

الرؤى المستقبلية للمشاريع الإسكانية في محافظة البصرة

د. رعد ياسين محمد الباحثة. آيات عبد الوهاب خريش
كلية التربية للعلوم الإنسانية / جامعة البصرة

المخلص

تعد المشاريع الإسكانية من الخدمات الضرورية والمهمة في المدينة اذ انها تدخل في اطار التنمية الحضرية ، ان زيادة الاهتمام بالتنمية الاجتماعية جعل نمط تخطيط المشاريع الإسكانية في تطور مستمر ، وقد شهدت محافظة البصرة بشكل عام ومركز المحافظة بشكل خاص مشاريع اسكانية عدة على مدى سنواتها الماضية والحالية وكان معظم هذه المشاريع بانواعها المختلفة ذات ارتباط بمؤسسات الدولة ودوائرها الحكومية في حين كان حجم الاستثمار فيها قليلاً جداً ان لم يكن معدوماً ، أما بعد فترة التغيير السياسي والاقتصادي الذي شهده البلد فقد انتعشت مسألة انتشار المشاريع الإسكانية المتنوعة داخل مدينة البصرة وخارجها سواء كانت الحكومية منها ام الاستثمارية، إضافة الى ذلك ما تم التخطيط له لمستقبل المحافظة من توفير مشاريع إسكانية عملاقة لجعل البصرة من المناطق الحضرية العصرية المتقدمة محلياً واقليمياً وهذا ما سوف يتناوله البحث في صفحاته اللاحقة.

وقد ناقش البحث المحاور الاساسية التالية:

١. المشاريع الإسكانية الحالية المنفذة منذ فترة الخمسينيات ولغاية ٢٠٠٣.

٢. المشاريع الإسكانية لمرحلة ما بعد ٢٠٠٣ وكذلك المخططة لغاية

. ٢٠٤٠

The Future Visions for Housing Projects in Governorate of Basrah

Prof. Dr. Raad Yassin Mohamed
Researcher. Ayat Abdul-Wahab Khreibesh
College of Education for Human Sciences
University of Basrah



Abstract

The housing projects are considered as one of the necessary and important services in the city , as they are part of the framework of urban development , the increased in social development made housing project patterns in constant development . Basrah province has witnessed many housing projects during the past and present years , and most of these housing projects of various types have a link to state institutions and its government departments while the investment size was very little , if not non-existent , but after the perion of political and economic change that had witnessed by the country , and idea of proliferation of housing projects in and out of the city of Basrah had been revived , whether it is Govermental or investment projects , this is what will be addressed by the research in its Subsequent pages .The research includes the two main axes :

- 1-Discuss the current housing projects that had been carried out since period of the fifties up to 2003.
- 2-The second axis also discussed all housing projects for the post-2003 as well as planned until 2033 .

المقدمة:

تعد المشاريع الإسكانية من الخدمات الضرورية والمهمة في المدينة وهي من المستلزمات الضرورية التي تدخل في إطار التنمية الحضرية، إذ يمثل وجود مثل هذه المشاريع لبنة أساسية لمثل هذا النوع من التنمية لحل الكثير من المشكلات الاجتماعية والاقتصادية والإنسانية التي يعاني منها مجتمع المدينة وهي بمثابة توجيهات توضح الإستراتيجية العامة التي يتم من خلالها تحقيق الأهداف الرامية إلى تطور المجتمع وتقدمه.

إن زيادة الاهتمام بالتنمية الاجتماعية جعل نمط تخطيط المشاريع الإسكانية في تطور مستمر، ولم تعد المناطق السكنية مجرد مبانٍ تتوزع هنا وهناك بل أصبح للتخطيط دور فاعل في توزيعها لكي يعطي لها تشكياً جديداً مراعيًا من خلال ذلك الاختلافات في ارتفاعات المباني وحجومها والمساحات المفتوحة بينها وكذلك الاختلاف في تصاميم الشوارع وعرض كل منها حسب الأداء الوظيفي، مما أدى إلى انخفاض الكثافة الإسكانية وزاد الاهتمام بتطوير الخدمات والمرافق العامة وهكذا أصبحنا نجد التغيير الواضح في هذا الاتجاه، وصارت الوحدات الهيكلية الوظيفية التي تضم المجمعات السكنية مع خدماتها هي الأساس في بنية المدينة الحديثة.

شهدت محافظة البصرة بشكل عام ومركز المحافظة بشكل خاص الكثير من المشاريع الإسكانية على مدى سنواتها الماضية والحالية وكان معظم هذه المشاريع بأنواعها المختلفة ذات ارتباط بمؤسسات الدولة ودوائرها الحكومية في حين كان حجم الاستثمار فيها قليلاً جداً إن لم يكن معدوماً، وكانت أبرز مؤسسات الدولة التي اهتمت بإنشاء المشاريع السكنية في المحافظة هي شركة نفط الجنوب العراقية ومديرية كهرباء المنطقة الجنوبية وكان أوسعها وأهمها هي مؤسسة الموانئ العراقية إذ ساهمت هذه المؤسسات المذكورة بعدد لا يستهان به في توفير الوحدات السكنية مع خدماتها المتنوعة إلى منتسبيها مما ساهم بشكل كبير في السيطرة على مشكلة السكن في المحافظة والتقليص من حاجة المواطن السكنية. أما بعد فترة التغيير السياسي والاقتصادي الذي شهده البلد فقد انتعشت مسألة انتشار المشاريع الإسكانية المتنوعة داخل مدينة البصرة وخارجها سواء كانت الحكومية منها أم الاستثمارية، إضافة إلى

ذلك ما تم التخطيط له لمستقبل المحافظة من توفير مشاريع إسكانية عملاقة لجعل البصرة من المناطق الحضرية العصرية المتقدمة محلياً وإقليمياً وهذا ما سوف يتطرق إليه البحث خلال سياق طروحاته.

مشكلة البحث:

تكمن مشكلة البحث في افتقار المدن العراقية عامة ومدينة البصرة خاصة للمشاريع الإسكانية المتكاملة والمعاصرة الرامية إلى إشباع حاجات المواطنين وسد متطلباتهم السكنية.

هدف البحث:

دراسة المشاريع الإسكانية المختلفة سواء كان منها المنجزة سابقاً أم التي هي في طور الإنجاز داخل المدينة أو خارجها مع تسليط الضوء على أهم المشاريع المستقبلية المخطط لها ضمن المحافظة.

فرضية البحث:

يفترض البحث أن السياسة الإسكانية المخططة والناבעة من استراتيجيات الحكومة المحلية سوف تكون فعالة في تخطيط وتنفيذ المشاريع الإسكانية ومساهمة منها في حل أزمة السكن في المحافظة.

منهجية البحث:

اعتمد البحث المنهج الوصفي القائم على الحقائق معتمداً البيانات المتعلقة بالمشاريع الإسكانية وتحليلها وتقويمها ودراسة مدى مساهمتها في حل أزمة السكن. هيكلية البحث:

تناول البحث وناقش محورين أساسيين الأول يتعلق بالمشاريع الإسكانية المنفذة والثاني إعطاء رؤى مستقبلية للمشاريع المخططة في المستقبل.

المشاريع الإسكانية في محافظة البصرة

أولاً - المشاريع الإسكانية الحالية

أ- المشاريع الإسكانية المنفذة

شهدت محافظة البصرة تنفيذ عدة مشاريع إسكانية نفذتها مؤسسات الدولة منذ فترة الخمسينات من القرن الماضي وذلك لغرض المساهمة في السيطرة على أزمة السكن في المحافظة من خلال توزيع هذه الوحدات السكنية على منتسبي هذه المؤسسات بمختلف درجاتهم الوظيفية، وهي خطوة إيجابية الغاية منها تخفيف معاناة منتسبيها وعيشهم في ظروف معيشية أفضل وكانت الأحياء التي تضم هذه الوحدات السكنية تتميز بنظام تصميمي متناسق مما يجعل هنالك جمالية تسهم في تنظيم المكان وجعله ذا مظهر خارجي لائق بدلاً من توزيع الأراضي الخالية على منتسبيها وبنائها بشكل عشوائي مما يجعل هناك عدم تناسق في شكل الوحدات السكنية وهذا مما يؤدي إلى تشويه المظهر الخارجي للمدينة (التلوث البصري)، وهنالك عدة مؤسسات حكومية قد ساهمت بشكل كبير في توفير الوحدات السكنية لمنتسبيها، كما أسلفنا، سابقاً تمثلت بشركة نفط الجنوب والمؤسسة الثانية تمثلت بمؤسسة الموانئ العراقية والتي كانت تسمى سابقاً (مصلحة الموانئ العراقية) والأخرى هي مديرية كهرباء المنطقة الجنوبية. وفيما يلي توضيح لعدد الوحدات السكنية ومواقعها الجغرافية وأنواعها وحسب عائدتها للمؤسسات المذكورة.

