوى في استغلال الموارد الطبيعية، والتركيز على الموارد المتجددة، وادارة الموارد غير المتجددة بشكل يقلل من الاثار السلبية على البيئة
- تقليل الانبعاثات الملوثة للبيئة عبر تقليل البصمات البيئية للمساكن من حيث الطاقة وانبعاثات الغازات الدفيئة المرتبطة بها واستعمال الموارد فضلاً عن النفايات.
- تعزيز المرونة والتكيف، من حيث جودة التصميم والتخضير.

### 2-3 اهداف التنمية المستدامة

التنمية المستدامة هي عملية مدروسة وتخطيطية لتحقيق النمو والتطور بشكل مستدام. وقد تم اعتماد أهداف التنمية المستدامة في خطة التنمية المستدامة لعام 2030 بواسطة الجمعية العامة للأمم المتحدة في تقريرها الصادر في عام 2015 (Al Musawi, & Al Baghdadi,2023,p.4) اذ تركز الهدف (11) من أهداف التنمية المستدامة على جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة وآمنة ومستدامة وذات قدرة على الصمود، ويُعتبر هذا الهدف الدولي الأول الذي يهتم بالتنمية الحضرية المستدامة كشرط أساسي لتحقيق التنمية المستدامة. ويهدف إلى ضمان تطور المدن بشكل مستدام وتحقيق الاستدامة البيئية، والاقتصادية، والاجتماعية في المجتمعات الحضرية، كذلك ويؤكد على توفير السكن اللائق والميسور والخدمات الأساسية والنقل المستدام.

### 4- التنمية الاسكانية المستدامة

عرفت التنمية الاسكانية المستدامة بانها ضمان الكفاءة البيئية للإسكان والتوقيع الملائم للمشروعات الاسكانية، لذا جاءت الاستدامة لتعالج قضايا التنمية الاسكانية، اذ يساهم الإسكان المستدام في العدالة الاجتماعية، بمعنى أن الهدف الأساسي للتنمية الاسكانية المستدامة هو تحقيق التوازن البيئي مع المتطلبات

الاسكانية للمجتمع وتحسين الواقع الاقتصادي وتحقيق الاستقرار الاجتماعي من خلال معالجة الطلب المتزايد على السكن وتوفير الأراضي السكنية (اللامي، 2020، ص56).

## 5- مفهوم المُجمّعات السكنية

عرف مركز المستقرات البشرية بالأمم المتحدة (منظمة الموئل Habitat) المجمعات السكنية بأنها مناطق سكنية متكاملة الخدمات والمرافق، تُمثّل مفهوماً جديداً لشكل التنمية العمرانية للمناطق السكنية وتشمل غالباً الوحدات السكنية المتنوعة التي تتناسب مختلف المستويات الاقتصادية والاجتماعية بالإضافة إلى شبكة الطرق وممرات المشاة، كما تشتمل على الخدمات العامة وتضم بعض الأنشطة التجارية وتتوافر بها كافة شبكات المرافق، ويتم تنفيذ هذه المجمعات السكنية المتكاملة وتطويرها بشكل متكامل (علي، 2016، ص25).

## 6- معايير ومؤشرات المُجمّعات السكنية المستدامة

في هذه الفقرة سيتم تحديد المعايير وبعض مؤشرات التنمية المستدامة المتعلقة بالإسكان بناءً على التوجهات الحديثة في التخطيط الحضري.

### 6-1 الاتجاهات الحديثة في التخطيط الحضري

لقد ظهرت العديد من اتجاهات التخطيط الحديثة في النصف الأخير من القرن العشرين وكانت تهدف لخلق بيئة سكنية متكاملة للسكان، وقادرة على التعامل مع المتغيرات الجديدة. وقد ظهرت هذه التوجهات بناءً على زيادة الوعي نحو مفهوم الاستدامة وتعزيز هذا المفهوم عن طريق بناء مجتمعات مستدامة ذات نسيج عمراني متكامل ويعزز النواحي البيئية والاجتماعية والاقتصادية فيها مثل المدينة المتضامة، وحركة العمران الجديد، والنمو الذكي والقرية الحضرية اشتركت هذه التوجهات في العديد من المبادئ يمكن تلخيصها كالآتي: (shama,&motlak,2019,p.2)

1. زيادة كثافة المساكن: تقليل المسافات وكفاءة البنى التحتية وسد الحاجة السكنية عن طريق توفير إسكان عالي الكثافة.

2. الاستخدام المختلط: التقارب بين الفعاليات والخدمات وأماكن العمل من الوحدات السكنية.

3. النقل المستدام: الاعتماد على حركة المشاة والدراجات داخل المناطق السكنية وتقليل الانبعاثات.





4. **خيارات سكن متعددة:** تنوع الأنماط والخيارات السكنية مع تنوع الملكيات في المنطقة السكنية لتوفير الإسكان لمختلف المستويات وزيادة الاختلاط والتنوع الثقافي والمجتمعي.

5. **التخضير والفضاءات المفتوحة:** زيادة الاماكن المفتوحة والتشجير لزيادة عامل المتعة والحد من التلوث وتلطيف الجو والتشجيع على حركة المشاة والتفاعل الاجتماعي.

## 2-6 استخلاص وبناء مؤشرات المجمعات السكنية المستدامة

تتناول هذه الفقرة المعايير التخطيطية والمؤشرات الموضوعية والذاتية التي لها أهمية في تحقيق استدامة البيئة السكنية، والجدول (1) يوضح معايير ومؤشرات المجمعات السكنية المستدامة.

الجدول (1) معايير ومؤشرات المجمعات السكنية المستدامة

FARنسبة المساحة الطابقية	الكثافة البنائية	الكثافة	المعايير التخطيطية
الكثافة السكنية الصافية	الكثافة السكنية		
الكثافة السكنية الاجمالية			
الكثافة السكانية الصافية			
الكثافة السكانية الاجمالية	الكثافة السكانية		
نوعية الخدمة وكفايتها		الخدمات الاجتماعية	
مسافة الوصول	سهولة الوصول		
سهولة الوصول الى الخدمات ووسائل النقل العام		التفاعل الاجتماعي	
توفر فرص للاتصال والتفاعل الاجتماعي في المحيط السكني	الامن والأمان		
وجود أماكن تشجع على التفاعل الاجتماعي		إدارة النفايات وإعادة التدوير	
وجود نظام جمع للنفايات وإعادة تدويرها	كفاءة استخدام الطاقة		
توليد الطاقة بالاعتماد على مصادر الطاقة المتجددة		تيسير السكن	
القدرة على تحمل تكاليف السكن			

