

Contents available at [Iraqi Academic Scientific Journals](http://Iraqi Academic Scientific Journals)

Iraqi Journal of Architecture and Planning

المجلة العراقية لهندسة العمارة والتخطيط

Journal homepage: <https://iqjap.uotechnology.edu.iq>

## Integration in Empowerment Strategies: Residential Investment as a Case Study

التكامل في استراتيجيات التمكين: (الاستثمار السكني حالة دراسية)

Waleed Mustafa Al Sayyid <sup>a\*</sup>, Safaaaldeen Hussein Ali <sup>b</sup>

<sup>a,b</sup> Department of Architectural Engineering, University of Technology- Iraq, Baghdad, Iraq

Submitted: 08/09/2021

Accepted: 23/01/2022

Published: 28/09/2022

### KEYWORDS

strategies enabling investment complexes, utilitarian, symbols, and aesthetic needs.

### ABSTRACT

The architect is the heart of the investment process. Consulting is a science and an art that only those who possess high taste, experience, and knowledge of the integrated elements that lead to the success of investment complexes. The research problem is the lack of comprehensive studies on integrating enabling strategies for residential investment projects. The research objective is to present a clear vision of integration in enabling residential investment complexes with utilitarian, aesthetic, and symbolic indicators. Accordingly, the hypothesis is that the strategy of allowing the housing unit and the housing complex is integrated for the success of enabling investment housing complexes. Achieving this required the construction of a theoretical framework consisting of two terms (the strategy of enabling the housing unit and the strategy of enabling the housing complex), which were employed in the practical study. For the residents, the study reached many conclusions and recommendations, including the success of the strategies for the two projects and the weakness of some vocabulary, including the symbolic, aesthetic, and utilitarian needs.

### الكلمات المفتاحية

استراتيجيات تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية، الحاجات النفسية والرمزية والجمالية

### الملخص

يعد المعماري بمثابة قلب العملية الاستثمارية وإن الاستشارة المعمارية علمٌ وفنٌ لا يستطيع تقديمها إلا من أمتلك الذوق العالي والخبرة ومعرفة العناصر المتكاملة التي تؤدي إلى نجاح المجمعات الاستثمارية. ومن هنا تحددت المشكلة البحثية: عدم شمولية الدراسات السابقة عن التكامل في استراتيجيات التمكين في مشاريع الاستثمار السكني، وتحدد هدف البحث: في طرح تصور واضح عن التكامل في استراتيجيات تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية بمؤشرات النفسية والجمالية والرمزية. ووفقاً لذلك برزت فرضية البحث: تكامل استراتيجية تمكين الوحدة السكنية والمجمع السكني لنجاح استراتيجية تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية. وتطلب تحقيق ذلك بناء إطار نظري يتألف من مفردتين، هما: استراتيجية تمكين الوحدة السكنية، واستراتيجية تمكين المجمع السكني. تم توظيف الإطار النظري في الدراسة العملية وتم انتخاب مشروع (بسماية وبوابة العراق). توصلت الدراسة إلى جملة من الاستنتاجات والتوصيات ومنها نجاح الاستراتيجيات للمشروعين وضعف في بعض المفردات ومنها الحاجة الرمزية، الجمالية والنفسية.

\* Correspondent Author contact: [waleed.mu83@gmail.com](mailto:waleed.mu83@gmail.com), [safaaaldeen.h.ali@uotechnology.edu.iq](mailto:safaaaldeen.h.ali@uotechnology.edu.iq)

DOI: <https://doi.org/10.36041/iqjap.2022.175717>

Publishing rights belongs to University of Technology's Press, Baghdad, Iraq.

Licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

**1. المقدمة**

شهد عام 2021 تحولاً كبيراً في مشاريع الاستثمار السكني بتقديم قروض كبيرة الحجم للمواطنين والمستثمرين، وكانت الحاجة الى تحليل المجمعات الاستثمارية لغرض تمكينها في غياب منهجية معرفية لتصميم مجمعات ناجحة، ومن هنا تبلورت فكرت البحث من خلال دراسة الاستثمار السكني والعناصر المتكاملة التي تؤدي الى تمكين المجمعات، وبالرغم من محدودية الادبيات السابقة ووجود عدد من الباحثين بوجهات نظر مختلفة تناولوا جزئية من الموضوع لقياس مؤشرات نجاح المجمعات المنفذة في العراق، لهذا أعتد البحث تحديد مفهوم التمكين والاستثمار السكني ونقد الدراسات وبناء اطار نظري والتي تم توظيفها في تطبيق الدراسة العملية.

**2. منهجية البحث**

أخذ البحث منهج وصفي تحليلي وخطوات منهجية في التقصي عن مفهوم التمكين والاستراتيجيات الممكنة للوصول الى استراتيجية تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية ومن ثم بناء مفردات بناء إطار نظري من خلال تحليل بعض الدراسات، وانتخاب مشاريع عراقية حديثة وتطبيق المفردات على هذه المشاريع المنتخبة والتي تم وصفها وتحليلها وفق لفرضية البحث ومن ثم استخراج النتائج على ضوء استمارة القياس المعتمدة على نتائج استبانة الساكنين ومن ثم الاستنتاجات الخاصة بالاطار النظري والعملي والتوصيات.

**3. المحور الاول: مفهوم التمكين**

اصل التمكين في اللغة العربية (مصدر - مكن) سعى الى تمكينه من النجاح ويأتي مكن (فعل) مكن، تمكيناً فهو ممكن، والمفعول ممكن، مكن له في الشيء اي جعل له عليه سلطاناً وقدرة، مكن فلانا من الشيء أي امكنه منه (Al-Razi, 1995, p. 630) والتمكين في اللغة الانجليزية (Enabling): هو جعل الشيء ممكناً، او السماح بعمل وانجاز شيء ما (webster, 1992, p. 309). ورد التمكين في الكثير من السور القرآنية وله عدة معاني ومنها، التمكين بمعنى الاسكان والاستيطان: قال تعالى (وَلَقَدْ مَكَّنَّاكُمْ فِي الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعَايِشَ قَلِيلًا مَا تَشْكُرُونَ) (The Holy Quran, Al-Aqhaf, 10) وهنا التمكين في الارض هو الاسكان والاستيطان أي جعلنا مكانكم الارض (Al-Tabatabai, 1997, p. 19).

**3. 1 التأصيل التاريخي لمفهوم التمكين**

هناك من يرى ظهوره في ستينات القرن الماضي مع نشوء حركات السود في الولايات المتحدة، او أنه يعود الى النصف الثاني من السبعينات عند ازدياد نشاط الحركات النسوية الامريكية وقد ظهر في الثمانينات لدعم دور الفقراء، الا أنه في بداية التسعينات ارتبط مفهوم التمكين بمفاهيم جديدة مثلًا (حقوق الانسان واللامساواة) (Fakih, Shadia, 2016, p. 39-42). ومما سبق يمكن القول إن التمكين هو زيادة قوة وصلاحيات الافراد ليستطيعوا اتخاذ الاجراءات وجعل أشياءهم من الممكن أنجازها لتحسين حياتهم والتمكين جاء على لتحقيق العدالة لتمكين المرأة والفقراء، و يعطي المزيد من القوة للإنسان ليكون مسؤول عن عمله ويكون واقعه كما يجب أن يكون.

**3. 2 استراتيجية التمكين الاداري**

وتعني تمكين العاملين من الاشتراك في مناقشة قضايا انتاجهم كالمشاركة في تخطيط الانتاج او تنفيذ برامج التنمية والتغيير والتحديث على مستواهم او تقييم الاداء وتحسين الجودة في العمل، او تنمية المهارات الوظيفية او اكتساب السلطة لاتخاذ القرارات التي تؤثر فيهم وفي عملهم ويعطي الموظفين حرية التصرف ومسؤولية اكبر بما يقوم به وأبداء الراي (Al-Douri, Saleh, 2009, p. 27-30).

**3.3 استراتيجية التمكين المجتمعي المستدام**

يعرف التمكين المجتمعي المستدام على أنه اشراك افراد المجتمع في العملية التصميمية والتخطيطية وفي عملية اتخاذ القرارات لتصميم مدينتهم ضمن البنود الحكومية (Al-Azzawi, 2016, p. 534).