١ - شركة نفط الجنوب

قامت شركة نفط الجنوب بتشديد مجمعات سكنية عدّة وفي أماكن مختلفة من محافظة البصرة وضمن الوحدات الإدارية لها، إذ خصصت هذه الوحدات السكنية لمنتسبي هذه الشركة فقد شيدت حوالي (٨٠) وحدة سكنية للموظفين الإداريين في مركز الشركة والواقع ضمن مركز المدينة وكذلك المشروع السكني الآخر واقع داخل مركز المدينة والقريب من حي الزهراء والذي يشتمل على (٣٩٣) وحدة سكنية وآخر في حي الموقية والذي ضم (٣٢٩) وحدة سكنية، إضافة إلى عدد الوحدات السكنية التي هي خارج حدود المركز والتي تقع ضمن مراكز الأقضية ومنها المجمعات السكنية ضمن

مركز قضاء الزبير والذي يقع غرب محافظة البصرة حيث شيدت شركة نفط الجنوب عدداً من الوحدات السكنية ضمن هذا القضاء في مكان مستقل عن باقي أحياء المدينة المذكورة سمي بـ(حي المرید) والذي يقع عند أطراف مركز قضاء الزبير. وقد ضم هذا الحي (١٠٢٦) وحدة سكنية، وأخرى في منطقة البرجسية ومنطقة الرميلة الشمالية القريبتين من حقول النفط حيث ضمت المنطقة الأولى (٤٨٧) وحدة سكنية والمنطقة الثانية (٣٧٣) وحدة سكنية على التوالي، وبهذا أصبح مجموع الوحدات السكنية التابعة إلى شركة نفط الجنوب بحدود (٢,٦٨٨) وحدة سكنية وموزعة على منتسبي هذه الشركة، إضافة إلى ذلك شيدت شركة نفط الجنوب مجمعات سكنية أخرى خارج حدود التصميم الأساس للمدينة بلغت (٣٤٨) وحدة سكنية في منطقة في منطقة خور الزبير (المنطقة الصناعية) والواقعة خارج حدود مركز قضاء الزبير والقريبة من ناحية أم قصر وأخرى ضمن حي المرید بعد التوسع المساحي الذي شهده هذا الحي وأصبح يمثل منطقتين ويتسميتين الأولى تسمى (المرید الجديد) وضمت هذه المنطقة (٨٩٤) وحدة سكنية والمنطقة الثانية وهي (المرید القديم) إذ ضمت (٥٠٧) وحدة سكنية، كما شيدت الشركة المذكورة بحدود (١٠٩) وحدة سكنية وبعدها أضافت عدداً من الوحدات السكنية الأخرى والبالغة (٢١١) وحدة سكنية ضمن ما يسمى (بدور المشاريع في الشعبية)^(*) ، وبهذا أصبح مجموع ما شيدته شركة نفط الجنوب من وحدات سكنية (٣٩٥٥) وحدة سكنية في عموم المحافظة.

جدول (١)

الوحدات السكنية التابعة إلى شركة نفط الجنوب ٢٠١٤

الوحدات السكنية	المنطقة	ت
١٠٢٦	المرید	١
٤٨٧	البرجسية	٢
٣٧٣	الرميلة الشمالية	٣
٣٤٨	خور الزبير	٤
٨٩٤	المرید الجديد	٥
٥٠٧	المرید القديم	٦
١٠٩	دور النفط	٧
٢١١	دور المشاريع في الشعبية	٨
٣٩٥٥	المجموع	

المصدر: الدراسة الميدانية

٢- مؤسسة الموانئ العراقية

اسهمت هذه المؤسسة مساهمة فعالة في توفير عدد كبير من الوحدات السكنية إلى منتسبيها وخاصة في منطقة المعقل وهو أحد الأحياء السكنية ضمن مركز قضاء البصرة والواقع قرب ميناء المعقل وهو الميناء الرئيس في المحافظة إضافة إلى ما قامت به المؤسسة المذكورة من بناء وحدات سكنية لمنتسبيها العاملين ضمن الموانئ الأخرى في المحافظة ومنها ميناء أم قصر الواقع في ناحية أم قصر جنوب محافظة البصرة وهو الميناء الثاني التجاري والمهم بعد ميناء المعقل وعليه أصبحت مدينة أم قصر بوحداتها السكنية المختلفة يمكن أن يطلق عليها (بمدينة الميناء) وذلك بسبب معظم وحداتها السكنية هي تابعة إلى مؤسسة الموانئ العراقية وفيما يلي التوزيع الجغرافي لعدد الوحدات السكنية الواقعة خارجها، لقد ضمت منطقة خور الزبير أو كما

تسمى أحياناً (بالنجم الجنوبي) (٣٥٠) وحدة سكنية للعاملين في مؤسسة الموانئ العراقية، أما ناحية أم قصر فقد ضمت (٢٤١٠) وحدة سكنية وكانت مشيدة بتصاميم مختلفة وموزعة حسب الاختصاصات للعاملين بالميناء، أما باقي وحدات السكن التابعة لهذه المؤسسة فقد توزعت ضمن أحياء مركز مدينة البصرة وبأعداد مختلفة وهي كما يلي:

حي مسلم بن عقيل (٥٦٧) وحدة سكنية، حي طارق (٢٨٨) وحدة سكنية، حي حطين (٨٣٦) وحدة سكنية، النجيبية (٦٦) وحدة سكنية، ١٤ تموز (٥٩) وحدة سكنية، حي الشهداء (٥٩٢) وحدة سكنية، الجبيلة (دور الهندية) (١١٥) وحدة سكنية، الجبيلة (المسفن) (١٢١) وحدة سكنية، الأبله (٢٣٢٣) وحدة سكنية، أم الصبور (٣١) وحدة سكنية، المعقل (قرب الميناء) (٥٨٤) وحدة سكنية، حي الشهداء في المعقل (١٨) وحدة سكنية، وأخيراً منطقة الجبيلة ضمت (٤٨) وحدة سكنية وبهذا يكون المجموع الكلي للوحدات السكنية التابعة لمؤسسة الموانئ العراقية حالياً بحدود (٨٤٠٨) وحدة سكنية. جدول (٢).

جدول (٢)

الوحدات السكنية التابعة لمؤسسة الموانئ العراقية في محافظة البصرة ٢٠١٥

الوحدات السكنية	المنطقة	ت
٢٤١٠	أم قصر	١
٣٥٠	خور الزبير (النجم الجنوبي)	٢
٥٦٧	حي مسلم ابن عقيل	٣
٢٨٨	حي طارق	٤
٨٣٦	حي حطين	٥
٦٦	النجبية	٦
٥٩	١٤ تموز	٧
٥٩٢	حي الشهداء	٨
١١٥	الجبيلة (دور الهندية)	٩
١٢١	الجبيلة (المسفن)	١٠
٢٣٢٣	حي الأبله	١١
٣١	أم الصبور	١٢
٥٨٤	المعقل	١٣
١٨	حي الشهداء في المعقل	١٤
٤٨	الجبيلة	١٥
٨٤٠٨	المجموع	

المصدر: الدراسة الميدانية

٣- مديرية كهرباء المنطقة الجنوبية

أوكلت مديرية كهرباء المنطقة الجنوبية إحدى الشركات اليابانية في تنفيذ إحدى مشاريع الإسكان التابعة إلى هذه المديرية وبالفعل قامت الشركة المذكورة بتشديد (١٩٠) وحدة سكنية خلال عام (١٩٦٩) أعقب ذلك تشييد عدد من الدور الأخرى لمنتسبي المديرية بلغ (٢٥) وحدة سكنية عام (٢٠٠٧) وكانت بعض الدور مخصصة إلى الأشخاص غير المتزوجين من الموظفين والمهندسين الذين هم بالأصل من سكنة خارج محافظة البصرة والعاملين في هذه المديرية وكذلك تم بناء بعض الوحدات السكنية والقريبة من موقع محطة كهرباء النجيبية الواقعة شمال المحافظة وقد صممت هذه الوحدات على شكل شقق سكنية وبذلك أصبح مجموع الوحدات السكنية بمختلف أنواعها والتابعة إلى هذه المديرية (٢٣٣) وحدة سكنية^(١).