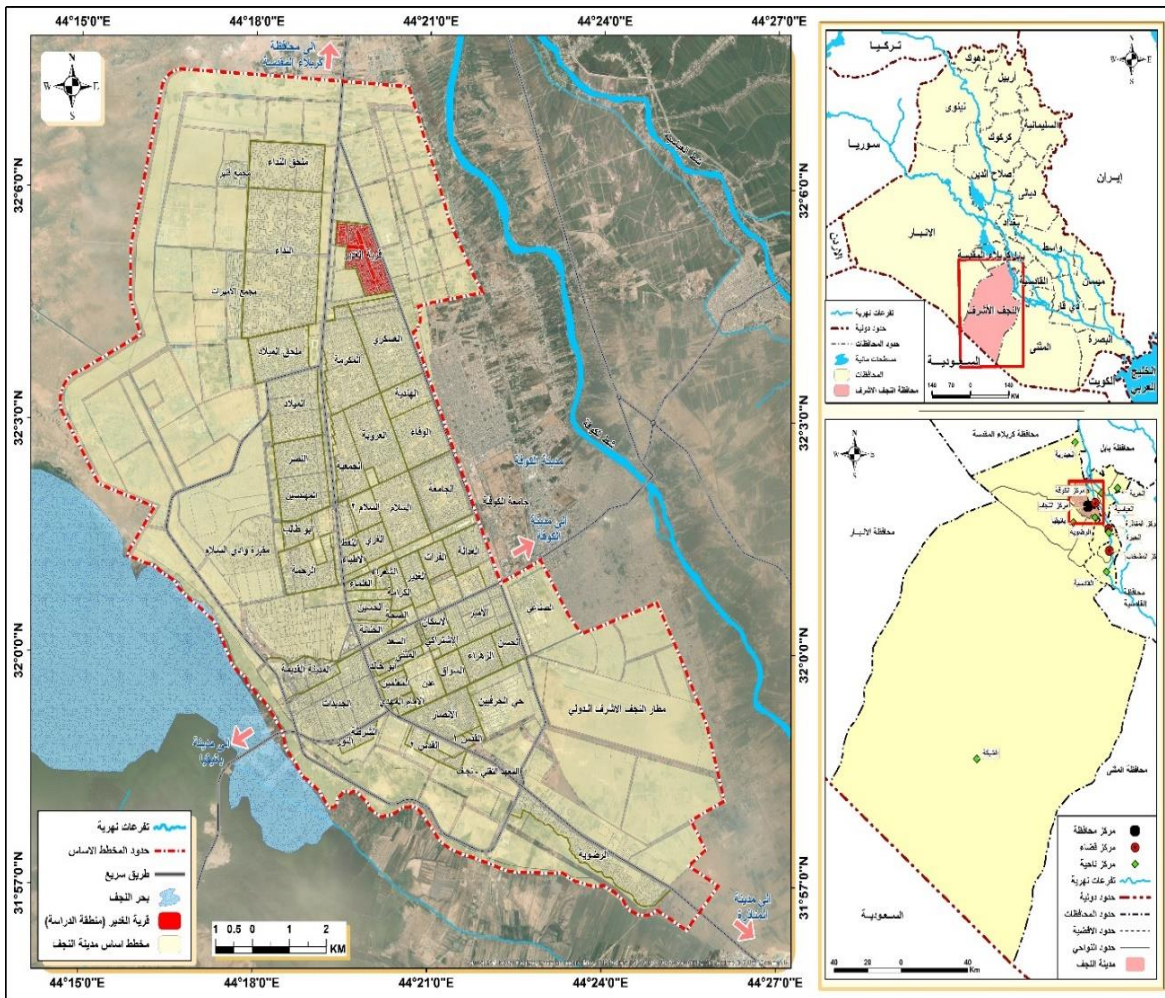
المصدر: بالاعتماد على الاطار النظري

## 7. تحديد وتعريف منطقة الدراسة

تم انتخاب مجمع قرية الغدير السكني الاستثماري بنمط بناء افقي مؤلف من (3200) وحدة سكنية وهو من تنفيذ هيئة استثمار محافظة النجف الأشرف، ويقع مجمع قرية الغدير السكني الى الشمال الغربي من مركز مدينة النجف باتجاه طريق كربلاء بين شارعين رئيسيين وحيويين وهما شارع نجف- كربلاء، وشارع مطار النجف الاشرف الدولي الخريطة (1) توضح موقع المجمع من مدينة النجف الأشرف, اذ ان هذان الشارعان يربطان المجمع السكني بجميع احياء النجف من الجانبين، يحده من الشمال مناطق زراعية

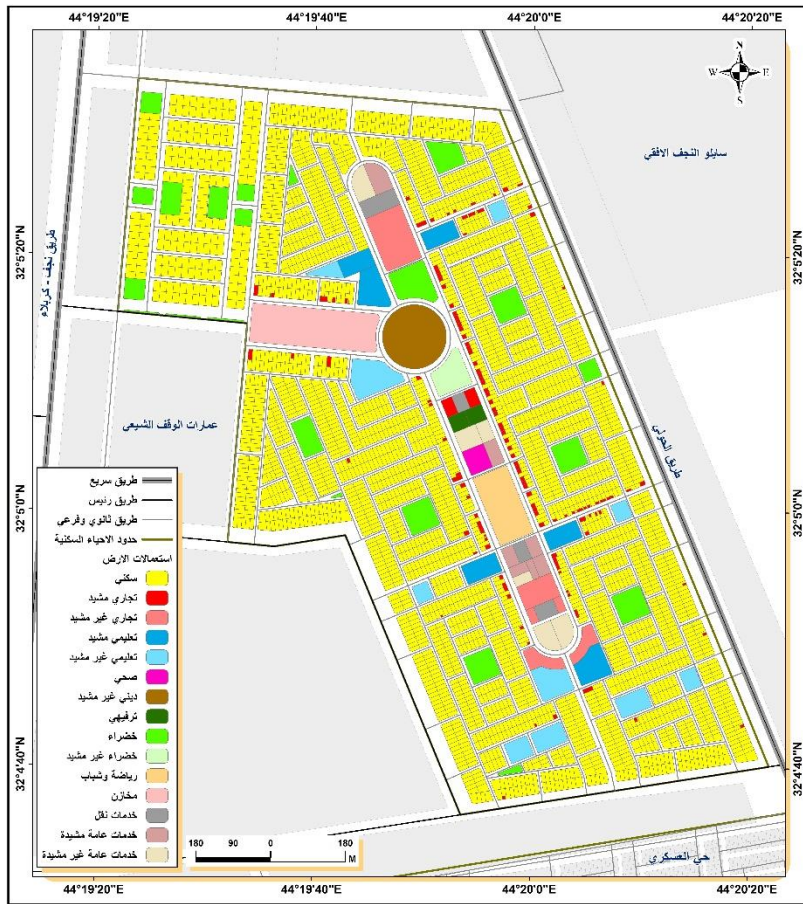
مفتوحة، ويحده من الجنوب الحي العسكري وعلى الشرق منه يكون الطريق المؤدي الى مطار النجف الاشرف وعلى غربه طريق كربلاء- نجف وحي النداء , الخريطة (2) توضّح استعمالات الأرض في المجمع

الخريطة (1) موقع مجمع قرية الغدير نسبة الى مدينة النجف



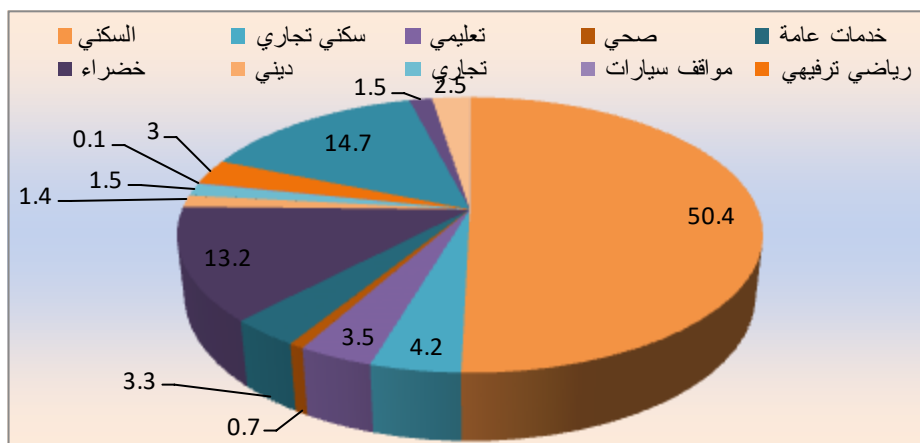
المصدر: بالاعتماد على مديرية التخطيط العمراني في النجف\ القسم الفني، 2022

الخريطة (2) استعمالات الأرض الحالية لمجمع قرية الغدير السكني.