### 3. 4 استراتيجية التمكين الاستثماري

وتعني تمكين القطاع الخاص من الدخول للسوق (المستثمرين في القطاع الخاص، المقاولين، شركات البناء الصغيرة) وهدفه زيادة إنتاج المساكن في العراق عن طريق تفعيل المؤسسات التمويلية في القطاعين العام والخاص (Housing Policy, 2010, p. 16).

### 3. 5 استراتيجية التمكين الاسكاني

يعني تيسير السكن وجعله في متناول من يحتاجه، وذلك بتوفير متطلباته وتهيئة مستلزماته وتذليل محدداته في ضوء تكامل الادوار وتوزيع المسؤوليات (Angel, 2000, p. 27-33) وفيها نوعين للمواطن وللقطاع الخاص، وتتضمن استراتيجية التمكين للمواطن طريقتين:

- مشاريع أعداد الموقع وتوفير البنية التحتية: وتكون من قبل القطاع العام وتنفذ الوحدات السكنية بواسطة المستخدمين، وهنا تنخفض (الكلفة والجودة ووقت الانجاز) ويزداد دور المستخدم (Payne, 1989, p. 54).
- مشاريع التأهيل: وهي لا تنفذ وحدات، بل تقوم في الصيانة للوحدات القائمة والتي مستواها النوعي تحت المعيار السكني المعتمد، وهذا النمط سيرفع الرصيد السكني ولذلك يعد احدي بدائل التمكين (Al-Kinani et al., 2014, p. 3-4).

اما استراتيجية التمكين الاسكاني للقطاع الخاص وتعني الشراكة مع القطاع الخاص وفيها طريقتين:

- مشاريع نامية: تنفذ عناصر الموقع والبنية التحتية والنواة الاساسية للوحدات السكنية التي يمكن للمستخدم تميمتها لاحقاً تبعاً لزيادة حجم الاسرة وتحسن وضعه الاقتصادي، ومن خصائصها انخفاض الكلفة ووقت وجودة المشروع.
  - مشاريع مكتملة: تنفذ جميع عناصر المشروع من موقع وبنية تحتية ووحدات سكنية دفعة واحدة ولا يكون للمستخدم دور في التنفيذ، ومن خصائص هذا البديل ارتفاع (كلفة ووقت انجاز المشروع والجودة) (UN, 1993, p. 503, 504).
- وتقسم تلك المشاريع الى استثمار عام وخاص ومختلط وكالتالي:
- الاستثمار العام: هو سياسة القطاع العام المدعوم والموجه الى فئات الدخل الواطئ والمتوسط، ويقع على عاتق الدولة خطة أسكان عامة توفر كل المستلزمات الضرورية لتنفيذها، وهي بذلك تتحمل أعباء ضخمة (Al-Baaj, Chalabi, 2014, p. 89).
  - الاستثمار المختلط (الشراكة بين القطاع العام والخاص): وهو سياسة الشراكة بين القطاع العام والخاص وتمت الإشارة اليه أعلاه.
  - الاستثمار الخاص (الوطني-الاجنبي): أن أكثر الدول تشجع القطاع الخاص على الاستثمار السكني لمعالجة أزمة السكن وأبقت الحكومات بعيدة عن التدخل بشكل مباشر في قطاع الاسكان بواسطة توسيع الملكية التي ستشارك في التنمية السكنية وتمتاز الشركات الاجنبية بالخبرة والكفاءة والتكنولوجية وادارة متطورة والاستفادة من مزايا الانتاج الكبير. ان هدف هذه الاستثمار تحقيق الارباح للشركات وما تحمله من مظاهر العولمة العمرانية لتحقيق الابهار والمنافسة (The previous source, p. 91).

### 3. 6 استراتيجية تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية

**3. 6. 1 العمارة وحاجات الانسان:** تبنى المجمعات السكنية للإنسان فهو المستخدم والممول لها، وتصمم بواسطة معماريين لصالح أناس سيستوطنون فيها، فلا بد من العماري دراسة حاجات الانسان وحالته المالية لاستيفاء متطلبات الانسان على مستوى الجزء والكل، الوحدة والمجمع السكني، لتمكين المجمعات السكنية. ويشير الجادرجي إلى ثلاثة اصناف من الحاجة لا بد ان تتوفر في العمل المعماري، وهي حاجات عامة ومتأصلة أي مرتبطة بطبيعة تكوين الإنسان، وهي كما يأتي:

1- **الحاجة النفسية:** وهي تؤمن البقاء العادي، ومؤثر بمنطلقات بيولوجية، منها وظائف الجلوس والنوم والحماية والعوامل الطبيعية والمناخية وهي وظائف في حالة تطور بقدر ما يتطلب التنظيم الثقافي والاجتماعي.

2- **الحاجة الرمزية:** تحدد هذه الحاجة وعي الفرد لموقعه بين الأشياء، وبهذا تتحدد هويته وتدل عليها وتدعمها وتنظمها، وتؤلف وعي الفرد بحاضره.

3- **الحاجة الجمالية:** جوهر وظيفة هذه الحاجة، اطفاء الملل الذي يحصل بسبب التعامل المتكرر والترتيب مع المصنعات التي تظفي الحاجتين الاوليتين، ويتم تجاوز هذه الرتبة عن طريق استحداث شكليات متنوعة المعالم، ولكن هذا التنوع لا يكون فوضوياً، وانما

ينبغي ان يخضع لأنماط وقواعد (Al-Jadirji, 2000, p. 35) وبين المعموري ثلاثية المعماري الروماني (Vitruvius) المتضمنة المنفعة وهي تحقيق الغرض المقصود من المنشأ اذ لا يرتبط هذا الغرض بوجود المنشأ بل ارتباطه بالمستخدم والبيئة اما المتانة فتمثل تحقيق الثبات والدوام للمنشأ، والجمال هو الجانب الشعوري الذي يخلقه النتاج المعماري (Al-Mamouri, 2011, p. 6).

**3. 6. 2. الهوية والخصوصية:** أن التعبير عن الهوية في الفن والعمارة وتحقيق الخصوصية هما حالة نفسية متأصلة في تكوين الفكر، وعند عجز الفكر عن تحقيق الخصوصية تصبح المحصلات لا إنسانية اذ يؤدي هذا الاخفاق الى توليد عمارة ملوثة (Chadirji, 1995, p. 123)، ومن الضروري ان يلبي العمل المعماري متطلبات المجتمع وحاجاته، ويعبر عن خصوصياته وهويته الذاتية، وعلى مد جسور التواصل بين تراثنا وحاضرنا (Al-Mamouri, 2011, p. 61).

والسعادة في العمارة هي توفير سكن امن بقي الاسرة من المؤثرات يتسم بتعاشقه مع القيم الروحية من (الهوية والمعتقد) وتمثل الهوية والمعتقد السور الهش للسعادة فاذا ما دمر السور فقدت العمارة هدفها في السعادة (Al-Mamouri, 2011, p. 4-6) ويبين الجادرجي نوعين من مقومات الهوية وتتضمن مقومات طبيعية ويقصد بها الطبيعة بكل موجوداتها وما تتعرض لها من ظروف ومقومات حضارية وتشمل المجتمع وكيفية تصور الفرد لهذه الظاهرة (مرتبطة بشكل النتاج و الرمزية) (Al-Jadirji, 2000, p. 36) و في (الشيء) متشابهات يتشابه بها مع غيره، ومختلفات يختلف عن اقرانه، وان المتشابهات هي التي تحدد هوية الشيء بتكرارها ضمن مكونات اجزائه، وفي الوقت نفسه فهو يختلف عن اقرانه بوجود المختلفات فيه، فتحدد في هذه الحالة خصوصيته التي تختلف عن خصوصيات اخرى والهوية لا تعتمد على المختلفات في تكوينها بل تسقطها لتبقى المتشابهات المتكررة في عدد من الخصوصيات فتكون هي النواة لتشكيل الهوية وبالحفاظ على المتشابهات يحافظ على الهوية واسقاط المتشابهات تتحول الى أخرى (Al-Badrany, Al-Ali, 2008, p. 8-1). الخصوصية من الحاجات التي ينبغي توفرها الى المجتمعات وان التطور ينبغي ان يكون في المبادئ التي يبني عليها المجتمع لا أن تدخل عليها من المغتربات والمستحدثات (Al Yusuf, Al-Hasani, 2018, p. 104).