ب- المشاريع الإسكانية قيد التنفيذ (العامة والاستثمارية)

إن معظم الوحدات السكنية التي تم ذكرها إليها سابقاً قد شيدت منذ فترة الخمسينات والستينات والسبعينات من القرن الماضي وقد توقف بناء الوحدات لهذه المؤسسات بعد فترة الثمانينات وذلك بسبب الأوضاع السياسية والاقتصادية والاستثنائية التي مر بها العراق بشكل عام ومحافظة البصرة بشكل خاص والتمثلة في اندلاع الحرب العراقية - الإيرانية التي شلت كل مرافق الحياة في المحافظة وخاصة المؤسسات الحيوية فيها والتمثلة بالمؤسسات النفطية والموانئ حيث أصبحت ساحة حرب توقفت كل مشاريع الدولة في هذه المحافظة وما أعقب هذه المرحلة اندلاع حرب الخليج الثانية والتي ساهمت أيضاً في توقف معظم المشاريع في المحافظة وكان من ضمنها المشاريع الإسكانية وبعد هذه الأحداث دخل العراق بحصار اقتصادي خانق أوقف كل المشاريع الحيوية أيضاً في المحافظة ولم يتم تفعيلها إلا بعد التغيير السياسي الذي شهده العراق بعد عام (٢٠٠٣) إذ بدأت بعض المؤسسات الحكومية والاستثمارية بإعادة النشاط وذلك عن طريق التخطيط لبناء مشاريع المجمعات السكنية في مختلف مناطقها ووحداتها الإدارية وهذا ما سوف يتم الحديث عنه خلال الصفحات التالية.

ضمت المشاريع الإسكانية نوعين رئيسيين من هذه المشاريع الأول تمثل بكافة المشاريع الإسكانية التابعة للدولة وتختلف أنواعها وتصاميمها منها العمودي والآخر

الأقفي وكانت عائدتها إلى عدد من مؤسسات الدولة وقد وزعت بعضها على قسم من شرائح المجتمع منها عوائل الشهداء وعوائل الانتفاضة الشعبانية ... الخ، كما ضمت هذه المشاريع ما يتعلق بالاستثمار فقد شرعت الدولة بفتح باب الاستثمار أمام الكثير من الشركات لتنفيذ مشاريعها الإسكانية في البصرة وهي عدة سوف يتم تناولها بنوعها الحكومي والاستثماري.

قامت الدولة وبعض المؤسسات التابعة لها بتنفيذ عدة مشاريع اسكانية بعد عام (٢٠٠٣) وعلى مستوى الوحدات الإدارية لمحافظة البصرة، وكان الهدف منها سد حاجات بعض شرائح المجتمع من النقص الحاصل في الوحدات السكنية ضمن المحافظة بحيث أعطت الأولوية في توزيعها بعد إنجازها إلى هذه الشرائح ومنها ما أنجز فعلاً ووزعت على بعض أفراد المجتمع، والآخر قيد الإنشاء، وضمت هذه المشاريع أنواعاً متعددة من التصاميم الهندسية للوحدات السكنية منها ما هي وحدات سكنية أفقية وأخرى وحدات سكنية عمودية إضافة إلى ذلك شرعت بعض المؤسسات الحكومية بتشيد مساكن سريعة البناء، والتنفيذ وهي ما يطلق عليها البناء الجاهز (الكرفانات) والذي تم توزيعها على المواطنين الذين هم بحاجة ماسة لها وضمن شرائح خاصة من المجتمع وفي الصفحات القادمة سوف يتم تناول هذه المشاريع وتفصيلها من حيث توزيعها الجغرافي وأنماطها.

١- مشروع (الخالدون) السكني (١)

يقع مشروع مجمع (الخالدون) السكني (١) ضمن حي المهندسين في مركز مدينة البصرة (خلف المدينة الرياضية)، تبلغ مساحة المشروع (٦٥) دونماً، ضم المشروع (١٤١٦) وحدة سكنية ذات النمط الأفقي وهو في طور التنفيذ.

٢- مشروع (الخالدون) السكني (٢)

يقع مجمع (الخالدون) السكني (٢) في قضاء الزبير، تبلغ مساحة هذا المشروع (٥٥) دونم ضم المشروع (٧٢٠) وحدة سكنية ذات النمط العمودي (عمارات سكنية).

٣- مشروع (الخالدون) السكني (٣)

يقع مشروع مجمع (الخالدون السكني) (٣) ضمن قضاء شط العرب، تبلغ مساحة المشروع (١٥٠) دونماً، ضم هذا المشروع (٤٦٥) وحدة سكنية ذات النمط العمودي وهو قيد الإنشاء.

٤- مجمع الخالدون السكني (٤)

يقع مشروع مجمع (الخالدون) السكني ضمن مركز قضاء البصرة، تبلغ مساحة المشروع (١١٦) دونماً، ضم هذا المشروع (١١٧٦) وحدة سكنية وهو في طور التنفيذ.

٥- مشروع مجمع الأحرار السكني

يقع مشروع مجمع الأحرار السكني في أراضي السبخ (خلف المدينة الرياضية) ضمن مركز قضاء البصرة، تبلغ مساحة المشروع (٢٤٨) دونماً، ضم المشروع (١٠٠٠) وحدة سكنية ذات النمط العمودي.

٦- مشروع مجمع الكريزة السكني

يقع مشروع مجمع الكريزة السكني قرب محطة وقود الكريزة ضمن مركز قضاء البصرة، تبلغ مساحة المشروع (٢٠) دونماً، ضم هذا المشروع (٣٠٠) وحدة سكنية ذات التصميم العمودي (عمارات سكنية).

٧- مشروع حي الحسين السكني

يقع مشروع مجمع حي الحسين السكني عند مركز قضاء البصرة (مركز المدينة) تبلغ مساحة المشروع (٦٥) دونماً، ضم هذا المشروع (٥٠٤) وحدة سكنية ذات النمط العمودي (عمارات سكنية)، وهو من المشاريع المنجزة وقد وزعت شققه على بعض شرائح المجتمع.

٨- مشروع القبلة السكني

يقع مشروع القبلة السكني على الطريق العام المرابط بين مركز البصرة وقضاء الزبير في حي القبلة، تبلغ مساحة هذا المشروع (٦٤) دونماً ضم هذا المشروع (٧٠٤) وحدة سكنية ذات النمط العمودي، لم يتم إنجازه إلى الوقت الحاضر بسبب الخلافات بين المقاول والحكومة المحلية للبصرة فقد بقي على شكل هيكل إلى الوقت الحاضر.

٩- مشروع شط العرب السكني

يقع مشروع مجمع شط العرب السكني ضمن مركز قضاء شط العرب، تبلغ مساحة المشروع (٤٩) دونماً مربع، ضم هذا المشروع (٦٤٠) وحدة سكنية ذات النمط العمودي (عمارات سكنية).

١٠- مشروع مجمع هور صلين الأول السكني

يقع مشروع مجمع هور صلين السكني في قضاء شط العرب، تبلغ مساحة المشروع (٤٠) دونماً، ضم هذا المشروع (٢٥٠) وحدة سكنية من النمط الأفقي.

١١- مشروع مجمع الأمل السكني

يقع مشروع مجمع الأمل السكني في أراضي السبخ (خلف المدينة الرياضية) وضمن حدود مركز قضاء البصرة، تبلغ مساحة هذا المشروع (١٨٠) دونماً احتوى مشروع الأمل السكني على نمطين من الوحدات السكنية، وحدات سكنية أفقية وأخرى عمودية، وقد بلغ مجموع وحداته السكنية (١٣٥٥) وحدة سكنية منها (٧٨٧) وحدة سكنية أفقية و(٥٦٨) وحدة سكنية عمودية.

١٢- المدينة الكرفانية الأولى

يقع مشروع المدينة الكرفانية الأولى في قضاء شط العرب، تبلغ مساحة المشروع (٢٦) دونماً، ضم هذا المشروع (٣٠٠) وحدة سكنية مساحة الوحدة السكنية بلغ (١٥٠) م^٢، أما مساحة بناء الوحدة السكنية الواحدة فقد بلغ (٧٥) م^٢ تضم كل وحدة سكنية غرفتي منام وصالة صغيرة ومطبخاً وحماماً ويجهز الكرفان بخزان ماء بلغت كلفة هذا المشروع (٤) أربعة مليارات دينار.

١٣- المدينة الكرفانية الثانية

يقع هذا المشروع أيضاً في قضاء الزبير، تبلغ مساحته الكلية (٦٠) دونماً، ضم هذا المشروع (٥٠٠) وحدة سكنية جاهزة وبمساحة قدرها (١٠٠) م^٢ لكل وحدة سكنية وكانت مساحة بناء الوحدة السكنية (٥٠) م^٢ وكل وحدة سكنية احتوت على غرفتي منام وصالة إضافة إلى الخدمات من حمام ومطبخ ... الخ بلغت كلفة هذا المشروع بحدود (١٢) مليار دينار.

١٤- مشروع مدينة البصرة الحديثة السكني

يقع مشروع مدينة البصرة الحديثة السكني (قرب المدينة الرياضية) عند مركز قضاء محافظة البصرة، بلغت مساحة هذا المشروع (١٩٠) دونماً ضم هذا المشروع وحدات سكنية أفقية وأخرى عمودية وكان مجموع هذه الوحدات (١٣٨٨) وحدة سكنية منها (٦٠٨) وحدة سكنية أفقية و(٧٨٠) وحدة سكنية عمودية، وقد قدرت كلفة المشروع بـ(٢٢) مليون دولار أمريكي.