المصدر: بالاعتماد على الدراسة الميدانية لواقع الحال لسنة 2022 وحساب المساحات بالاعتماد على برنامج (GIS)

المصدر: بالاعتماد على برنامج ( Arc GIS 10.8 ) في ادخال معلومات المسح الميداني.



شكل (2) يوضح نسب استعمالات الأرض لواقع الحال في مجمع قرية الغدير السكني , 2022المصدر: بالاعتماد على

الدراسة الميدانية لواقع الحال لسنة 2022، وحساب المساحات بالاعتماد على برنامج Arc GIS 10.8

## 7-1 قياس معايير ومؤشرات الاستدامة الحضرية في المجمع السكني

نظراً لعدم وجود معايير عالمية محددة لقياس الاستدامة الحضرية فهي تختلف باختلاف الظروف المحلية والقوانين التخطيطية والتشريعية لذلك سيتم مقارنة واقع حال المجمع السكني مع معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق 2018

### أولاً- الكثافة الحضرية

تعدُّ الكثافة أحد المؤشرات الحضرية المهمة تخطيطياً التي تشمل (مؤشر الكثافة السكانية)، الذي يعطي تصوراً لمقدار التركيز السكاني في حيز مكاني معين، و(مؤشر الكثافة الاسكانية) وهو دلالة على مقدار تركيز الوحدات السكنية ضمن حيز مكاني معين، وتفيد كمؤشر لتحقيق متطلبات الراحة والخصوصية والهدوء ضمن الحيز المكاني. (زومايا، 2018، ص117).

يتضمّن مؤشر الكثافة ثلاث مقاييس وهي الكثافة البنائية وكثافة السكن والسكان في منطقة الدراسة

### أ- الكثافات السكنية والاسكانية

تبلغ مساحة مجمع قرية الغدير السكني اجمالاً (132.5) هكتار وعلية فان:

الكثافة السكانية الاجمالية= عدد السكان\ المساحة الاجمالية للمجمع = (140 شخص/ هكتار)

واما الكثافة السكانية الصافية = عدد السكان\ المساحة السكنية الصافية = (278 شخص/هكتار) وتصنف ضمن المناطق الحضرية ذات الكثافة المتوسطة، حسب المعيار الوطني. (دائرة الاسكان، معايير الاسكان الحضري والريفي في العراق، 2018، ب 4، ص19).

أما الكثافة السكنية الاجمالية= عدد الوحدات السكنية\ المساحة الاجمالية للمجمع

$$= 132,5 \setminus 3200$$

$$= (24 \text{ وحدة/ هكتار})$$

والكثافة السكنية الصافية = عدد الوحدات السكنية\ المساحة السكنية الصافية = 66,8 \setminus 3200

$$= (44 \text{ وحدة/ هكتار})$$

### ب- الكثافة البنائية

### 1- نسبة التغطية الأرضية

نظراً لتباين مساحات الإفراز في المجمع السكني فإن نسبة التغطية الأرضية والطابقية تكون مختلفة من منطقة لأخرى وتمثل مساحة الطابق الأرضي\ مساحة الإفراز، الجدول (3) يوضح نسبة تغطية البناء

العظمى لكل فئة من فئات المساكن في منطقة الدراسة، ويلاحظ وجود اختلاف عن نسبة التغطية الموضوعية ضمن المعايير الوطنية.

الجدول (2) نسبة تغطية البناء العظمى لكل فئة من فئات المساكن في منطقة الدراسة.

الملاحظات	المعيار %	نسبة التغطية % (واقع حال)	مساحة الطابق الأرضي م <sup>2</sup>	مساحة قطعة الأرض م <sup>2</sup>	نوع الأفراس
غير مطابق	60	%45	90	200	A
غير مطابق	60	%45	90	200	B
غير مطابق	55	%36	90	250	C
غير مطابق	50	%43.8	175	400	VIP

المصدر: بالاعتماد على بيانات هيئة الاستثمار في محافظة النجف، 2022

## 2- نسبة المساحة الطابقية FAR

هي مجموع مساحات الطوابق للوحدة السكنية مقسوماً على مساحة قطعة الوحدة السكنية. يوضح الجدول (4) مقاييس الكثافة للفئات السكنية لمنطقة الدراسة.

الجدول (3) حساب نسبة المساحة الطابقية والكثافات البنائية الصافية للفئات السكنية في المجمع.

المساحة	مساحة الطابقين	عدد الوحدات السكنية	عدد السكان	نسبة المساحة الطابقية	المقارنة مع المعيار	الكثافة السكنية (وحدة/هكتار)	المقارنة مع المعيار	الكثافة السكنية (شخص/هكتار)	المقارنة مع المعيار
200	120	663	2913	%60	مطابق	50	مطابق	220	مطابق
200	150	820	3217	%75	مطابق	50	مطابق	243	مطابق
250	180	1477	7283	%72	غير مطابق	40	مطابق	197	مطابق
400	315	240	1087	%79	غير مطابق	25	مطابق	113	غير مطابق

المصدر: بالاعتماد على بيانات دائرة الاستثمار في محافظة النجف الاشراف، 2022

## ثانياً: معيار الخدمات المجتمعية

حددت معايير الإسكان الحضري والريفي 2018 الخدمات الواجب توفرها في المجمعات السكنية وفقاً لعدد السكان والمساحة المطلوب توفرها، واعتماداً على معدل حجم السكان وعدد الوحدات السكنية يُلاحظ ان المجمع يمثل تخطيطياً حي سكني.

### 1- الخدمات التعليمية

#### أ- المدارس الابتدائية

توجد مدرستان للتعليم الابتدائي في المجمع أحدهما للبنين والآخرى للبنات بنظام دوام مزدوج والجدول (5) يوضح المدارس الابتدائية ومساحتها لكل شخص واقصى مسافة وصول

الجدول (4) يوضح المدارس الابتدائية ومساحتها لكل شخص واقصى مسافة وصول لها في مجمع قرية الغدير

نوع الفعالية	عدد السكان (نسمة)	النسبة المئوية لعمر المستخدم من الحجم الكلي للسكان	النسبة المئوية للأشخاص المخدومين	عدد الأشخاص المخدومين	مساحة الأرض م <sup>2</sup>	المساحة الكليّة للخدمة م <sup>2</sup>	المسافة القصى للوصل (م)
المعيار	14400	15,4%	من 100% الفئة العمرية	2218	6-8,5 لكل مستعمل	17160	500
واقع الحال	18571	-	-	2860	6		

المصدر: بالاعتماد على المسح الميداني

من خلال الجدول أعلاه يُلاحظ ان العدد الكلي للفئة المخدومة غير مطابق للمعيار من حيث كفاية الخدمة لعدد السكان.

(1): تم الاعتماد على مختاري المجمع السكني في معرفة العدد الكلي للسكان لكل فئة من فئات الوحدات السكنية.

## ب- المدارس الثانوية

يحتوي المجمع على مدرستين ثانوية واحدة للبنات وأخرى للبنين

جدول (5) يوضح المدارس الثانوية ومساحتها لكل شخص واقصى مسافة وصول لها في مجمع قرية الغدير السكني.

نوع الفعالية	عدد السكان ( نسمة )	النسبة المئوية لعمر المستخدم من الحجم الكلي للسكان	النسبة المئوية للأشخاص المخدمين	عدد الأشخاص المخدمين	مساحة الأرض م <sup>2</sup>	المساحة الكلية للخدمة م <sup>2</sup>	المسافة القصوى للوصول (م)
المعيار	14400	6,28%	من 72% الفئة العمرية	651	10,9	9153	800
واقع الحال	18571	-	-	840	8	6718	

المصدر: بالاعتماد على المسح الميداني

من الجدول في أعلاه نلاحظ أن العدد الكلي للفئة المخدمة أكبر من المعيار وكذلك غير مطابق للمؤشرات المساحية الواجب توفرها في الخدمة.