**3. 6. 3 الكفاءة الانشائية:** أن صفات المبنى الكفوء من الناحية الانشائية حيث الثبات والاستقرار، القوة والصلابة، ملائمة الانشاء لوظيفة المبنى، الاقتصاد، الجمال، الاقتصاد، والتوافق مع الامكانيات المحلية في المعدات والعمالة والتكنولوجية و النظام الانشائي المثالي. تكمن أهمية الانشاء في العمارة في تحقيق الصورة والالتزان، وأن الفكرة الانشائية في جميع المنشآت هي تجميع الاوزان وتركيزها في الاساسات (Kharbit, 2016, p. 5-13)، ويجب تحقيق الكفاءة الانشائية في العملية البنائية التي تتضمن جانبيين: مادي، حيث المواد البنائية والنظم المنشائية. الجانب الأخر، هو تقني، حيث وسائل الانتاج والمتضمنة عدد الانتاج من مكائن او عدد (Chalabi, Al- Baaj, 2014, p. 51).

**3. 6. 4 المجمعات السكنية:** السكن هو من السكنية والطمأنينة والاستقرار كما ورد في معجم الوسيط، ويعرفه المعماري (حسن فتحي) هو المكان او الملجأ الذي يحتمي فيه الانسان ضد التأثير الخارجي دون أن يفقد اتصاله بالعناصر الخارجية والسكان هو التوفير المنظم للوحدات السكنية مع خدماتها والسكن من السكون وهو الايواء والمأوى (Al-Issawi, 2006, p. 2-6). السكن عبارة عن تفسير للوطن فمن لاسكن له لا وطن له والسكن معناه بداية الاستقرار للمواطن وليس كل الاستقرار وان فاقد السكن لا يمكنه ان يقدم لوطنه لأنه فاقد للاستقرار وفاقد الشيء لا يعطيه، ويمثل الاسكان المفصل الاول لأنعاش الاقتصاد في حقل البناء كون حقل البناء يحرك 80 قطاعا اخر (Al-Tai, 2015, p. 202-206) واتفقت معظم المفاهيم أن المجمعات السكنية هي مغلقة بسور او محاطة بجدران و لابد أن تكون لها مجموعة من المداخل والبوابات وتتسم بالخصوصية والسلامة والامن (Council of Housing Ministers, 2016, p. 8).

#### 4. المحور الثاني : الاطار النظري

##### 4.1. Shaheen, Al-Mashhadani, Environmental, Social, Aesthetic Integration in the Design of Residential Compounds for a Multi-Family Style, 2009

بينت الدراسة ندرة الدراسات لموضوع التكامل البيئي، الجمالي، والاجتماعي في اي تصميم وخصوصا المجمعات السكنية. تطرقت الدراسة لجزء من موضوع دراستي ضمناً بتناول جوانب تصميم المجمع السكني وهي عملية معقدة تدخل فيها عدة جوانب بيئية وجمالية واجتماعية وأن فقدان التكامل بينهما سيؤدي الى إشكاليات (Shaheen, Al-Mashhadani, 2009, p. 93).

جدول (1) تحليل دراسة Shaheen, Al-Mashhadani, 2009. المصدر: الباحث

المؤشرات والوصف العام		مفردات تحليل الدراسة			
الافتتاح نحو الداخل	تهوية واناثة	كفاءة	الحاجة النفعية	الهوية المعمارية	استراتيجية تمكين المجمع السكني الاستثماري
التوجه الصحيح للمجمع السكني	طبيعية	بيئية			
استخدام مواد عازلة وأبواب وشبابيك محكمة	التحكم الصوتي	كفاءة	الرمزية	الهوية المعمارية	تمكين الوحدة
عدم الشرفية وموقع الباب صحيح وعدم وجود نوافذ على الجار	ضمان الخصوصية	مجتمعية			
الامان باستخدام سلم الحريق ووضع باب له للطابق الثاني	ضمان الامن	العمارة العراقية	الحاجة الجمالية	الهوية المعمارية	تمكين الوحدة
الوحدة السكنية تنتمي الى العمارة العراقية	الوحدة والانسجام اللوني بين الواجهات	الانسجام اللوني			
الوحدة بين التفاصيل والمواد المستخدمة	التكامل المعماري	نسبة المفردات والمقياس	الجمالية	الهوية المعمارية	تمكين الوحدة
مساحة الفتحات متناسبة مع الارتفاع وعدم الشعور بضخامة الواجهة	نسبة المفردات والمقياس	في المبنى والوحدة			
المساعد والتبريد والماء والصرف الصحي والكهرباء والتفانيات	الخدمات	الخدمات	الجمالية	الهوية المعمارية	تمكين الوحدة

#### 4.2. NU-Habahtat, 2016, New Erben Plan

اقترحت الامم المتحدة منهجاً بعنوان (الخطة الحضرية الجديدة) والتي تمكن جميع السكان من الاجيال الحاضرة والمستقبلية من السكن في مدن مستوطنات بشرية عادلة وامنة وصحية، وبينت إعادة النظر في تخطيط المدن وتصميمها وتمويلها وادارتها لأنها الفقر والحد من اللامساواة ومساهمة الحكومات، واعتماد النهج التشاركي والشراكات الوطنية والمحلية وتعزيز الاليات المؤسسية والسياسية والقانونية والمالية وتتيح للجميع المشاركة والتنوع الثقافي وأقامه مساحات عامة امنة ومفتوحة وخضراء وتتسم في الجودة بما في ذلك الشوارع والارصفة وممرات الدراجات والساحات والمنتزهات ومصممة وتشجع الاندماج الاجتماعي والاستفادة من التراث (NU-Habahtat, 2016, p. 4-12).

جدول 2 تحليل دراسة NU-Habahtat, 2016. المصدر: الباحث

المؤشرات والوصف العام		مفردات تحليل الدراسة			
رياضة المشي وركوب الدراجات الهوائية لتعزيز الصحة	كفاءة	التصميم الجيد	الحاجة النفعية	الهوية المعمارية	استراتيجية تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية
جودة الطرق والشوارع والخدمات	تصميمية				
مباني تقاوم الظروف الجوية وذات جودة عالية	كفاءة	التشغيل	إنشائية	الهوية المعمارية	استراتيجية تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية
سياسة الإدارة	إنشائية	تمكين مجتمعي	كفاءة		
الاندماج المجتمعي واحترام التنوع	مجتمعية	مشاركة السكان	مجتمعية	الحاجة الرمزية	استراتيجية تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية
اعتماد النهج التشاركي للسكان	مجتمعية	مشاركة السكان	مجتمعية		
الاستفادة من التراث الطبيعي الثقافي	الحاجة الجمالية	التكامل العمراني	الحاجة الجمالية	الهوية المعمارية	استراتيجية تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية
تصميم شبكات الطرق والاماكن العامة	الحاجة الجمالية	التكامل العمراني	الحاجة الجمالية		

#### 4.3. Al-Haidari, Al-Jalabi, Design- Planning Integration in Residential Compounds, 2017

اهتمت الدراسة بموضوع التكامل في المجمعات بين التخطيط والتصميم وبينت وجود نقص معرفي بين اسس التخطيط والتصميم ووضعت قاعدة معرفية الى ما يجب ان يكون عليه تكامل المجمعات السكنية. تطرقت الدراسة لتمكين المجمعات، فوصفت جمال المدينة الاسلامية بمحاور الحركة الرئيسية ووجود بؤرة مهيمنة (الجامع) واستمرارية الواجهات واحترامها للمقياس.