١٥- مشروع مدينة الأندلس السكني

يقع مشروع مدينة الأندلس السكني في قضاء أبي الخصيب قرب المعهد الصناعي الواقع على الطريق العام الذي يربط مركز مدينة البصرة بقضاء الفاو جنوب المحافظة، تبلغ مساحة هذا المشروع (١٠١) دونماً ، ضم عدد من الوحدات السكنية ذات النمط الأفقي وآخر العمودي وقد بلغ مجموع وحداته السكنية (٦٨٢) وحدة سكنية منها (٤٩٠) وحدة سكنية أفقية و(١٩٢) وحدة سكنية عمودية، بلغت كلفة المشروع (١٢٤٣٢٠) مليون دولار أمريكي.

١٦- مشروع سعفة البصرة السكني

يقع مشروع سعفة البصرة السكني قرب مشروع شط البصرة العام وهو قريب من الطريق العام الرابط بين البصرة وبغداد، تبلغ مساحة هذا المشروع (٢٢٧) دونماً ، ضم هذا المشروع نمطين من الوحدات السكنية منها الأفقية والأخرى العمودية وكان عدد وحداته السكنية بحدود (١٨٢٢) وحدة سكنية منها (٣٥٤) وحدة سكنية أفقية و(١٤٦٨) وحدة سكنية عمودية، وقد بلغت الكلفة التقديرية له حوالي (٩٤٣,١٧٩,٦١٥) مليون دولار أمريكي، ومن المزمع انجازه خلال عام ٢٠٢٠م.

١٧- مجمع البيت الذهبي الصيني

يقع مشروع مجمع البيت الذهبي الصيني قرب المستشفى التركي مجاور مشروع مجمع السعفة السكني غرب مدينة البصرة، تبلغ مساحة المشروع (٢٢٩) دونماً ضم هذا المشروع عدداً من الوحدات السكنية أفقية منها وأخرى عمودية بلغ مجموع وحداته السكنية (١٩٢٢) وحدة منها (٥٨٢) وحدة سكنية أفقية و(١٤١٠) وحدة سكنية عمودية، ومن المزمع تنفيذ هذا المشروع بالكامل وتسليمه عام ٢٠١٨م.

١٨- مشروع مدينة الشناشيل السكني

يقع مشروع مدينة الشناشيل السكني على طريق محمد القاسم عند مركز المدينة تبلغ مساحة المشروع (١٨٦) دونماً ، ضم المشروع وحدات سكنية أفقية وأخرى عمودية وقد بلغ مجموع وحداته السكنية (١٣٧٧) وحدة سكنية منها (٨٧٧) وحدة سكنية أفقية و(٥٠٠) وحدة سكنية عمودية، والمشروع لا يزال تحت الإنشاء ومن المزمع إنجازه عام ٢٠١٩م.

١٩- مشروع مجمع الرحاب السكني

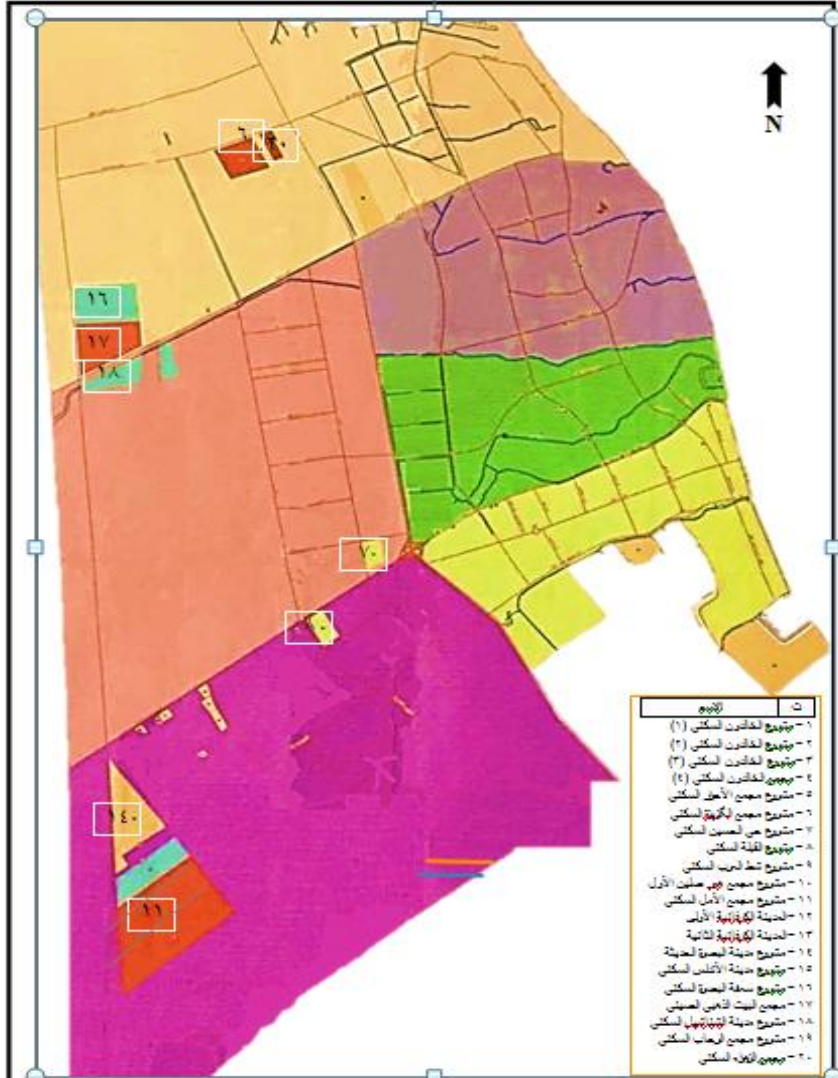
يقع هذا المشروع في مركز مدينة البصرة، تبلغ مساحته (١٧) دونماً ، يضم (١١١) وحدة سكنية أفقية ومن المزمع إنجازه خلال عام ٢٠١٦م.

٢٠- مجمع الزهراء السكني

يقع مشروع مجمع الزهراء السكني ضمن منطقة الكريزة بالقرب من مخازن وزارة التجارة للمواد الغذائية، بلغت مساحة المشروع (١٥) دونماً ، ضم المشروع (٩٤) وحدة سكنية أفقية ومن المزمع إنجازه عام ٢٠١٩م. والخريطة (١) توضح التوزيع الجغرافي لبعض المشاريع الإسكانية في مدينة البصرة.

خريطة (١)

توضح التوزيع الجغرافي لبعض المشاريع الإسكانية ضمن مدينة البصرة.



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على مديرية بلدية البصرة

ثانياً - المشاريع الإسكانية المستقبلية

يواجه العراق تحديات خطيرة في مجال الإسكان في السنوات الأخيرة وسوف تتفاقم هذه المشكلة في السنوات القادمة وكثير منها مترابطة، وهذا ما يتطلب التعامل معها بصورة شاملة وبحزمة واحدة، إن إدارة الأراضي وتطوير البنى التحتية وتوافر الأراضي والوضع الاقتصادي للسكان والحكومة هي افتراضات تؤثر بشكل مباشر على قطاع الإسكان، وهذا يجعل الأمر أكثر تعقيداً ومن الصعب تحديده ولذلك ينبغي ان تضم دراسة الجدوى لإستراتيجيات الإسكان مبدأ التكامل بين الإسكان والقطاعات الأخرى على المستوى الأقليمي كما أن هناك حاجة لإشراك القطاعات لدراسة جدوى استراتيجيات الإسكان، وبناءً على الرؤية المستقبلية النابعة من إستراتيجية التنمية الإقليمية في البصرة من (٢٠٠٧-٢٠٠٩) تم تحديد أهداف تطوير قطاع الإسكان في المحافظة وكما يلي:

* توفير سكن لائق لجميع الأسر في المحافظة

* تحسين إدارة الأراضي

* تطوير البنى التحتية للإسكان

* إدارة ومراقبة التطورات الجديدة لكل المناطق الحضرية والريفية

* توسيع إنتاج مواد البناء داخل المحافظة

وقد تم تكليف شركة (ديوان العمارة مهندسون مستشارون) من قبل محافظة البصرة من سنة (٢٠١٢) للقيام بتصميم المخطط الأساس لواحد من المشاريع الإسكانية العملاقة وهو عبارة عن مدينة بديلة لمدينة البصرة أطلق عليها مدينة النخيل السكنية الواقعة في خور الزبير جنوب البصرة والمشاريع الأخرى والمتمثلة بمدينة أدم السكنية في ذات الموقع من أجل تحقيق رؤية مستقبلية بعيدة المدى تهدف إلى إنشاء مدن عصرية ومنتطورة لتكون بذلك محفزاً للنمو والتنمية داخل المحافظة هذا وقد أعدت الشركة المكلفة والمشرفة على هذا المشروع بمختلف احتياجات التخطيط والتنفيذ له ومن مختلف المواضيع والمؤشرات الواجب التعرض لها مجتمعة من أجل الانطلاق بالمشروع وبالشكل السليم ومواكبته في جميع مراحل تطويره، أن هذه الدراسة تبحث في اختصاصات متعددة شملت الفنية منها والقانونية والتنظيمية والمالية والاجتماعية

والبيئية وكذلك تم مناقشة الصيغ وأساليب هيكلية إدارة المشروع التي تتولى عمليات تنفيذ هذا المشروع على أرض الواقع.