## 2- الخدمات الصحية

لا يوجد مركز للرعاية الصحية داخل المجمع السكني.

## 3- الخدمات التجارية

يوجد مركزان للتسوق في المجمع السكني والجدول (7) يوضح مقارنة واقع الحال مع المعيار للتسوق المحلي من حيث الكفاية لعدد السكان ومسافة الوصول

الجدول (6) يوضح مراكز التسوق ومساحتها لكل شخص واقصى مسافة وصول لها في مجمع قرية

## الغدير السكني

نوع الفعالية	عدد السكان ( نسمة )	النسبة المئوية لعمر المستخدم من الحجم الكلي للسكان	النسبة المئوية للأشخاص المخدمين	عدد الأشخاص المخدمين	مساحة الأرض م <sup>2</sup>	المساحة الكلية للخدمة م <sup>2</sup>	المسافة القصوى للوصول (م)
المعيار	14400	75%	100%	10800	0,6	6480	800
واقع الحال	18571	-	-	13928	0,15	2089	

المصدر: بالاعتماد على المسح الميداني

من الجدول في أعلاه نلاحظ أن العدد الكلي للفئة المخدمة أكبر من المعيار وكذلك غير مطابق للمؤشرات المساحية الواجب توفرها في الخدمة.



## ثالثاً- معيار مسافات الوصول

يعبر عن المسافة بين موقع كل نشاط او خدمة الى الوجهات المختلفة وهو المسافة الملائمة والمعقولة التي يقطعها المستخدم طلباً للخدمات حيث يمثل نسبة مئوية للمساكن في دائرة نصف قطرها يتحدد بالمسافة بين نوع من الخدمات واخر ومركزها عند مركز الخدمات (الحجاج، 2014، ص59) حيث يكون المقدار الأنسب لمعامل سهولة الوصول للخدمات في الدائرة التي حددت معايير الإسكان الحضري والريفي نصف قطرها لتكون عتبة دنيا وهي تحقق الوصول العادل ولجميع المساكن.

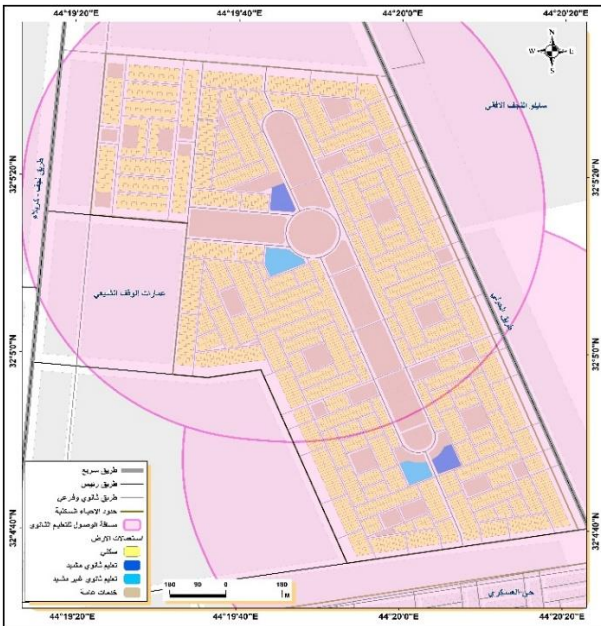
### 1. الخدمات التعليمية

#### أ- المدارس الابتدائية

توضح الخريطة (3) توزيع المدارس الابتدائية في المجمع، ووفقاً لمعيار مسافة الوصول المحدد بـ(500) متر من مركز الخدمة وجد ان عدد الوحدات السكنية التي تقع خارج نطاق مسافة الوصول بلغ (62) وحدة سكنية أي ما نسبته 1.94% , أي ان نسبة المساكن المخدومة بلغ 98%

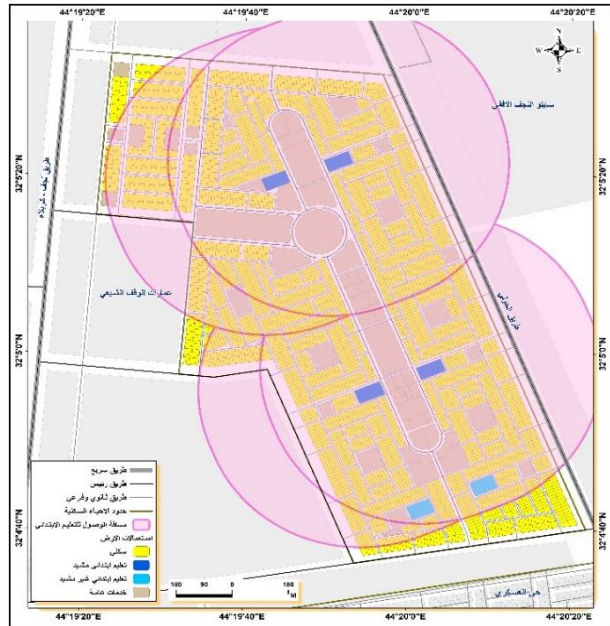
#### ب- المدارس الثانوية

توضح الخريطة (4) توزيع المدارس الثانوية في المجمع، ووفقاً لمعيار مسافة الوصول المحدد بـ(800) متر من مركز الخدمة وجد أن نسبة المساكن المخدومة بلغ 100%



الخريطة (4) توضح مواقع المدارس الثانوية

المصدر: اعتماداً على المسح الميداني وبرنامج Arc GIS 10.8 في حساب نطاق التأثير



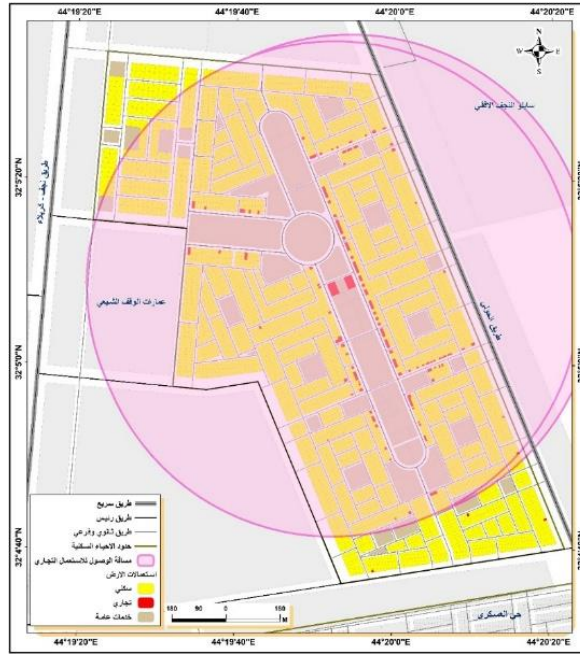
الخريطة (3) توضح مواقع المدارس الابتدائية

المصدر: اعتماداً على المسح الميداني وبرنامج Arc GIS 10.8 في حساب نطاق التأثير

## 2-الخدمات التجارية

توضّح الخريطة (5) مواقع المراكز التجارية داخل المجمع، ووفقاً لمعيار مسافة الوصول المحدد ب 800 متر من مركز الخدمة وجد ان عدد الوحدات السكنية التي تقع خارج نطاق مسافة الوصول بلغ (103) وحدة سكنية أي ما نسبته 3% , أي ان نسبة المساكن المخدومة بلغ 97% وهي نسبة قريبة من المعيار المحدد ب(100%) .