جدول (3) تحليل دراسة Al-Haidari, Chalabi, 2017. المصدر: الباحث

المؤشرات والوصف العام		مفردات تحليل الدراسة			
عزل حركة المشاة عن طريق السيارات ولا وجود للتقاطعات الخطرة طرق المشاة واضحة وقصيرة ومباشرة نحو الهدف وامنة	كفاءة	التصميم الجيد	الحاجة النفعية	الهوية المعمارية	استراتيجية تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية
المناطق الخاصة (السكنية) هادئة ومعزولة عن المناطق العامة (الاسواق والالعاب والتجمعات)	تصميمية				
تعليمية، ترفيهية، صحية، تسويقية، فضاء مفتوح ملاعب ومناطق خضراء	كفاءة	ضمان الخصوصية	كفاءة	الهوية المعمارية	استراتيجية تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية
الوحدة السكنية تشير الى العمارة العراقية (مثل الشناشيل)	كفاءة	بنى تحتية اجتماعية	كفاءة		
المجمع السكني يشير الى العمارة الاسلامية (الاقواس، النواة المركزية)	الرمزية	على مستوى الوحدة (الجزء)	على مستوى المجمع (الكل)	الهوية المعمارية	استراتيجية تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية
أبنية مستمرة على جانبي الطريق والارتداد النظامي عرض وواجهات الوحدات والمواد والتفاصيل والشبابيك والاشجار وانتظام المجمع	الجمالية	الاستمرارية والاحاطة (الاحتواء)	الجمالية		

#### 4.4. Abbas, Shallal, Residents' Satisfaction in the Residential Environment, 2017

تأولت الدراسة رضا الساكنين وافترضت تحقيقها من خلال البيئة الفيزيائية والاجتماعية وتوصلت الى أن رضا الساكنين يتعلق بواجهة الوحدة السكنية وتوفير الخدمات وتحقيق مؤشرات البيئة الاجتماعية (Abbas, Shallal, 2017, p. 37). ووضحت الدراسة المؤشرات (Abbas, Shallal, 2017, p. 40)

جدول (4) تحليل دراسة Abbas, Shallal, 2017. المصدر: الباحث

المؤشرات والوصف العام		مفردات تحليل الدراسة			
سهولة الوصول (الى الموقع و جميع الخدمات والمرافق)	التصميم الجيد	كفاءة تصميمية	الحاجة النفعية	الهوية المعمارية	استراتيجية تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية
جودة الطرق والشوارع		كفاءة			
الاستقرار الهيكلي للمباني	التشغيل	إنشائية			
سياسة الإدارة	البنى الاجتماعية	كفاءة الخدمات			
الخدمات التجارية والتعليمية والترفيهية والطبية والمواصلات والمطاعم	البنى الفنية	كفاءة الخدمات			
الماء والمجاري والانارة وجمع القمامة	الخصوصية	كفاءة مجتمعية			
الهدوء العام بين المناطق السكنية والعامه	تمكين مجتمعي	كفاءة مجتمعية	الحاجة الرمزية	الحاجة الجمالية	
الخصائص الديموغرافية للسكان والاندماج المجتمعي					
مشاركة السكان في التطلعات المستقبلية لهم					
احترام الهوية والثقافة والتكيف مع السياق					
الرضا عن الواجهات	الانسجام اللوني				

#### 5. المحور الثالث: الدراسة العملية

**1.5 صياغة الفرضية:** نصت الفرضية الرئيسية على انه تتكامل استراتيجية تمكين الوحدة السكنية والمجمع السكني بمؤشراتها النفعية والرمزية والجمالية لنجاح استراتيجية تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية. يمكن اختبار قياس المفردات الرئيسية للفرضية اعلاه في جداول الاطر النظري والمبينة تفصيلاً في الملحق (1, 2) مع قياس المشاريع المنتخبة للتطبيق.

#### 5. 2 أسلوب القياس (أسلوب اختبار الفرضية واستخراج النتائج)

- استمارة الاستبيان: يرى الباحث أن نجاح المجمعات السكنية الاستثمارية يتم عن طريق التقييم البشري للساكنين المنتفعين لمعرفة آراءهم واحتياجاتهم، وتحويل أجابتهم الى استمارة القياس (Check List) تملأ من قبل الباحث اعتماداً على اجوبة الساكنين.
- استمارات القياس: تضم قياس كل مفردة للمقارنة بين مفردات الاطار وتضم (69) مؤشر وأسلوب القياس (تحليل استمارة الاستبانة وقياس مفرد لكل حاجة في الهوية، ثم قياس اجمالي للحاجات الثلاثة) وتم اقتراح اوزان ترجيحية لبيان تأثير كل متغير ويمثل صفر = تأثير ضعيف للإجابة (لا أتفق) ، 1 = تأثير متوسط (بنوعاً ما)، 2 = تأثير قوي (أتفق)، ولكل مشروع على حده ثم مقارنة المشاريع.

#### 5. 3 طريقة جمع المعلومات

- هيئة الاستثمار الوطنية وصور ومعلومات من دائرة المهندس المقيم والشركات.
- اجراء مقابلة رسمية مع الكادر التنفيذي للمشاريع وأجراء مقابلات غير رسمية بالتحدث المباشر مع الساكنين.
- المشاهدات وكتابة الملاحظات وتحليلها وربطها مع أخذ الصور الشخصية بأجراء مسح ميداني للمجمعات.

#### 5. 4 أسباب اختيار المشاريع المنتخبة

- أن تكون من المشاريع الرائدة والحديثة لمعرفة التكامل بين استراتيجيات والتمكين والمتغيرات الحاصلة بالقناعات للساكنين.
- أن تكون مشاريع ذات جذب سكاني لكثرة الاقبال عليها وتمتلك تسويق قوي لكشف دوافع السكن فيها مع توفر الشروحات وامكانية الزيارة الميدانية وانتخاب (مشروع مدينة بسماية السكني مجمع (A) ويرمز له (A)، مشروع بوابة العراق السكني الاستثماري (B)).

#### 5. 5 حجم العينة وأسلوب توزيع استمارة الاستبانة

بعد أنجاز الصيغة النهائية لاستمارة الاستبانة والمتضمنة (69) سؤال، تم توزيع الاستمارة على عينة من الساكنين وتمت الاجابة عليها إلكترونياً، وتتضمن أيضاً معلومات عن عينة مجتمع الدراسة، وتم الاعتماد على أسلوب العينة العشوائية البسيطة، ويوضح الجدول (5) عدد الوحدات السكنية وعدد الاستثمارات ونسبتها.

جدول (5) عدد الوحدات السكنية واستثمارات الاستبانة الموزعة ونسبتها. المصدر: الباحث

العينة	عدد الوحدات السكنية في المجمع	عدد الوحدات السكنية في القطاع	عدد الاستثمارات	نسبتها
A	14240	1200	130	9.2 %
B	4750	400	44	9 %

## 5. 6 العمليات التحليلية

سيتم في هذا المحور وصف العينة المنتخبة (A) و (B)، ثم تحليل العينات وفق مفردات الاطار النظري المنتخبة، وسيتم قياس تحقق القيم الممكنة ( اجمالي المفردات واستخراج النتائج) اما تفاصيل القياس في (ملحق 1 و2)

## 5. 6. 1 وصف العينة (A): مدينة بسماية السكنية الاستثمارية (مجمع A)

جدول (6) معلومات المجمع السكني الاول. المصدر: تحليل الباحث وفق الزيارة الميدانية وهيئة الاستثمار والمهندس المقيم

أسم المشروع	مدينة بسماية الجديدة	موقع المشروع	جنوب شرق بغداد - على الطريق الدولي الرابط بين بغداد والكوت بجانب اقواس بوابة بغداد في المدائن قبل حي الوحدة
رب العمل	الهيئة الوطنية للاستثمار	بعد المشروع	10 كم عن منطقة المدائن، 25 كم عن مركز مدينة بغداد
جهة الاشراف	دائرة المباني	التصميم والانشاء	شركة هانوا للهندسة والانشاءات
الاستشاري	المركز الوطني للاستشارات	نوع السكن	عمودي
مبلغ المشروع	7,75 مليار دولار	مساحة المشروع	1830 هكتار (18,300,000) م <sup>2</sup>
عدد الوحدات السكنية	(100) الف وحدة	عدد السكان	(600,000) ستمائة الف نسمة
تاريخ المباشرة	2012/5/30	رمز المشروع	A