ومن المشاريع الحديثة الأخرى والتي هي قيد الدراسة والتخطيط لها من أجل وضع الخطط والطموحات لجعل حلول شاملة لازمة متعددة في محافظة البصرة والمتعلقة بالبيئة السكنية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية ... الخ ويُعيد للبصرة مكانتها وروعها وتجعلها من أهم مدن العالم المتطور وهذا هو طموح كل الناس المثقفين والحريصين على أن يجعلوا من هذه المدينة نبراساً يضيء الطريق أمام الآخرين، لهذا قام مجلس محافظة البصرة بتكليف إحدى الشركات الخاصة بوضع التصاميم الأساسية لواحد من المشاريع العملاقة والمتمثل بمشروع مدينة البصرة الجديدة والذي أطلق عليه مشروع (مدينة آدم السكنية) وقد تمت المصادقة في مجلس محافظة البصرة على إقامة هذا المشروع في جلسته الثالثة والستين بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢ ومن خلال هذه الجلسة تم وضع خطة عمل مبدئية لإعطاء صورة واضحة لدى المقيمين والمشاركين في القرار من أجل تقييم الإنجاز والتقدم في التنفيذ مستعينين بالتفاصيل المدرجة ضمن الدراسة والتي تشمل على اختصاصات مختلفة ومتعددة (فنية، قانونية، تنظيمية، مالية، اجتماعية وبيئية) وكذلك تتعرض إلى صيغ وأساليب هيكلية إدارة المشروع لكل تفاصيله ومتطلباته الفنية والهندسية، وتعتبر المرحلة الأولى للتنفيذ هي نقطة الانطلاق والانبثاق كونها من أهم المراحل التي سوف تكون القاعدة الأساسية لشكل المدينة وهيئتها وتحدد طرق وأنظمة وأساليب الحياة فيها حيث أكد المشرفون على هذه المخططات وتنفيذها على أهمية التوقيتات وشكل المراحل والتأني في السير بين فقراتها، وفيما يلي عرضاً مفصلاً لهذين المشروعين العملاقين:

١- مشروع مدينة النخيل السكنية(*)

من المشاريع الحديثة المخطط لها ضمن مستقبل المشاريع السكنية في محافظة البصرة هو مشروع مدينة النخيل السكنية وهو من المشاريع السكنية العملاقة والذي يتلاءم مع إمكانيات استخدام المكان المناسب لإنشائه والذي يتلاءم وحاجات مجتمع البصرة المعاصر، وكان من أهداف هذا المشروع الكبير ما يلي:

أ- إيجاد سياسة إسكانية ملائمة لسد احتياجات السكان لمختلف الفئات (السكن العائلي وسكن العمال) فضلاً عن المنشآت الخدمية المرافقة كالمستشفيات والجامعات والمدارس والخدمات العامة الأخرى.

ب- يستند المشروع إلى بنية تحتية كفوءة تتناسب ومكانة المدينة الجديدة والطموحات في مواجهة التحديات والمنافسة الإقليمية والمحلية إذ تفتقر المنطقة إلى شبكة طرق وسكك حديد ملائمة توفر المرونة اللازمة في حرية التنقل بمختلف وسائط النقل.

ج- تطوير نظام نقل مائي كفوء لتشجيع المشاريع الصناعية إضافة إلى متطلبات السياحة المائية المحتملة من خلال استغلال المسطحات المائية ضمن المنطقة وما جاورها.



موقع المشروع:

تقع مدينة النخيل في مكان إستراتيجي يتوسط كلاً من مدينة الزبير، أبو الخصيب، أم قصر والفاو، إن هذا الموقع أعطى لمدينة النخيل أهمية كبيرة في خلق التكامل المكاني بينها وبين ما يجاورها من مستوطنات حضرية حيث يهدف هذا الموقع إلى خلق رحلات عمل يومية ما بين تلك المدن والمدينة الحديثة أي سوف تخلق فرص عمل كبيرة لتلك المستوطنات على النطاق الأوسع وهذا يستدعي تقوية وتعزيز شبكة الطرق والمواصلات على المستوى الإقليمي وذلك لخلو منطقة المشروع تقريباً من أي طرق أو شبكات سكك حديدية من الممكن الربط معها، والشكل (٢) يوضح الطرق الإقليمية المقترحة، أما الشكل (٣) فهو يمثل خطوط السكك الحديدية المقترحة ومن حيث المداخل لمنطقة المشروع فقد تم اقتراح ستة مداخل أساسية من جهات مختلفة لتعزيز ربط المدينة الحديثة مع ما جاورها من مدن إذ ترتبط شبكة النقل الخارجي من جهة الغرب والجنوب عبر خور عبد الله فضلاً عن تطوير الطريق السريع بامتداد الطريق السريع الحالي ما بين بغداد والبصرة ليمتد بمحاذاة الموقع من جهة الجنوب الشرقي مما يسهم في تقوية المداخل لمدينة النخيل بالإضافة إلى تسهيل مرور المركبات سواء الحالية أو في المستقبل ما بين البصرة وإيران من جهة الشرق والشمال من جانب والكويت من الجهة الجنوبية من الجانب الآخر. والشكل (٤) يمثل منظوراً جوياً لمدينة النخيل من جهة الميناء.

الموقع السكني:

إن تقييمات الأرض الأساسية لمدينة النخيل تتألف من الاستخدام السكني عموماً والذي استلزم جزءاً كبيراً من الموقع ما يقارب (٢٦,٥%) من مجمل مساحة الأرض للمدينة، إن منطقة الاستعمال السكني ركزت عموماً في الجهة الغربية من الشارع الشرياني الرئيس الذي يمر من شمال مدينة النخيل إلى جنوبها ويقسمها إلى قسمين (شرقي وغربي)، على الرغم من وجود بعض المناطق السكنية في الجزء الشمالي الشرقي ويرجع السبب الرئيس في ذلك الى استغلال المناطق القريبة من المنطقة الرطبة في الجزء الغربي كمناطق سكنية والاستفادة من خلق مناخ محلي ملائم للسكن ومترايط من خلال شبكة من الفضاءات المفتوحة والخضراء وتضم هذه المناطق مختلف أنواع الوحدات السكنية سواء الدور أو الشقق السكنية على اختلاف أنواعها.

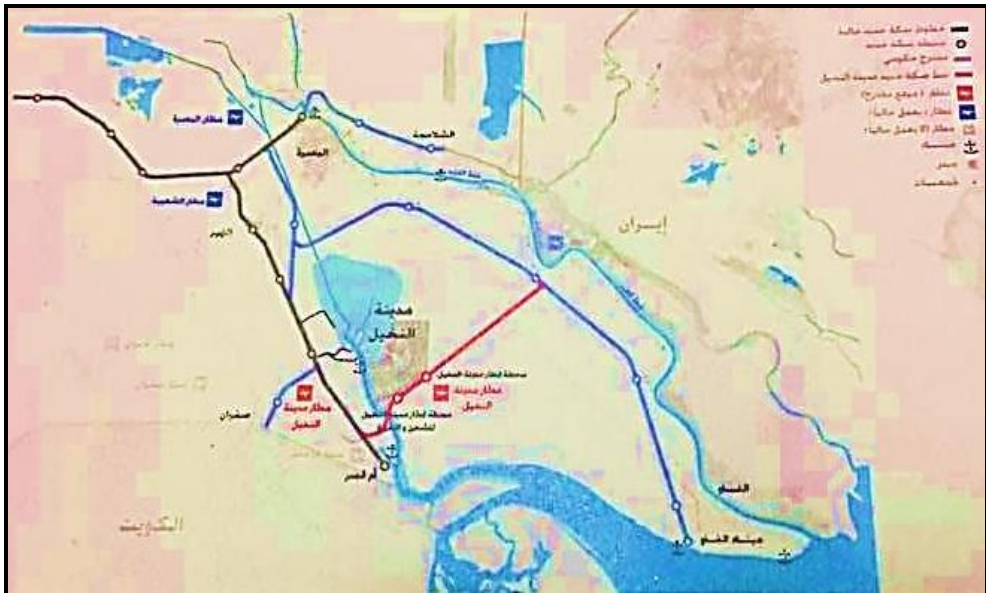
شكل (٢)

الطرق المقترحة لمشروع مدينة النخيل السكنية



شكل (٣)

خطوط السكك المقترحة لمشروع مدينة النخيل السكنية



المصدر: جمهورية العراق، وزارة البلديات والاشغال العامة، الخطة الهيكلية لمحافظة البصرة، تقرير المرحلة الرابعة والخامسة من مسودة الخطة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤.