الخريطة (5) توضح مواقع مراكز التسوق



المصدر: اعتماداً على المسح الميداني وبرنامج Arc GIS 10.8 في حساب نطاق التأثير

## 7-2 اختيار العينة (حجم العينة):

إن اختيار عينة من المجتمع الأصلي يشترط ان تكون ممثلة لذلك المجتمع لأسباب تتعلق بتعدّد اجراء المسح الشامل من الناحية العملية وأيضاً اختصاراً للوقت والجهد، ولغرض التعرف على حجم العينة المناسبة والمحقة لأهداف البحث، فقد تم الاعتماد على معادلة ستيفن ثامبسون وكالاتي:

$$n = \frac{N * p(1 - p)}{[N - 1 * (d^2 \div z^2)] + p(1 - p)}$$

n. حجم العينة.

Z: مستوى الثقة وهو عادة 0.95 ويساوي في جدول التوزيع الطبيعي 1.96.

P: قيمة احتمالية تتراوح قيمتها بين الصفر والواحد وتأخذ قيمة 0.5.

e: نسبة الخطأ المسموح وهي عادة 0.5.

N: حجم المجتمع ويساوي 18571 نسمة

حيث اظهرت نتائج تطبيق المعادلة أن الحجم المطلوب هو (376) عينة، وبما ان هدف البحث هم أرباب الأسر عن واقع حال الاسرة والمساكن فقد تم تقسيم حجم العينة البالغ (376) عينة على معدل حجم الاسرة (6,9) (دائرة إحصاء النجف, 2021)، ليبلغ حجم العينة (60).

يعدُّ قياس درجة الرضا للسكان جزءاً أساسياً لملائمة البيئة السكنية وتحقيقها لمتطلبات الحياة، وتم ذلك من خلال اجابة السكان على المؤشرات ذات المقياس الثلاثي بالاعتماد على مقياس ليكرت الثلاثي، واستخراج المتوسط الحسابي الموزون لعينة البحث والانحراف المعياري والنسبة المئوية للمتوسط واخيرا معرفة الاتجاه العام للعينة كما هو مبين بالجدول (8)، (9)، (10)، (11) (الملحق 1)

اولاً: المعايير العمرانية (التخطيطية):

### 1- جودة رياض الأطفال وكفاءتها في المجمع السكني:

تُشير نتائج المسح الميداني لعينة السكان في الجدول (8) على اتفاق عينة البحث بالكامل على عدم كفاية وكفاءة رياض الأطفال في المجمع السكني.

### 2- جودة وكفاية المدارس الابتدائية:

توضّح النتائج في الجدول (8) أن النسبة الأكبر من السكان غير راضين عن جودة وكفاية المدارس الابتدائية في المجمع بنسبة (41,7%)، مقابل نسبة رضا متوسطة بلغت (28,3%) فيما ابدى السكان عن رضاهم بنسبة (30%).

### 3- جودة وكفاية المدارس الثانوية:

تُشير نتائج الجدول (8) الى ضعف مستوى المدارس الثانوية من حيث الجودة والكفاية حيث ابدى السكان عن عدم رضاهم بنسبة (43%)، فيما بيّنت نسبة (40%) بان الخدمة مناسبة، اما نسبة (16,7%) فيعتدون الخدمة جيدة.

#### 4- مؤشر سهولة الوصول الى رياض الأطفال:

أظهرت نتائج المسح الميداني في الجدول (8) الى عدم رضا الساكنين التام عن هذه الفقرة بنسبة 100% بسبب افتقار المجمع لرياض الأطفال.

#### 5- سهولة الوصول الى الخدمات التعليمية: المدارس الابتدائية:

اظهرت النتائج في الجدول (8) أن نسبة (55%) يعدون المسافة بين المدارس الابتدائية و وحداتهم السكنية جيدة وهذا ما تبين اثناء الدراسة الميدانية إذ ان نسبة (98%) من المدارس الابتدائية تقع ضمن المسافة التي حددتها معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق في تخطيط المجمعات السكنية، في مقابل ذلك يرى (28,3%) من عينة الساكنين ان مسافة الوصول مناسبة نوعا ما، اما 16,7% يعدون المسافة بين وحداتهم السكنية والمدرسة الابتدائية غير مناسبة.

#### 6- سهولة الوصول الى الخدمات التعليمية: المدارس الثانوية.

لقد بيّنت نتائج المسح الميداني في الجدول (8) استجابة عينة الساكنين بنسبة جيدة بلغت (61,6%) مقابل نسبة متوسطة بلغت (61,7%)، على الرغم من أن نتائج الدراسة الميدانية أظهرت ان نسبة 100% من الوحدات السكنية تقع ضمن مسافة الوصول المعتمدة في معايير الإسكان والمحددة ب 800 متر، بينما يرى ما نسبته (21,79%) ان مسافة الوصول من وحداتهم السكنية الى المدارس الثانوية غير ملائمة او ضعيفة.

#### 7- نوعية مراكز الرعاية الصحية وكفايتها:

بلغت نسبة استجابة رضا الساكنين حول عدم كفاية وكفاءة المراكز الصحية بنسبة 100% بسبب عدم وجود الخدمة في المجمع.

#### 8- سهولة الوصول الى مراكز الرعاية الصحية:

تُشير نتائج استجابة رضا الساكنين حول الفقرة ان نسبة 100% غير راضين عن مسافات الوصول بسبب عدم وجود الخدمة في المجمع كما تمت الإشارة اليه مسبقاً.

### 9-كفاية الخدمات التجارية والتسويقية:

إن استجابة رضا الساكنين حول مؤشر الخدمات التجارية كما في الجدول (8) تُبين ان نسبة (56,7%) يعدّون الخدمة ضعيفة بسبب عدم كفايتها مقارنةً بعدد ساكنيه اذ يوجد في المجمع مركزين للتسوق فقط مقابل (23%) من الراضين بنسبة متوسطة و(20%) بنسبة رضا جيدة.

### 10-سهولة الوصول الى الخدمات التجارية:

بيّنت نتائج المسح الميداني في الجدول (8) نسبة استجابة رضا الساكنين عن سهولة الوصول الى المراكز التجارية بنسبة (72%) جيدة في مقابل ذلك يرى ما نسبته (15%) من عينة الساكنين الى سهولة وصول متوسطة الى المراكز التجارية، بينما اشارت نسبة (13,3%) عن ضعف في مؤشر سهولة الوصول.

### 11-كفاية المناطق الخضراء والمفتوحة ومستوى كفاءتها:

يُبين الجدول (8) ان نسبة (55,7%) يعدّون المناطق الخضراء غير كفوة، مقابل ذلك يرى نسبة (31,7%) ان هذا المناطق متوسطة الكفاءة وهذا ما ظهر اثناء الزيارة الميدانية اذ تعاني اغلب المناطق الخضراء من الإهمال وعدم تنفيذها من قبل المستثمر. الصورة (1-1).

### 12-كفاءة الطرق داخل المجمع السكني:

أظهرت استجابات عينة الدراسة عن كفاءة الطرق في المجمع، تقييماً ضعيفاً بنسبة (58,3%) بسبب توسع الاستعمال التجاري على الطرق، وفي مقابل ذلك يرى نسبة (26,7%) من العينة كفاءة الطرق نوعاً ما، و(15%) جيدة. ان الشوارع الموجودة داخل منطقة الدراسة ذات نمط واحد من غير تدرج، أي ان اغلبها طرقاً محلية (Local road)، كونها مصممة لغرض الرحلات القصيرة، ولا توجد فيها سيطرة على المرور العابر.

### 13-كفاءة مسارات المشاة داخل المجمع السكني:

لقد اشارت نتائج الجدول (8) ووفقاً لأراء عينة الساكنين الى تدني كفاءة مسارات المشاة بنسبة (35%) وكفاءة متوسطة بنسبة (26,7%) بسبب تحول الشوارع السكنية الى شوارع تجارية والتجاوز على الأرصفة فضلاً عن عدم توفر اثاث الشارع المشجعة على المشي كالإنارة والتشجير التي توفر الأمان والراحة الحرارية للمستخدم، والى النمط التخطيطي الذي يعتمد على متطلبات حركة المركبات وضمن

وصولها الى كل وحدة سكنية وعدم فصل حركة السابله عن المركبات، فضلاً عن المخالفات والتجاوزات بمسافة الارتداد.