نبذة عن المشروع: بعد تثبيت الخطة الخمسية (2010-2014) والمتضمن الحاجة لمليون وحدة سكنية، قامت هيئة الاستثمار بتقديم مقترح لمجلس الوزراء لبناء مليون وحدة بأسلوب استثماري خاص، وأصدر المجلس القرار (125)/ 2010 بتنفيذ المشروع (البرنامج الوطني للإسكان) وفي 2012/5/30 وقعت الهيئة عقد مع الشركة بعد ان تقدمت (150) شركة لأشياء مدينة بسماية واختيرت (شركة هانوا للهندسة الاستشارات) لتصميم وتنفيذ المشروع (طريقة التصميم والتنفيذ). وشكلت الهيئة لجنة برئاسة رئيسها ومختصين من وزارات الاعمار والسكان والبلديات والتعليم العالي (جامعة بغداد والتكنولوجيا) التي حددت المتطلبات الفنية للمشروع لوضع تصاميم الابنية والبنى التحتية واستكملت وضع التصميم الاساسي (Master Plan) وفق جدول زمني يمتد الى (7) سنوات من تاريخ توقيع العقد، ويهدف المشروع لدعم المجتمع وكان تصور سعر المتر المربع للشقة (500) دولار مضاف اليه كلفة البنى التحتية ليصل (730) دولار وتحملت الدولة (100) دولار ليصل للمواطن بسعر (630) دولار (م<sup>2</sup>) من الشقة، اي الدولة تحمّل مليار دولار لدعم المجتمع ( Report of the National Investment Authority/Adapted)

التصميم الاساس: تحتوي مدينة بسماية على (8) أحياء متكاملة الخدمات مختلفة الاعداد بين (B=15.240, D=9.480) كل حي مقسم الى قطاعات، وكل قطاع يحتوي على (1440 - 1800) وحدة، كما موضحة في الملحق شكل(1) و (2) و(3). بلغ عدد الوحدات السكنية في حي (A) (14,280) وحدة سكنية، وبلغ عددها في قطاع (A6, A4, A5, A1) (1440) وحدة اما (A2,A3) (1680) وحدة اما (A8,A9) 1800 وحدة و(A7) (1560) وحدة سكنية، ويختلف نمط تجميع المباني السكنية وعددها من قطاع الى قطاع اخر مثلا بلوك A-1 يضم 12 بناية تتجمع لتكون A-1 اما A7 (13 بناية) وهكذا وتحتوي كل بناية على (10) طوابق، وكل طابق (12) وحدة، بمجموع (120) وحدة في كل بناية.

تصميم المبنى السكني: صمم المبنى السكني على شكل حرف (U) بأربع مداخل (امامي وخلفي) وأثنان من الجوانب ويحتوي على (2) مصعد و(3) سلالم (اثنان من السلالم في الجوانب والاخر في الوسط مقابل المصاعد) ويحتوي المدخل الرئيسي المسقف على درج ومنحدر لذوي الاحتياجات الخاصة وصمم المبنى بنمطين (شرقي) و(غربي) وكل نمط يكون في قطاع متكامل معزول عن الاخر وتضم الاركان الخارجية للمبنى لكل طابق وحدات بعدد (2) بمساحة (140) م<sup>2</sup>، والاركان الداخلية وحدات عدد (2) بمساحة (100) م<sup>2</sup> وبينهما (8) شقق بمساحة (100) م<sup>2</sup> وتتوزع شبابيك ومفرغات والابواب على الممرات، (لكل وحدة باب وشباك على ممر الساكنين ومفرغات عدد 2 وفي نهاية الممر الاقوي يوجد فضاء للخدمات الكهربائية وفوهة أطفاء حريق عدد (2) في كل طابق. كما موضحة في الملحق شكل(4) و (5).

تصميم الوحدة السكنية: صممت بعدد غرف نوم (3-4) و بمساحات (140,120,100) م<sup>2</sup> بنمطين شرقي وغربي، ومساحات الوحدات (بالأركان الخارجية 140 م<sup>2</sup> والداخلية 120 م<sup>2</sup> والباقي 100 م<sup>2</sup>) و نسبة (100) م<sup>2</sup> عالية أكثر من 66% بمجموع 80 وحدة في كل بناية، اما (120) م<sup>2</sup> و(140) م<sup>2</sup> بحدود 34% بمجموع 20 وحدة لكل بناية من مجموع 120 وحدة في البناية ذات (10) طوابق، أي مجموع (100) م<sup>2</sup> في المدينة تجاوز (66) الف.

تنفيذ المشروع: تنفيذ المشروع بواسطة كوادر أجنبية وعراقية، ويتميز بوجود نفق خدمي تحت الارض بطول 20 كم يحتوي على خطوط الكهرباء والاتصالات المغلفة بجدران كونكريتية عازلة، ويتميز أيضاً بوجود مجمع الشركة الملاصق للمجمع بمساحة (300) هكتار، ويضم (14) معمل ويعتبر من أضخم مجمع عمل في العالم، وتحتوي البناية الواحدة على (265) ركيزة، وبعد أكملها تركب الجدران الخارجية والسقوف ومن ثم تربط القواطع الداخلية لكل مبنى باستخدام (Pre-cast) ويقصد بها أنتاج هياكل وجدران وسقوف وارضيات بصب الخرسانة في المعمل، ومن ثم نقلها الى موقع التشييد ليتم تجميعها وتركيبها في الموقع وهذا النوع اعلى كفاءة وسرعة وهي مثالية لتشبيد المجمعات.

معوقات المشروع: لكبر حجم ومبلغ ومساحة المشروع كانت هنالك معوقات ومشاكل كثيرة ومن أبرزها التالي:

مالية: تم تجاوزها بمساندة قروض المصارف للهيئة لتسليم مستحقات الشركة وبمساعدة الحكومة.

قانونية: بإزالة التجاوزات وتعويض المتضررين لغرض استملاك أرض المشروع.

فنية: بشأن التصميم والمخططات تم تجاوزها بواسطة مختصين من وزارات الاعمار والتعليم العالي (جامعة بغداد والتكنولوجية) التي حددت المتطلبات الفنية. سياسية: حاولت بعض الجهات السياسية الطعن والتشكيك في المشروع ادت لخوف المواطنين من الشراء حيث كان تجاوز المسجلين (70,000) وانخفض الى ما يقارب (10,000)، وكذلك ظروف الازهال وانخفاض أسعار النفط. **جائحة كورونا:** انسحاب جزء من الكوادر والعمالة الاجنبية ومازالت تأثيرها حتى اعداد البحث والذي على اثرها يمر المشروع بحالة فتور . **حالة المشروع:** لغاية شهر 8 من عام 2021 تم تسليم مجمع (A) بقطاعاته التسعة وجزء من (B) وبقطاعته (1,2) و9 بنايات من (B3) ومجموعها (18.960) وحدة سكنية، والوحدات السكنية قيد الانجاز بمراحل متقدمة تجاوزت (16) الف وحدة، والتي تقع في (B) و(C) ووحدات أخرى في مرحلة الهياكل اما (D) في مرحلة الاسس وجزء من المجمعات تمت تهيئة المواقع وانشاء الخدمات وتهيئة المواد المطروحة وبلغت نسبة الانجاز الفعلي لمدينة بسماية (35)% وان التوجه الحكومي بإكمال العدد الفعلي الى (35) الف وحدة سكنية واكمال نواقصها (الباحث) لاحظ الملحق وتوضح الاشكال (6 ، 7 ، 8 ، 9) ادارة الدوائر الخدمية والمركز التجاري والصحي والمدارس ومجمع المشروع الموجود في البرج التسويقي لمجمع بسماية.