شكل (٤) منظر جوي لمدينة النخيل السكنية من جهة الميناء



المصدر: جمهورية العراق، وزارة البلديات والأشغال العامة، الخطة الهيكلية لمحافظة البصرة، تقرير المرحلة الرابعة والخامسة من مسودة الخطة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤.

سياسة استعمالات الأرض:

إن سياسة استعمالات الأرض تعزز التكامل ما بين مختلف الفعاليات الحضارية وذلك لتحقيق التنمية المستدامة فضلاً عن توفير مستوى معيشي ملائم لسكان مدينة النخيل وعلى اعتبار ان السكن يُعد المكون الأساسي ضمن استعمالات الأرض للمدينة بصورة عامة فقد انعكس ذلك على الصبغة العامة لسياسة استعمالات الأرض بهذا الاتجاه.

وما يتعلق الأمر بالتوزيع الجغرافي للدور السكنية فإن أغلبها يقع في الجهتين الغربية والشرقية بالنسبة للطريق الشرياني الرئيسي في هذا المشروع مع مراعاة تجميع بعض الأبنية للشقق السكنية ضمن هذه المناطق، في حين تركزت معظم أبنية الشخص السكنية على طول محاور الحركة الرئيسية لمدينة النخيل وقد تم الأخذ بعين الاعتبار توفير كافة الخدمات المرافقة للقطاعات السكنية ضمن كل تجمع عمراني بحد ذاته واعتماداً على المعايير المحلية.

هيكلية المجمعات السكنية:

تم تحديد خمسة أنواع سكنية تمثل احتياجات مختلف الفئات السكانية المتوقع ان

تستقر في المدينة وهذه الأنواع تمثلت بما يلي:

* منطقة الدور السكنية منخفضة الكثافة جداً.

* منطقة الدور السكنية منخفضة الكثافة.

* منطقة الدور السكنية متوسطة الكثافة.

* منطقة الشقق السكنية متوسطة الكثافة.

* منطقة الشقق السكنية عالية الكثافة.

ولقد تم الأخذ بنظر الاعتبار التجمع المختلط للمناطق أعلاه مع ضمان المحافظة على الكثافات السكانية من أجل خلق التجانس الاجتماعي ما بين مختلف فئات وطبقات المجتمع العراقي والتي تعد من أبرز خصوصيات المحلة السكنية العراقية إذ بالرغم من وجود التفاوتات الاقتصادية ما بين مكونات المجتمع من حيث مستويات

الدخل الشهري إلا أن ذلك لم ينعكس على مستوى التجمعات للمحلات السكنية مما يعزز بطبيعة الحال من قوة الأواصر الاجتماعية.

وبذلك يعكس التخطيط في المناطق السكنية التكامل بين الفئات السكنية الخمسة المختلفة وان هذه الفئات لا تشير إلى وجود أي فواصل فيزيائية ما بين المناطق السكنية لكون طبيعة التوزيع المكاني لها اعتمد على المزج ما بين مختلف هذه الفئات ضمن المحلات والأحياء السكنية.

استراتيجية الفضاءات المفتوحة:

من اجل استغلال إمكانات الموقع مع الأخذ بعين الاعتبار الظروف المناخية لمحافظة البصرة، سوف يتم استحداث شبكة من الفضاءات المفتوحة والخضراء المترابطة والمنتشرة في كل أرجاء المدينة إذ تمثل امتداداً طبيعياً للمنطقة المحمية الرئيسية ومن ثم الفضاءات المفتوحة الرئيسية في منطقة وسط المدينة والمتمثلة بالقطاعات السكنية والأحياء وصولاً إلى المحلات السكنية وتشكل الفضاءات المفتوحة ما يقارب (١٢%) من مساحة الأرض الكلية للمشروع.

الخدمات العامة:

اعتماداً على المعايير المحلية لوزارة الإسكان والأعمار لسنة (٢٠١٠) فإن هرمية الحجم للتجمعات السكنية مرتبطة بهيكلية واضحة للخدمات المجتمعية العامة وضمت تشكياً عنقودياً واضحاً وترتبط تلك الخدمات مع بعضها البعض من حيث المستوى الوظيفي وبما يتوافق مع التجمع والكثافة السكانية لكل منها وعلى هذا الأساس تنقسم الخدمات العامة إلى ثلاثة أقسام رئيسية:

أ- الخدمات العامة على مستوى المحلة السكنية.

ب- الخدمات العامة على مستوى الحي السكني.

ج- الخدمات العامة على مستوى القطاع السكني.

فضلاً عن ذلك فإن الخدمات العامة للمناطق السكنية قد شملت كذلك الوحدات السكنية الواقعة ضمن مناطق الاستعمالات المختلطة (الشقق السكنية) فقد تم احتساب المساحات الخدمية الملائمة لها ضمن الكثافات المحددة فيها فضلاً عن الأخذ بنظر

الاعتبار سهولة الوصول ومحددات مسافات المشي بحسب المعايير المختلفة، وفيما يلي توضيح لأهم الخدمات العامة المذكورة أعلاه:

أ- الخدمات العامة على مستوى المحلة السكنية

تتألف المناطق السكنية في مدينة النخيل مما يقارب (٢٢٨) محلة سكنية ولكل من هذه المحلات مركز يحتوي على الخدمات العامة المتلائمة مع حجم المحلة واعتماداً على المعايير المحلية وكما موضح في الجدول (٣).

جدول (٣)

الخدمات العامة للمحلة السكنية

المعيار (م ^٢ /نسمة)	عدد الوحدات	الخدمات العامة للمحلة السكنية
0 و 16	١	حضانة أطفال
٠,٣١	١	روضة
٠,٨	١	مدرسة ابتدائية
٠,٥	١	مدرسة متوسطة
٠,٠٦	١	مسجد
٠,٠٤٢	N/A	محلات تجارية
٠,٢	1	سوق محلي
٠,٠٦٦	1	مركز صحي
٠,٠٤٢	1	مجلس بلدي
٠,٧٥	1	منتزه المحلة السكنية

المصدر: جمهورية العراق، وزارة البلديات والأشغال العامة، الخطة الهيكلية لمحافظة البصرة، تقرير المرحلة الرابعة والخامسة من مسودة الخطة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤

ب- الخدمات العامة على مستوى الحي السكني

تشكل كل أربع محلات سكنية حياً سكنياً واحداً أي ما يقارب (٥٢ حياً سكنياً) على امتداد المدينة لكل من هذه الأحياء مركز يحتوي على الخدمات العامة المتلائمة مع حجمه واعتماداً على المعايير المحلية والكثافات السكانية كما موضح في الجدول (٤)

جدول (٤)

الخدمات العامة للحي السكني

المعيار (م ^٢ /نسمة)	عدد الوحدات	الخدمات العامة للحي السكني
٠,٥	٢	مدرسة ثانوية/مدارس إعداد وتدريب
٠,٤٢	١	مركز طبي
٠,٤٨	١	مركز تجاري
٠,٤٢	١	مركز بريد
٠,٨٤	١	مركز شرطة
٠,١٢	١	مركز دفاع مدني
٠,٥	١	متنزه الحي السكني

المصدر: جمهورية العراق، وزارة البلديات والأشغال العامة، الخطة الهيكلية لمحافظة البصرة، تقرير المرحلة الرابعة والخامسة من مسودة الخطة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤

ج- الخدمات العامة على مستوى القطاع السكني

تشكل كل أربعة أحياء سكنية قطاعاً سكنياً واحداً أي ما يقارب (١٣) قطاعاً سكنياً على امتداد المدينة ولكل من هذه القطاعات السكنية مركز يحتوي على الخدمات العامة المتلائمة مع حجمه واعتماداً على المعايير المحلية والكثافات السكانية كما موضح في الجدول (٥).