#### 14- خدمات النقل العام ضمن محيط المجمع:

بيّنت نتائج الجدول (8) ان نسبة (58,3%) من عينة الساكنين يعدون خدمات النقل العام ضعيفة، أما نسبة (26,75%) فيعدّون الخدمة متوسطة الكفاءة، كونها شبه معدومة ولا توجد محطات نقل عام في المنطقة، اذ يعتمد ساكنو المجمع في تنقلهم وخصوصا الى مركز المدينة او اماكن العمل بواسطة النقل الخاص. ومما لا شك فيه ان توفر خدمات النقل هو من العوامل المهمة عند تخطيط وتوقيع المجمعات السكنية، لما له من أثر اقتصادي على الساكنين من حيث كلفة التنقل فضلاً عن الاثار البيئية.

#### 15- خدمات البنى التحتية في المجمع:

يوضّح الجدول (8) تقويم الساكنين عن مستوى خدمات البنى التحتية في المجمع السكني اذ كانت النسبة (48,35%) باتجاه المستوى المتوسط من حيث الكفاءة والكافية، ويرى (23,3%) ضعفاً في تلك الخدمات لاسيما شبكات الكهرباء. أما خدمات المجاري فتقسم على شبكتين منفصلتين: الأولى لتصريف مياه المجاري، والثانية لتصريف مياه الامطار. (مقابلة مع الساكنين, 2022) ويبدو ان السبب يعود الى زيادة عدد السكان عن المخطط له بسبب تقسيم الوحدات السكنية وتغيير استعمالات الارض التي أدت الى زيادة الضغط على خدمات البنى التحتية.

#### ثانياً: المؤشرات الاجتماعية:

تبحث هذه الفقرة المؤشرات المرتبطة بالبعد الاجتماعي فيما يختص بالساكنين ضمن محيطهم السكني وعلى المستوى المحلي، وكما ظهرت نتائجها في الجدول (9) وعلى التوالي:

#### 1- مستوى التفاعل الاجتماعي.

تُظهر نتائج الجدول (9) ان نسبة (76,7%) يعدون مستوى التفاعل الاجتماعي جيداً، بينما يرى ما نسبته (16,7%) متوسطاً، اما ما نسبة (6,7%) فيرون أن هناك انعداما او ضعفا في التفاعل الاجتماعي بين الساكنين

## 2-وجود أماكن تشجع على التفاعل الاجتماعي:

لقد أظهرت النتائج في الجدول (9) وبحسب آراء عينة الساكنين ان نسبة (33,3%) منهم يرون توفر أماكن تشجع على التفاعل الاجتماعي نوعاً ما، مقابل (13,3%) بنسبة جيدة، فيما يرى ما نسبته (6,6%) عدم توفر هذه الأماكن، ولكن على الرغم من توفرها الا انها تتصف بعدم الكفاءة اذ تعاني الإهمال والتجاوز عليها من المستثمر او الساكنين. ان تخطيط البيئة العمرانية بشكل متكامل ومتنوع يسهم في خلق فرص للتفاعل والتلاقي بين الأشخاص اذ تسهم المساحات المشتركة والحدائق العامة والأماكن الترفيهية في تعزيز التواصل والتفاعل بين الأفراد.

## 3- مدى توفر الامن والأمان داخل المجمع:

اوضحت نتائج الجدول (9) ضعفاً في مستوى الشعور بالأمن والأمان لدى عينة الساكنين بنسبة (55%)، فيما بينت نسبة (35%) توفر الامن والأمان نوعاً ما، ويعود السبب في ذلك الى عدم وجود سياج يحيط بالمجمع للحفاظ على خصوصيته ويحميه من حالات السرقة لاسيما وانه يقع بالقرب من منطقة عشوائية كذلك عدم وجود نظام أمني عند بوابات الدخول الرئيسية. الصورة (3-5) اما نسبة (10%) فتري ان الشعور بالأمان والأمان جيدة. ومن الجدير بالذكر ان تعزيز شعور الساكنين بالأمان يساهم في توفير بيئة آمنة للمشاة ووسائل النقل البديلة مثل الدراجات التي تعزز استدامة النقل في البيئة السكنية.

## 4-مستوى التوافق الاجتماعي بين ساكني المجمع:

بيّنت نتائج الجدول (9) أن نسبة (51,7%) من الساكنين كانت علاقتهم مناسبة وجيدة بجيرانهم، أما نسبة (18,3%) فيعدون أن هناك مستوى متوسط من التوافق الاجتماعي بين جيرانهم الساكنين، بينما يرى نسبة (30%) ضعف في مستوى التوافق وتبين بأنهم من الساكنين حديثا بالمجمع أو لا يجاورهم ساكنين اصلا.

## 5- مستوى الخصوصية والشرفية في الوحدة السكنية:

يتضح من الجدول (9) أن تقويم درجة تحقق الخصوصية وعدم الشرفية للوحدة السكنية جاء بنسبة (47%) باتجاه التقويم المتوسط، اما نسبة (31,7%) فيعدّون المجمع غير مناسب من ناحية الخصوصية اذ ان تقسيم الوحدات السكنية وتقرارها يضعف درجة الخصوصية فضلاً عن تصميم بعض أنماط الوحدات السكنية ذات المساحة (250) م بطراز لا يتوافق مع طبيعة المجتمع العراقي.

### ثالثاً: المؤشرات البيئية:

تتناول هذه الفقرة المؤشرات المرتبطة بالبعد البيئي على المستوى المحلي، وكما ظهرت نتائجها في الجدول (10) وعلى التوالي:

#### 1- خدمة جمع ورفع النفايات في المجمع:

أظهرت نتائج الجدول (10) حول السؤال المتعلق بالخدمات البلدية (خدمة جمع النفايات ورفعها) ان نسبة (50%) تعد تلك الخدمات ضعيفة، بينما بينت نسبة (25%) توفر الخدمات نوعاً ما، أما نسبة (25%) فيعدون تلك الخدمات جيدة.

#### 2- استخدام مصادر الطاقة المتجددة داخل المجمع:

تُبين نتائج الجدول (10) ان عينة الساكنين لا يلجؤون اطلاقاً الى الاعتماد على مصادر الطاقة المتجددة في الحصول على الطاقة الكهربائية ويعود السبب الى انعدام الوعي بأهمية الطاقات المتجددة فضلاً عن الكلفة المرتفعة نسبياً. ان الاعتماد على مصادر الطاقة التقليدية يُعدّ تحدياً في تعزيز الاستدامة بسبب استهلاك الموارد فضلاً عن تلوث البيئة.

#### 3- مستوى التلوث في المجمع:

يعاني المجمع ارتفاعاً عاليًا في مستوى التلوث، سواء كان تلوثاً بيئياً بسبب تراكم النفايات، وعدم وجود المساحات الخضراء الكافية، او بسبب التلوث الضجيجي والبصري، جراء تحول اغلب الوحدات السكنية الى محلات تجارية، وورش فنية. وقد أوضحت نتائج الجدول (10) ذلك بنسبة (66,7%)، بينما اشارت نسبة (21,7%) الى مستوى تلوث متوسط. اما نسبة (11,7%) فقد اشارت الى مستوى تلوث متدن في المجمع السكني.

#### رابعاً: المؤشرات الاقتصادية:

تعنى هذه الفقرة بالمؤشرات ذات البعد الاقتصادي للساكنين، وكما ظهرت نتائجها في الجدول (11).