## 5. 6. 2. وصف العينة (B): مجمع بوابة العراق الاستثماري السكني

جدول (7) معلومات المجمع السكني الثاني. المصدر: تحليل الباحث وفق الزيارات الميدانية للمشروع وهيئة استثمار بغداد

اسم المشروع ورمز المشروع	بوابة العراق السكني B	موقع المشروع	بغداد/جاناب الكرخ، مقابل منتزه الزوراء، ويقع على شارع دمشق من الجنوب وعلى شارع 14 تموز مقابل المحطة العالمية من الشمال
الجهة المانحة للإجازة	هيئة استثمار بغداد	بعد المشروع	تقريباً 1,5 كم عن معرض بغداد، 400 م عن منتزه الزوراء، 600 م عن المحطة العالمية و15 كم عن مطار بغداد
الشركة المستثمرة	بوابة بغداد للاستثمارات العقارية	مساحة المشروع	120 دونم
الشركة المنفذة	الامكو (ALMCO)	مبلغ المشروع	160 مليون دولار
المصمم والاستشاري	اتحاد المستشارين CCG	تاريخ التعاقد والمباشرة	2013-2017
نوع السكن	عمودي/49 بناية سكنية	الانجاز المتوقع	2024 (سلمت 6 بنايات للمستفيدين و4 جاهزة للاستلام)
عدد الوحدات السكنية	4750 وحدة سكنية	عدد السكان	(28,500)

**نبذة عن المشروع:** مجمع سكني استثماري متكامل الخدمات يقع في وسط بغداد مقابل أكبر حديقة في العراق (منتزه الزوراء) وقرب معرض بغداد والمحطة العالمية، ولسلكه أطلاله مميزة على بنايات العاصمة، يحتوي المشروع على بنايات برجية بعدد (49) بناية ويتوقع أنجازه في نهاية 2024. **التصميم الاساس:** يحتوي المشروع على 49 بناية سكنية منها (بناية) بعدد (25) طابق و(بنايتان) ذات (22) طابق و(11) بناية (17) طابق والعدد الاكبر (35) بناية ذات (18) طابق، ويحتوي المشروع على بنى تحتية فنية واجتماعية متكاملة كمستشفى ومدارس وممشى تجاري (بولفار) وجامع ونادي ترفيهي اجتماعي ومسرح وسينما وملاعب وحدائق وصالات رياضية ومساحات خضراء ولوحظ أن الوحدات السكنية مزودة بمنظومات (تكييف مركزية وأنابيب غاز مركزي واطفاء الحريق والتخلص من النفايات بواسطة فوهة في كل طابق) بالإضافة الى منظومة كامرات (صوت وصورة) لمراقبة الساكنين للزائرين ومؤخراً تم توقيع عقد مع وزارة الكهرباء لاستثناء المجمع من القطع المبرمج وحالياً توجد مولدات للتناوب مع الكهرباء الوطني.

**تصميم المبنى السكني:** صمم المبنى السكني بشكل مركزي برجي تحتوي نواة مركزية تضم المصاعد والخدمات وتتوزع الوحدات على ممر حركة، وتمتاز الشقق بتعددية النماذج والمساحات (167 الى 252) م<sup>2</sup>، ويتكون الطابق الارضي من (2) وحدة كبيرة تضم (2) مدخل من داخل وخارج البناية ذات (4) غرف نوم، بينما الطوابق المتكررة (5-6) وحدات أصغر ذات (3) غرف نوم بمدخل واحد وتم اجراء تعديلات على التصميم الاساس القديم (لاحظ الشكل 11، 12، 13) في الملحق، والفرق بينهما في عدد المصاعد والطوابق والوحدات للطوابق المتكررة وأضافه شرفات للواجهات وكالتالي:

**النموذج القديم:** يضم (4) بنايات سكنية تم تسليمها للساكنين تحتوي (2) مصعد وسلم وشرفاتها من الجانب فقط وتحتوي على (5) وحدات سكنية للطوابق المتكررة، وتم الغاء تنفيذ الفندق والمركز التجاري لزيادة عدد الوحدات، وكما موضحة في صور الملحق 3.

**النموذج الجديد:** يضم (45) بناية وتحتوي (3) مصاعد و(2) سلم للطوارئ وذات شرفات امامية وجانبية وخلفية وهي على نوعين من التصميم:

- **(The Royal Tower):** البرج الملكي (14) برج وتضم (5) وحدات سكنية للطوابق المتكررة اكبر من 200 م<sup>2</sup>.
- **(The Empire Tower):** البرج الامبراطوري (31) برج وتضم (6) وحدات كبيرة للطوابق المتكررة واقل من 200 م<sup>2</sup> وهي (198,170)م<sup>2</sup> وعموماً جميع الطوابق الارضية تضم (2) وحدة سكنية مع غرف الخدمات والتي تشمل (خزانات مياه عدد 2، الخدمات الميكانيكية والكهربائية، النفايات، اطفاء الحريق) وتحتوي المباني المطلة على الممشى التجاري مدخلين اما المباني الاخرى مدخل واحد مع وجود مدخل خارجي لغرفة الكهرباء.

**تصميم الوحدة السكنية:** صممت بمساحات كبيرة لمرعاة معدل حجم الاسرة في العراق (6) أشخاص فتحتوي على (3-4) غرف نوم، وتراعي الطابع الشرقي بعزل (الاستقبال عن الغرف) وقد تحتوي على حمام للضيوف ومقابلها غرفة غسيل ومخزن او الاثنان معاً وحسب المساحة، ومطبخ والمجموعة الصحية للغرفة الرئيسية اما الثانوية فتشترك بحمام واحد، تحتوي على شرفات واسعة وذات أطلاله جميلة على مركز بغداد او الممشى.

**معوقات المشروع:** عند اجراء الزيارات الميدانية للمشروع تبين ادناه معوقات ومشاكل المشروع وكالتالي:

**تسليم الموقع:** لغاية اعداد الباحث للدراسة مازالت مشكلة أستلام الموقع حيث يقع في مطار المثنى (سابقاً)، وتوجد في داخله مواقع عسكرية تم أخلاء جزء كبير منها مؤخراً، والترتيب حالياً في مركز الاطراف الصناعية والذي يعيق تنفيذ البنايات المرقمة (18,19,20)، وقبل مدة قصيرة تم أخلاء في فوج حماية مجلس النواب الذي اعاق تنفيذ المدرسة وكذلك مستشفى المثنى العسكري الذي بسببه تأخر تنفيذ البنايات المرقمة (26,27).

**جائحة كورونا:** سببت خروج جزء من الكوادر الاجنبية وقللت من الكوادر العراقية بسبب إجراءات الحظر وحصول اصابات بين الكوادر.

**حالة المشروع:** لغاية منتصف عام 2021 تم تسليم (8) بنايات و(600) وحدة والمرقمة (1-8)، وتوجد (8) بنايات أخرى وعلى وشك الانتهاء، و(23) بناية في مرحلة الهيكل وجزء منها في الانتهاء و(10) بنايات في مرحلة حفر الاسس ومثلاً البنايات المرقمة (11,12) في مرحلة الانتهاء والتبريد والزجاج، والبنايات



المرقمة (13 الى 16) في مرحلة الهيكل والبنائات المرقمة (26) و(29 الى 35) هيكل كامل و(36-38) في مرحلة الاسس، اما (39-49) قيد الحفر واما البنائات حول الممشى التجاري متوقع انجازها في 2023 اما الخلفيات نهاية 2024، (لاحظ الشكل 14).

## 5. 7 استمارات القياس: استراتيجيات تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية (تمكين الوحدة والمجمع)

### 5. 7. 1 استراتيجيات تمكين الوحدة السكنية الاستثمارية: وتوضح في جدول (8) وحسب نتائج الاستبانة (لاحظ ملحق 1)

جدول (8) نتائج قياس استراتيجيات تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية

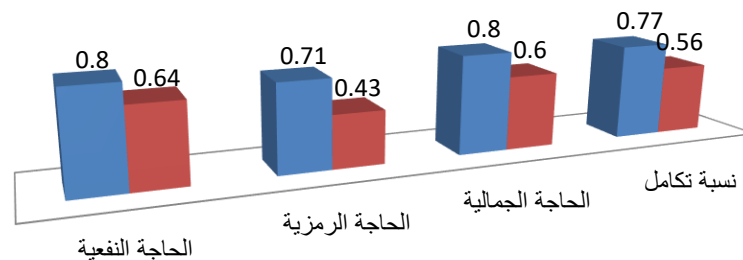
أعلى قيمة	B	A	القيم الممكنة	المفردة الثانوية	المفردة الرئيسية
A	%78	%80	25	الهوية	استراتيجية تمكين المجمع السكني الاستثماري I2
B	%87	%71	2	الحاجة الرمزية	
B	%87	%80	4	الحاجة الجمالية	
B	%84	%77	31	نسبة تكامل تمكين الوحدة السكنية	
B	%69	%64	30	الهوية	استراتيجية تمكين المجمع السكني الاستثماري Z2
B	%63	%43	4	الحاجة الرمزية	
B	%73	%60	4	الحاجة الجمالية	
B	%68	%56	38	نسبة تكامل تمكين الوحدة السكنية	
B	%76	%67	69 مفردة	نسبة تكامل استراتيجيات تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية	استراتيجيات تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية Z

يلاحظ من الجدول أعلاه ان مشروع بسماية قد حقق نسب متفاوتة كانت اعلاها (النفعية ثم الجمالية ثم الرمزية) وكانت على التوالي (80, 80, 71) %، اما على المستوى الاجمالي للهوية المعمارية وحاجاتها الثلاثة قد حققت (77)%، اما مشروع بوابة العراق فقد حقق (87, 87, 78) % للحاجات (الجمالية، الرمزية، النفعية) على التوالي والاجمالي كانت (84)% على مستوى الوحدة السكنية. وفي جدول الملحق (1) يوضح البحث نتائج الاستبانة على مستوى المجمع لمفردات الهوية المعمارية وحاجاتها الثلاثة.