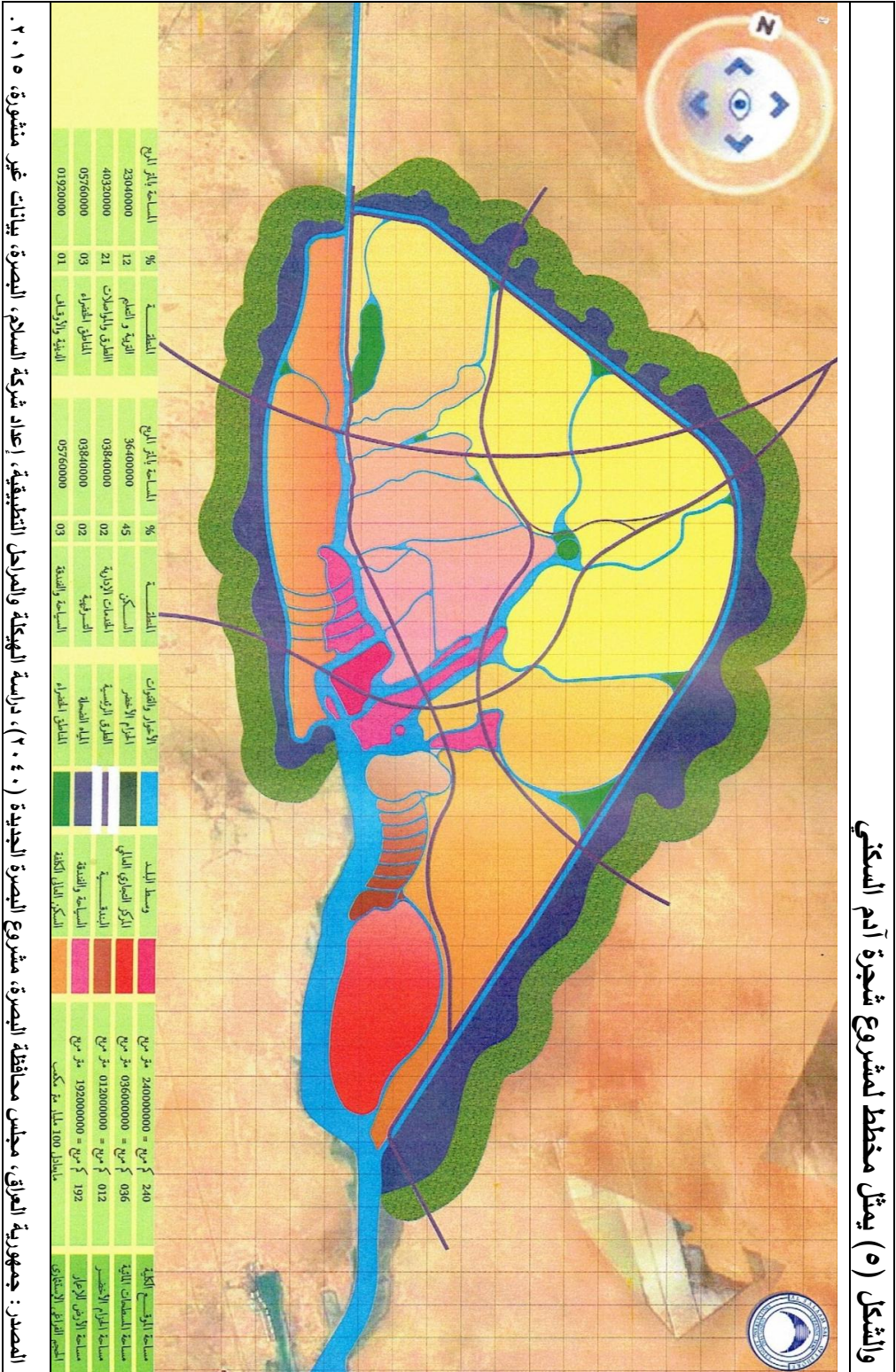
جدول (٥) الخدمات العامة للقطاع السكني

المعيار (م ^٢ /نسمة)	عدد الوحدات	الخدمات العامة للقطاع السكني
٠,٥	٠	مركز تسوق
٠,٠١٢	٠	محطة وقود
٠,١	٠	خدمات صناعية خفيفة
٠,١٢	٠	مركز ثقافي
٠,٢	٠	مركز شباب
٠,١٢	٠	مكتبة عامة
٥	٠	متنزه عام ومواقف سيارات

المصدر: جمهورية العراق، وزارة البلديات والأشغال العامة، الخطة الهيكلية لمحافظة البصرة، تقرير المرحلة الرابعة والخامسة من مسودة الخطة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤
 ٢- مشروع شجرة آدم (**)

إن هذا المشروع العملاق سوف يكون مليئاً لطموحات سكان المحافظة ورفع المعاناة عنهم، وكونها ليست لها الطاقة الاستيعابية للزيادات السكانية ولا لخدماتها التحتية والبنى الأرتكازية ان تلبى احتياجات قاطنيها في الوقت الحاضر ناهيك عن مدى استيعابها لجميع متطلبات التطور الخدمي والتكنولوجي الحاصل في العالم وهذا يصب في الرؤية الجديدة والصورة المستقبلية الطموحة لأبناء المحافظة من أجل ان تصبح مدينتهم من أرقى مدن العالم والساعين لتجاوز جميع المشاريع الترفيهية الوقتية والتي لا توفر الحياة المدنية المترفة لمدينة من أغنى مدن العالم ولا تعالج مشاكلهم، إذن لابد من وضع حل جذري لا يعتمد على موارد المحافظة من النفط والغاز فحسب بل باعتماد اقتصاد مستدام ينمي رأس المال من موارد المحافظة ويبني المدينة بخطة استثمار علمية ومدروسة يجعل جميع سكان البصرة من الطبقة المتمكنة والثرية والغنية باستحداث الفرص الوظيفية وآليات التشغيل باستخدام جميع السبل التي تؤدي إلى ذلك معتمدين على مبادئ وركائز أساسية، ولتحقيق ذلك اعتمد على مستقبل مدينة البصرة الجديدة والملبية لجميع الركائز الأساسية لحياة المواطن والتي سوف تكون واجهة العالم بكل المعايير والمواصفات الفنية والعلمية لتسع أكثر من ثلاثة ملايين نسمة حتى يصل استيعابها في المستقبل مع ضيوفها والقادمين إليها لأغراض السياحة والاستثمار وبإمكانها ان تحتضن ثمانية ملايين نسمة عام (٢٠٤٠).

والشكل (٥) يمثّل مخطط لمشروع شجرة آدم السكني



عائدية المشروع:

تعود عائدية هذا المشروع إلى شركة آدم العقارية وهي الشركة المالكة للأرض المشروع بنسبة (١٠٠%) وهي المؤسسة للمشروع تمتد ملكيتها للأرض الواقعة على مساحة المياه الضحلة في منطقة خور الزبير حيث مياه الخور، وما يتفرع منه، وهي ظاهرة للعيان عند تصويرها الجوي كشبكة من القنوات التي ترسم على أرض الواقع شجرة عملاقة تمثل المياه فيها فروعها وأغصانها وما بينها ترتفع الأراضي والمباني والمجمعات المراد تشييدها، وبالمشاوره مع الحكومة المحلية لمحافظة البصرة سوف يتم الاتفاق على جعل حصة المحافظة من أسهم الشركة بحدود (٥١%) من خلال بيانات الجدول (٦) الذي يمثل أنواع المشاريع الخدمية ونسبة إشغالها من مساحة المشروع، يمكن الإطلاع على تفاصيل هذا المشروع الكبير من حيث المساحة وكذلك نوع الخدمات ونسبة إشغالها من المساحة الكلية حيث بلغت مساحة الموقع بشكل عام (٦٩) ألف دونماً (٢٤٠ كم^٢، ٢٤٠ مليون م^٢). بينما بلغت مساحة الأرض اليابسة والتي سوف يقام عليها كل أنواع المشاريع العمرانية فقد قدرت المساحة بـ (١٩٢ كم^٢) (١٩٢ مليون م^٢) وكذلك سوف تشغل مساحة المناطق السكنية في هذا المشروع بحدود (٤٥%) من المساحة الكلية له أما بقية أنواع الخدمات الاجتماعية بمختلف أصنافها فهي تختلف كلاً حسب اختصاصه وأهميته وكما موضح في الجدول المشار إليه سابقاً، أما ما يخص المشاريع الإسكانية في مدينة البصرة الجديدة (مشروع مدينة آدم) فسوف تشغل المشاريع الإسكانية مساحة تقدر بـ (٣٦,٤٠٠,٠٠٠) م^٢ أي نسبة قدرها (٤٥%) من مساحة المشروع الكلية والتي أشرنا إليها سابقاً.

جدول (٦)

أنواع المشاريع الخدمية ونسبة إشغالها من مساحة المشروع

المساحة الكلية	موقع المشروع
٢٤٠ كم ^٢ = ٢٢٤٠٠٠٠٠٠٠ م ^٢ = ٩٦٠٠٠ دونم	مساحة الموقع
٣٦ كم ^٢ = ٣٣٦٠٠٠٠٠٠ م ^٢ = ١٤٤٠٠ دونم	مساحة المسطحات المائية
١٢ كم ^٢ = ١٢٠٠٠٠٠٠٠ م ^٢ = ٤٨٠٠ دونم	مساحة الحزام الأخضر
١٩٢ كم ^٢ = ١٩٢٠٠٠٠٠٠٠ م ^٢	مساحة الأرض
نسبة الإشغال	نوع المساحة
٤٥%	السكن
٢%	الخدمات الإدارية
٢%	الترفيهية
٣%	السياحة والفندقة
٥%	التجارية
٢%	المجمعات الصحية والنظام الصحي
١٢%	التعليم
٢١%	الطرق والنقل والمواصلات
٣%	المناطق الخضراء
١%	الدينية والأوقاف
٢%	الصناعية
٢%	الملاعب الرياضية

المصدر: جمهورية العراق، مجلس محافظة البصرة، مشروع البصرة الجديدة (٢٠٤٠)، دراسة الهيكلية والمراحل التطبيقية، إعداد شركة السلام، البصرة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٥.