## 1-توفر المساكن الملائمة في المجمع ضمن حدود الامكانية المادية للساكين:

اشارت نتائج الجدول (11) وبحسب اراء عينة الساكنين ان نسبة (43%) يرون عدم توفر المساكن الملائمة في المجمع ضمن حدود الامكانية المادية مقابل (35%) عكس ذلك، فيما بيّن نسبة (22%) بنوعاً ما متوفرة.

## 2-توازن سعر الوحدة السكنية مع دخل الاسرة

إن نتائج الجدول (11) تبين وجود نسبة (38%) من الساكنين ترى ان سعر الوحدة السكنية متوازن مع متوسط دخولهم الشهرية، أما نسبة (27%) فتري أن سعر الوحدة السكنية متوازنا نوعا ما مع دخولهم المتحصلة، بينما يرى (35%) عدم توازن سعر الوحدة السكنية مع الدخل المستحصل.

## 8- الاستنتاجات

1. تعتمد المُجمّعات السكنية المستدامة وهي مجموعة من الوحدات السكنية المتنوعة الأنماط- في تخطيطها على معايير ومؤشرات مستدامة تُعزّز نوعية الحياة لساكينها وتوفر لهم الخدمات الضرورية وتأخذ بعين الاهتمام سهولة الوصول الى الخدمات وأماكن العمل وتدعم النقل المستدام من خلال حركة المشاة.

2. هناك مؤشرات تحقق التكامل مع المعايير التخطيطية (الكثافات، والخدمات، ومسافات الوصول)، تمثّل ابعاد التنمية المستدامة وهي:

- المؤشرات الاجتماعية (التفاعل الاجتماعي، والامن والأمان، والخصوصية، والتوافق الاجتماعي).
- المؤشرات البيئية (إدارة النفايات وإعادة التدوير، وكفاءة استعمال الطاقة، والتلوث).
- المؤشرات الاقتصادية (تيسير السكن).

3. يُساهم تطبيق معايير ومؤشرات الاستدامة عند تخطيط المشروعات السكنية في تعزيز نوعية الحياة والارتقاء بها من الجوانب العمرانية، والاجتماعية، والبيئية، والاقتصادية.

4. عدم مطابقة نسبة التغطية لمساحات الافراز المختلفة للنسب الموصي بها في معايير الإسكان الوطنية.

5. أغلب المعايير التخطيطية التي تتعلق بالكثافات ونسبة المساحة الطابقية الخاصة بالبيئة السكنية لمنطقة الدراسة، هي مطابقة للمعايير الوطنية

6. عدم كفاية الخدمات المجتمعية (التعليمية والتجارية) لعدد السكان في المجمع وكذلك افتقار المجمع الى مركز للرعاية الصحية وروضة للأطفال.

7. أبدى السكان عدم رضاهم عن بعض المؤشرات التي تتعلق بالمناطق الترفيهية والخضراء وكذلك بعض الخدمات التعليمية والتجارية، وعدم كفاءة خدمة جمع النفايات في المجمع وافتقار المجمع الى عنصرى الامن والأمان وكذلك انعدام الخصوصية في بعض تصاميم الوحدات السكنية.
8. عدم توقّر النقل العام في المنطقة واعتمادها فقط على النقل الخاص مما يزيد من التلوث البيئي والضجيجي داخل البيئة السكنية.

#### 9-التوصيات:

1. إلزام الشركات المنقّذة للمشروعات السكنية الاستثمارية على تنفيذ جميع الاستعمالات في المنطقة السكنية كما هي مخطّطة ومصادق عليها، كون معظم الاستعمالات في المجمع السكني قد تم التجاوز عليها بسبب تغيير نوع الاستعمال.
2. ضرورة توفير النقل العام في المنطقة السكنية، لتقليل الاعتماد على وسائل النقل الخاص التي تؤدي الى الزحام في الشوارع وزيادة إنفاق المواطنين على التنقل وزيادة التلوث في المدينة.
3. زيادة نسبة الفضاءات الخضراء والمناطق الترفيهية وملاعب الأطفال وتوزيعها بشكل كفوء من اجل تحقيق سهولة الوصول اليها من قبل جميع المستخدمين، وزيادة الوعي بأهميتها وضرورة الحفاظ عليها والعمل على تشجيع مشاركة المجتمع المحلي والساكنين في ادامة هذه المناطق.
4. ينبغي توفير نظام أمني فعّال للدخول والخروج من المجمع السكني وتوفير إضاءة كافية في كافة المناطق العامة والممرات ومواقف المركبات، اذ تسهم هذه الاجراءات في الحدّ من فرص الجريمة وتعزّز الشعور بالأمان.
5. توفير الدعم المالي لأصحاب الدخل المنخفض والفقراء، لتغطية جزء من تكاليف الشراء أو الإيجار في المجمعات السكنية عن طريق صندوق تمويل الإسكان او المصرف العقاري، اذ ان السكن في هذه المجمعات ينحصر حاليا على فئتي الدخل المتوسط والعالي ولا يسهم في حل ازمة السكن والقضاء على التجاوزات السكنية.



## 10- المصادر:

### 1- المصادر العربية

1. الحجاج، محمد، (2014). مؤشرات الاستدامة الحضرية، رسالة ماجستير، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد.
2. خضير، عامر شاكر، & حمود، مريم رشيد. (2015). الاستدامة البصرية في الفضاءات السكنية دراسة إستقصائية للفضاءات الخارجية في مجمعات سكنية منتخبة من بغداد *Journal of planner and development*, 20(2), 32-32.
3. دائرة إحصاء محافظة النجف الاشراف.
4. زومايا، جاكلين قوسن والسعدي، جمال باقر مطلق. 2019. تقويم نوعية الحياة الحضرية في المدن- المجالات والمؤشرات: دراسة تحليلية مقارنة للأبعاد المكانية المتضادة *مجلة الأستاذ للعلوم الإنسانية والاجتماعية*، مج. 58، ع. 3، ص ص. 170-139.
5. ظبية فاروق ابراهيم. (2012). دور وحدة الجيرة في تشكيل المجمعات السكنية المستدامة في العراق منطقة الدراسة الميدانية مجمع 28 نيسان السكني ومجمع سبع ابيكار السكني *Journal of planner and development*, 17(2), 23-23.
6. علي، مروة عبد القادر، (2015). الهوية الحضرية في المجمعات السكنية، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة بغداد.
7. كاظم، فارس ضمد. (2018). مقومات الإستدامة للإسكان متعدد الأسر عالي الكثافة مشروع بوابة العراق السكني-حالة دراسية *Association of Arab Universities Journal of Engineering Sciences*, 25(4), 64-44.
8. اللامي، زينب سلمان شمة، (2020). التلازم والتزامن في المنظومة الاسكانية المرنة المستدامة- منطقة الدراسة \ محافظة بغداد للمدة 1981-2016 , أطروحة دكتوراه، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد.
9. هيئة استثمار محافظة النجف
10. وزارة الاعمار والإسكان والبلديات والاشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الاسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.