### 5. 7. 2 استراتيجيات تمكين المجمع السكني الاستثماري

يلاحظ من الجدول السابق والملحق (2) ان مشروع بسماية قد حقق نسب متفاوتة كانت اعلاها (النفعية ثم الجمالية ثم الرمزية) وكانت على التوالي (64, 60, 43) %، اما على المستوى الاجمالي للهوية قد حققت (56)%، اما مشروع بوابة العراق فقد حقق (73, 69, 63)% للحاجات (الجمالية، النفعية، الرمزية) على التوالي والاجمالي كانت (68)% على مستوى المجمع السكني.

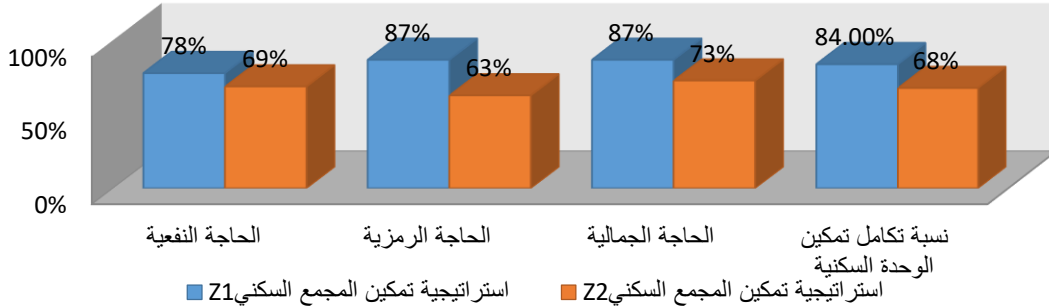
■ استراتيجيات تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية للوحدة Z1 ■ استراتيجيات تمكين المجمع السكني للمجمع Z2



شكل (1) نتائج تحقق مفردات الهوية المعمارية في بلوك (A) ضمن مجمع بسماية السكني

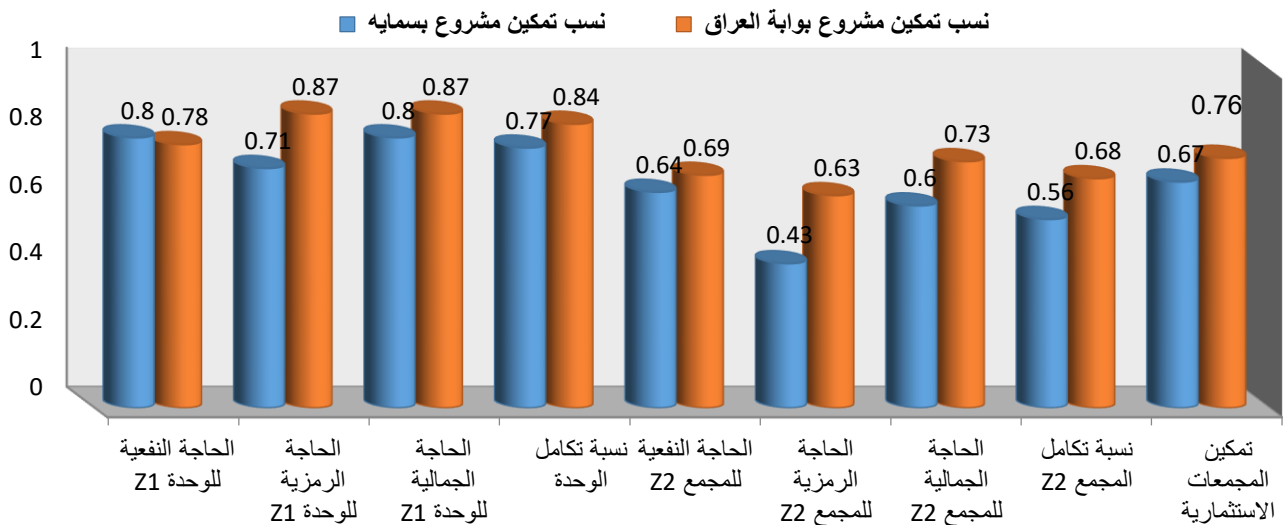
ويتبين من الشكل (1) ان هنالك تفاوت كبير فيما بين نسب التحقق، إذ تفوقت الحاجة النفعية فكانت (80)% للوحدة والمجمع (64)%، ويرجع سبب أخفاق المجمع لعدم رضا الساكنين عن بعض الخدمات ومنها (التجارية والاجتماعية والروحية) بحدود (25-28)% والانشطة الصحية والترفيهية والمساحات الخضراء (50-57)% والكفاءة المجتمعية (30)% والكفاءة الانشائية والاقتصادية في تنفيذ وتشغيل المشروع واستخدام مواد محلية اذ بلغت بحدود (51-57)% وضعف شبكات الاتصالات ومنظومة الحريق (55)%، اما الضعف في الوحدة كانت (مرونة التغيير) (30)%، بينما تفوقت الحاجة الرمزية للوحدة اذ بلغت (71)% عن المجمع اذ بلغت (43)%، وسبب الاخفاق لتدني نسب المداخل والحدود (20)% و استخدام مواد محلية (45)% والنواة المركزية والاشكال العراقية والاسلامية (51-57)% تفوقت

الحاجة الجمالية للوحدة اذ بلغت (80%) عن المجمع اذ بلغت (60%)، وسبب الاخفاق يرجع لتدني نسب عدم الرضا عن المعالم المهيمنة والنافورات ونقاط الدلالة (39%)، واستخدام التقنيات الحديثة في الواجهات (45%)، أما على المستوى الاجمالي يتبين ان هنالك تفوق فيما بين نسبة تكامل الوحدة السكنية اذ بلغت (77%) عن نسبة تكامل للمجمع السكني والتي بلغت (56%) ويرجع سبب التفوق الى الرضا عن حاجات الهوية المعمارية الثلاثة.



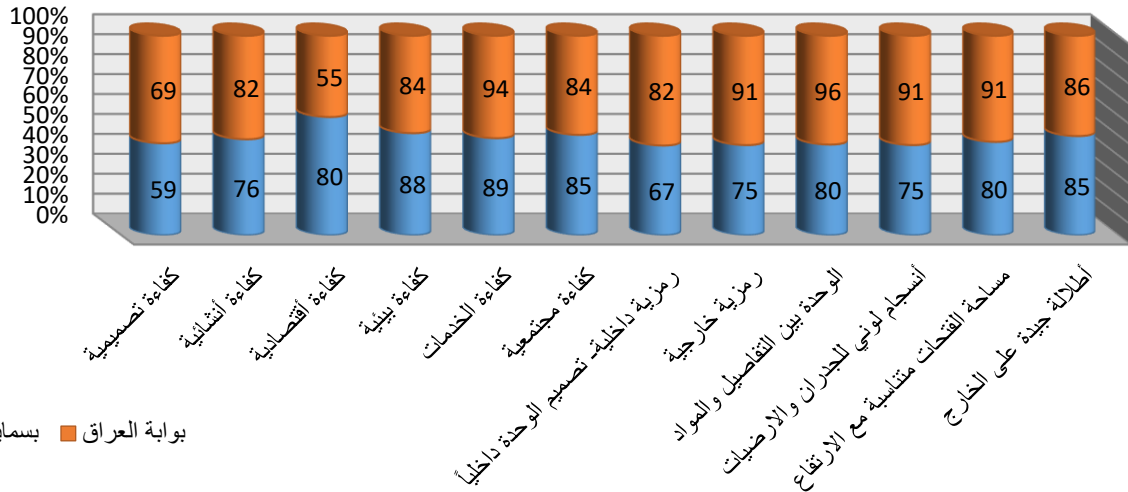
شكل (2) نتائج تحقق مفردات الهوية المعمارية في مجمع بوابة العراق السكني الاستثماري