أما ما يخص أنماط السكن وأنواعه ضمن هذا المشروع العملاق فسوف يكون توزيعه كالاتي وحسب ما موضح في الجدول (٧) الذي يمثل أنماط السكن ونسبة إشغال كل واحدة منها من مساحة المشروع حيث يشغل السكن المنخفض الكلفة (٤٠%) من المساحة الكلية المخصصة لمشاريع الإسكان أما السكن المتوسط الكلفة (الاستثماري) والسكن العالي الكلفة (الاستثماري) فسوف يشغلان نسبة ٢٠% كلاً منهما من مجموع المساحة الكلية للمشروع الإسكاني. أما ما يتعلق بالسكن العمودي والسكن الحكومي الخاص فهذين النمطين سوف يشغلان ما نسبته (١٠%) لكل منهما من مساحة المشروع الكلية.

جدول (٧) أنماط السكن ونسبة إشغال كل واحداً منها من مساحة المشروع

أنماط السكن	نسبة الإشغال
السكن المنخفض الكلفة	٤٠%
السكن المتوسط الكلفة (الاستثماري)	٢٠%
السكن عالي الكلفة (الاستثماري)	٢٠%
السكن العمودي	١٠%
السكن الحكومي الخاص	١٠%

المصدر: جمهورية العراق، مجلس محافظة البصرة، مشروع البصرة الجديدة (٢٠٤٠)، دراسة الهيكلية والمراحل التطبيقية، إعداد شركة السلام، البصرة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٥.

كما يشير الجدول (٨) إلى عدد السكان المتوقع ان يشغله من الأنماط السكنية المختلفة والواردة تفصيلها ضمن الجدول المذكور إذ تبين مجموع السكان الكلي والمتوقع ان يشغل هذه الوحدات السكنية بعد إنجاز المشروع بكامله يبلغ (٥٨٨٩٨٠٠) نسمة بتقدير عدد الأشخاص الساكنين لكل نمط من هذه الأنماط والذي قدر من (٥-٧) شخص في الوحدة السكنية الواحدة وقد تباين أعداد السكان وكما يأتي في السكن المنخفض الكلفة سوف تشغله (١٢٠٩٦٠٠) نسمة. أما في السكن متوسط الكلفة فسوف يضم (٣٤٦٦٠٠) نسمة بمعدل (٥) أشخاص في المسكن الواحد أما السكن العالي الكلفة والسكن الحكومي فسوف يضم (٣٠٢٤٠٠-١٥١٢٠٠) نسمة على

التوالي وبمعدل (٧) أشخاص في المسكن الواحد لكل منهما، أما تقديرات السكان للسكن العمودي يتوقع ان يضم (٢٨٨٠٠٠٠٠) نسمة وبمعدل (٥) أشخاص في الوحدة السكنية الواحدة، إضافة إلى ما يضم المشروع العديد من خدمات البنى التحتية والخدمات الإدارية والترفيهية والتجارية التي تخدم المشروع.

الجدول (٨) عدد السكان المتوقع ان يشغله من الوحدات السكنية

أنماط السكن	عدد السكان المتوقع
السكن المنخفض الكلفة	٧ شخص * ١٧٢٨٠٠ = ١٢٠٩٦٠٠
السكن المتوسط الكلفة	٥ شخص * ٦٩٣٢٠ = ٣٤٦٠٠٠
السكن العالي الكلفة	٧ شخص * ٤٣٢٠٠ = ٣٠٢٤٠٠
السكن الحكومي	٧ شخص * ٢١٦٠٠ = ١٥١٢٠٠
السكن العمودي	٥ شخص * ٥٧٦٠٠٠ = ٢٨٨٠٠٠٠
المجموع	٥٨٨٩٨٠٠

المصدر: جمهورية العراق، مجلس محافظة البصرة، مشروع البصرة الجديدة (٢٠٤٠)، دراسة الهيكلية والمراحل التطبيقية، إعداد شركة السلام، البصرة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٥.

الخلاصة:

تشكل المناطق السكنية الجزء الأساس من النظام الحضري، فهي تمثل الجزء الأكبر من مساحة المدينة مكونة البيئة التي يقضي فيها السكان أكبر فترة من حياتهم، وتعد المناطق السكنية الجزء الرئيس من النسيج الحضري. أنجزت عدة مشاريع إسكانية في محافظة البصرة منذ فترة الخمسينات والستينات من القرن الماضي ولكن هذه المشاريع كانت مقتصرة على نشاطات وإمكانيات المؤسسات الحكومية التي وفرت لمنتسبيها وحدات سكنية مع خدماتها المتكاملة مساهمة منها في مساعدة المواطنين وحلاً للمشكلات السكنية القائمة آنذاك، وكان من بين تلك المؤسسات هي شركة نفط الجنوب حيث استطاعت ان تشيد بحدود (٣٩٥٥) وحدة سكنية لمنتسبيها وفي مناطق مختلفة من المحافظة سواء كانت داخل مركز محافظة البصرة أم ضمن وحداتها الإدارية، أما مؤسسة الموانئ العراقية فقد شيدت (٨٤٠٨) وحدة سكنية وهي ليست بالبعيدة عن مواقع الموانئ ليتسنا لكافة منسبيها من تسهيل مهمة رحلتهم اليومية للعمل وكانت هذه الوحدات السكنية تختلف من حيث المساحة والتصميم وكل حسب الدرجات الوظيفية للمنتسب، أما المؤسسة الأخرى والتي لها مساهمات فعالة في مجال السكن هي مديرية كهرباء المنطقة الجنوبية حيث وفرت ما يقارب من (٢٣٣) وحدة سكنية لمنتسبيها وضمن مواقع العمل. بعد هذه الفترة أقدمت الدولة على التخطيط والتنفيذ لبعض مشاريعها الإسكانية وبمختلف مناطق المحافظة هدفها هو للتخفيف من أزمة السكن الحادة التي تشكو منها المحافظة حيث باشرت بتنفيذ ما يقارب (٢٠) مشروعاً سكنياً منها تحت إشراف دوائر الدولة ومؤسساتها وقد تم توزيع الوحدات السكنية بمختلف أنواعها على المواطنين للمشاريع الكاملة التنفيذ وهي بأنواعها العمودية منها والأفقية وبواقع وحدة سكنية واستمرت سياسة الدولة في مجال التخطيط لمشاريع عملاقة أخرى بالاتفاق والتعاقد مع بعض الشركات العالمية المتخصصة في مشاريع الإسكان والمدن الحديثة وكان أبرزها مشروع مدينة النخيل السكنية والآخر مشروع شجرة آدم السكنية وهذه المشاريع تتميز بكامل خصائصها العمرانية من مباني وخدمات مجتمعية كاملة وتضم أعداداً كبيرة من السكان قد تصل إلى (٣) مليون نسمة إضافة إلى أنها تعتبر من المرافق السياحية والحضرية الحديثة ذات التقنيات المعاصرة، تلبيةً لحاجة السكان السكنية وإعطاء المحافظة الناحية الجمالية في مجال العمران.

الهوامش

(*)الشعبية: قرية صغيرة تابعة إلى قضاء الزبير، تقع إلى الشمال الغربي من القضاء وهي عبارة

عن منطقة نفطية.

(١) مديرية كهرباء المنطقة الجنوبية، محطة كهرباء الطاقة الحرارية، الشعبة القانونية، بيانات

غير منشورة، ٢٠١٦.

(*) جمهورية العراق، وزارة البلديات والأشغال العامة، الخطة الهيكلية لمحافظة البصرة، تقرير

المرحلة الرابعة والخامسة من مسودة الخطة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤.

(**) جمهورية العراق، مجلس محافظة البصرة، مشروع البصرة الجديدة (٢٠٤٠)، دراسة الهيكلية

والمراحل التطبيقية، إعداد شركة السلام، البصرة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٥.

المصادر

١. مديرية كهرباء المنطقة الجنوبية، محطة كهرباء الطاقة الحرارية، الشعبة القانونية، بيانات غير منشورة، ٢٠١٦.
٢. جمهورية العراق، وزارة البلديات والأشغال العامة، الخطة الهيكلية لمحافظة البصرة، تقرير المرحلة الرابعة والخامسة من مسودة الخطة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٤.
٣. جمهورية العراق، مجلس محافظة البصرة، مشروع البصرة الجديدة (٢٠٤٠)، دراسة الهيكلية والمراحل التطبيقية، إعداد شركة السلام، البصرة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٥.