2- المصادر الاجنبية

1. Al Musawi, S. F., & Al Baghdadi, A. S. N. (2023). Development of new sustainable urban complexes: an entrance to the development and sustainability of investment housing complexes in the city of Najaf (Qaryat Al Ghadeer residential complex as an applied case). In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 1129, No. 1, p. 012016). IOP Publishing.
2. Golubchikov, O., & Badyina, A. (2012). Sustainable housing for sustainable cities: a policy framework for developing countries. *Nairobi, Kenya: UN-HABITAT*.
3. Mensah, J. (2019). Sustainable development: Meaning, history, principles, pillars, and implications for human action: Literature review. *Cogent social sciences*, 5(1).
4. Shemirani, S. M. M., & Hodjati, V. (2013). Comparative evaluation of principles of urban design and sustainable development. *Advances in Environmental Biology*, 288-301.
5. United Nations General Assembly. (66th Session. 2012). The Future We Want. (A/RES/66/288). New York: United Nations.
6. Wanamaker, & Christopher, (2020). The environmental, economic and social components of sustainability; the three sphere of sustainability, adopted from US army corps of engineers.
7. Shama, Z. S., & Motlak, J. B. (2019, May). Indicators for Sustainable housing. In *IOP conference series: materials science and engineering* (Vol. 518, No. 2, p. 022009). IOP Publishing.
8. Motlak, J. B. (2022). الاستدامة الاجتماعية في مجمعات السكن العمودي/منطقة الدراسة: مجمع حي السلام السكني. *Journal of planner and development*, 27(2), 92-111.

## الملحق (1)

### الجدول (8) نتائج مستوى الرضا الخاصة بالمعايير والمؤشرات التخطيطية للبيئة السكنية لمنطقة الدراسة.

التقييم	النسبة الاحتمالية	المعيار الاحصائي	الوسط الحسابي	النسبة المئوية للتكرار	التكرار	مقياس ليكرت	المعايير العمرانية (التخطيطية)
ضعيف	%53	0.804	1	100	60	ضعيف	1. ما هو تقييمك لكفاءة رياض الأطفال وكفايتها في المجمع السكني
				0	0	متوسط	
				0	0	جيد	
متوسط	%62	0.864	1.88	41.7	25	ضعيف	2. جودة وكفاءة المدارس الابتدائية
				28.3	17	متوسط	
				30	18	جيد	
متوسط	%57	0.733	1.73	43.3	26	ضعيف	3. جودة وكفاءة المدارس الثانوية
				40	24	متوسط	
				16.7	10	جيد	
ضعيف	%54	0.799	1	100	60	ضعيف	4. سهولة الوصول الى الخدمات التعليمية: رياض الأطفال
				0	0	متوسط	
				0	0	جيد	
جيد	%79	0.761	2.38	16.7	10	ضعيف	5. سهولة الوصول الى الخدمات التعليمية: المدارس الابتدائية
				28.3	17	متوسط	
				55	33	جيد	
جيد	%79	0.827	2.40	21.7	13	ضعيف	6. سهولة الوصول الى الخدمات التعليمية: المدارس الثانوية
				16.7	10	متوسط	
				61.6	37	جيد	
ضعيف	%53	0.804	1	100	60	ضعيف	7. نوعية مراكز الرعاية الصحية وكفايتها
				0	0	متوسط	
				0	0	جيد	
ضعيف	%53	0.804	1	100	60	ضعيف	8. سهولة الوصول الى مراكز الرعاية الصحية
				0	0	متوسط	
				0	0	جيد	
ضعيف	%54	0.802	1.63	56.7	34	ضعيف	9. كفاءة الخدمات التجارية والتسويقية
				23.3	14	متوسط	
				20	12	جيد	
جيد	%85	0.720	2.58	13.3	8	ضعيف	10. سهولة الوصول الى الخدمات التجارية
				15	9	متوسط	
				71.7	43	جيد	
ضعيف	%52	0.720	1.58	55	33	ضعيف	11. كفاءة المناطق الخضراء والمفتوحة ومستوى كفاءتها
				31.7	19	متوسط	
				13.3	8	جيد	
متوسط	%63	0.858	1.90	58.3	35	ضعيف	12. كفاءة الطرق داخل المجمع السكني

				26.7	16	متوسط	
				15	9	جيد	
متوسط	%67	0.863	2.03	35	21	ضعيف	13. كفاءة مسارات المشاة داخل المجمع السكني
				26.7	16	متوسط	
				38.3	23	جيد	
ضعيف	%52	0.754	1.57	58.3	35	ضعيف	14. ما رأيك بخدمات النقل العام ضمن محيطك السكني
				26.7	16	متوسط	
				15	9	جيد	
متوسط	%68	0.723	2.05	23.3	14	ضعيف	15. جودة وكفاءة شبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي في المجمع
				48.3	29	متوسط	
				28.3	17	جيد	

المصدر/ بالاعتماد على نتائج الاستبيان

الجدول (9) نتائج مستوى الرضا الخاصة بالمؤشرات الاجتماعية للبيئة السكنية لمنطقة الدراسة.

التقييم	النسبة الاحتمالية	المعيار الانحراف	الوسط الحسابي	النسبة المئوية للتكرار	التكرار	مقياس ليكرت	المؤشرات الاجتماعية
جيد	%89	0.591	2.70	6.7	4	ضعيف	1. كيف تجد مستوى التفاعل الاجتماعي بينك وبين محيطك السكني
				16.7	10	متوسط	
				76.7	46	جيد	
ضعيف	%53	0.718	1.60	53.3	32	ضعيف	2. وجود أماكن تشجع على التفاعل الاجتماعي بين الساكنين مثل ( متنزهات وملاعب الأطفال, المناطق المفتوحة , ملاعب الشباب)
				33.3	20	متوسط	
				13.3	8	جيد	
ضعيف	%46	0.527	140	55	33	ضعيف	3. مدى توفر الامن والامن داخل المجمع
				35	21	متوسط	
				10	6	جيد	
متوسط	%73	0.885	2.22	30	18	ضعيف	4. مستوى التوافق الاجتماعي بينك وبين ساكني المجمع السكني
				18.3	11	متوسط	
				51.7	31	جيد	
متوسط	%62	0.715	1.88	31.7	19	ضعيف	5. ما تقييمك لمستوى الخصوصية والشرفية في وحدتك السكنية
				48.3	29	متوسط	
				20	12	جيد	

المصدر/ بالاعتماد على نتائج الاستبيان

الجدول (10) نتائج مستوى الرضا الخاصة بالمؤشرات البيئية للسكنية لمنطقة الدراسة

التقييم	النسبية الأهمية	الانحراف المعياري	الوسط الحسابي	النسبة المئوية للتكرار	التكرار	مقياس ليكرت	المؤشرات البيئية
ضعيف	%51	0.675	1.55	50	30	ضعيف	1. كيف تجد خدمة جمع ورفع النفايات والمحافظة على البيئة داخل المجمع
				25	15	متوسط	
				25	15	جيد	
ضعيف	%53	0.804	1	100	60	ضعيف	2. ما هو تقييمك لاستخدام مصادر الطاقة المتجددة داخل المجمع ( الألواح الشمسية مثلا)
				0	0	متوسط	
				0	0	جيد	
عالي	%84	0.699	2.55	11.7	7	متدني	3. كيف تجد مستوى التلوث في المجمع السكني (التلوث الضجيجي- البصري - البيئي)
				21.7	13	متوسط	
				66.7	40	عالي	

المصدر/ بالاعتماد على نتائج الاستبيان

الجدول (11) نتائج مستوى الرضا الخاصة بالمؤشرات الاقتصادية للبيئة السكنية لمنطقة الدراسة

التقييم	النسبية الأهمية	الانحراف المعياري	الوسط الحسابي	النسبة المئوية للتكرار	التكرار	مقياس ليكرت	المؤشرات الاقتصادية
متوسط	%64	0.872	1.95	40	24	ضعيف	1. ما هو تقييمك لتوفر المساكن الملائمة في المجمع ضمن حدود امكانياتك المادية
				25	15	متوسط	
				35	21	جيد	
نوعا ما	%61	0.840	1.85	43.3	26	كلا	2. هل سعر الوحدة السكنية متوازن مع دخل الأسرة المستحصل
				28.3	17	نوعا ما	
				28.3	17	نعم	

المصدر/ بالاعتماد على نتائج الاستبيان