ويتبين من الشكل (2) ان هنالك تفاوت كبير فيما بين نسب التحقق وبالتالي، تفوقت الحاجة التفضية فكانت (78%) للوحدة السكنية والمجمع السكني (69%)، ويرجع سبب أخفاق المجمع الى عدم رضا الساكنين عن بعض خدمات البنى التحتية الاجتماعية والفنية ومنها (الروحية) (14%)، والترفيهية (28%)، والتجارية والصحية (37-41)%. اما الاتصالات والانشطة التجارية والحكومية (59%) والكفاءة المجتمعية (مشاركة السكان، التنوع المجتمعي) فبلغت (41)%. اما الضعف في الوحدة السكنية كانت في مرونة التغيير فحققت (43%) والكفاءة الاقتصادية (55)%. تفوقت الحاجة الرمزية للوحدة السكنية اذ بلغت (87%) عن المجمع السكني اذ بلغت (63) %، وسبب الاخفاق يرجع لتدني نسب عدم الرضا عن الاشكال والانماط العراقية والاسلامية (28) % واستخدام مواد محلية (55)%. تفوقت الحاجة الجمالية للوحدة السكنية اذ بلغت (87%) عن المجمع السكني اذ بلغت (73) %، وسبب الاخفاق يرجع لتدني نسب عدم الرضا عن المعالم المهيمنة والنافورات ونقاط الدلالة (46)%. وعلى المستوى الاجمالي يتبين ان هنالك تفوق فيما بين نسبة تكامل الوحدة السكنية اذ بلغت (84) % عن نسبة تكامل للمجمع السكني والتي بلغت (68) % ويرجع سبب التفوق الى الرضا عن حاجات الهوية المعمارية الثلاثة (التفضية والرمزية والجمالية) في الوحدة السكنية أكثر من المجمع السكني لنفس الحاجات. وعند ملاحظة الجدول (8) يتبين ان هنالك تباين فيما بين معدل تحقق (الوحدة السكنية والمجمع السكني) لكل من مجعني بسماية وبوابة العراق والشكل (3) يوضح هذا التفاوت.

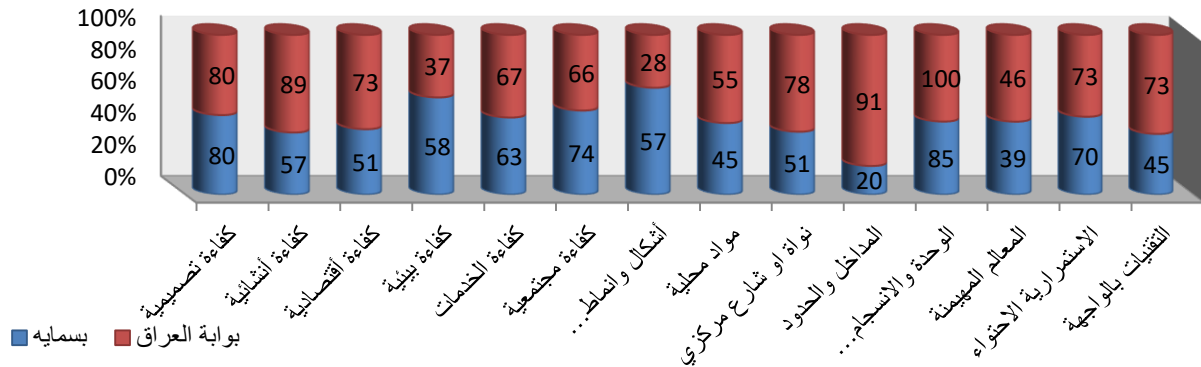


شكل (3) نتائج تحقق مفردات الهوية المعمارية في مجمع بسماية وبوابة العراق الاستثماري

ويعرض الشكلين (4)، (5) الفرق بين المفردات الثانوية المكونة لحاجات الثلاثة بين المشروعين



شكل (4) نتائج تحقق مفردات الحاجات الثلاثة للهوية في المشروعين على مستوى الوحدة السكنية



شكل (5) نتائج تحقق مفردات الحاجات الثلاثة للهوية في المشروعين على مستوى المجمع

يلاحظ من الاشكال أعلاه والجدول (8) والملاحق التفصيلية (1، 2) أن هنالك تفوق نسبي في (استراتيجيات تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية) لمجمع بوابة العراق والبالغ نسبتها (76%) عن مجمع بسمالية (67%) وكالاتي:

1- استراتيجية تمكين الوحدة السكنية الاستثمارية Z1: تضمنت مفردات الهوية على مستوى الوحدة السكنية وحققت مشروع بوابة العراق نسبة تكامل (84%) اما بسمالية فحققت (77%) وتراوحت حاجات الهوية وكالاتي:

أ- الحاجة النفسية: يلاحظ تفوق مشروع بسمالية عن مشروع بوابة العراق بمقدار (2%)، اذ حقق مشروع بسمالية 80%، الا ان مشروع البوابة حقق 78%، ويعود هذا التفوق الى ارتفاع الكفاءة الاقتصادية لمشروع بسمالية بمقدار 80% في حين ان البوابة كانت 55%، وكذلك تفوق مشروع بسمالية في الكفاءة (البيئية والمجتمعية) فكانت في بسمالية (85,88%) والبوابة (84,84%) على التوالي. اما البوابة تفوق في الكفاءة (التصميمية والانشائية والخدمات) وكانت (94,82,69%) وانخفضت في بسمالية الى (89,76,59%)، اما على مستوى التفاصيل فحققت أعلى درجة في (الماء والصرف الصحي، الغاز، مدخل محكم) بنسبة (100%) اما بسمالية (90%)، وتساوت في المشروعين (التدفئة والتبريد، الحماية من الاشعة) ب (95%).

اما اقل نسبة حققت في بسمالية وبوابة العراق هي (43,38%) على التوالي وكانت الى (مرونة التغيير وإمكانية التوسع المستقبلي)، اما باقي القيم فتراوحت بين نسب القيم السابقة.

ب- الحاجة الرمزية: يتبين ان هنالك فرق بمقدار (16%) اذ بلغ في بسمالية (71%) والبوابة (87%)، ويرجع سبب التفوق الى نتائج (الرمزية الداخلية، الشكل الخارجي) اذ كانت (82، 91) % على التوالي، اما في بسمالية (67، 75) % على التوالي.

ت- الحاجة الجمالية: لوحظ ان هنالك فرق (7%)، اذ كانت في بسماية (80%) والبوابة (87%)، في حين انها تباينت في تفاصيلها لكل من (الوحدة بين التفاصيل والمواد، الانسجام اللوني للجدران والارضيات، تناسب مساحة الفتحات مع الارتفاع، الاطلالة الجيدة) وحققت على التوالي (96، 91، 91، 86) % على عكس مشروع بسماية وحققت (80، 75، 80، 85) %.

2- استراتيجيات تمكين المجمع السكني الاستثماري Z2: تضمنت مفردات الهوية على مستوى المجمع وحقق مشروع بوابة العراق نسبة تكامل (68) % اما بسماية فحقق (56) % وتراوحت حاجات الهوية وكالاتي:

أ- الحاجة النفسية: بلغت الحاجة النفسية لمشروع البوابة (69) % اما في بسماية (64) % وبفارق (5) %، اما بالنسبة لمفرداتها فتبين تساوي الكفاءة التصميمية للمشروعين اذ بلغت (80) % في حين ان الكفاءة (الانشائية والاقتصادية والخدمات) لمشروع البوابة تفوقت وبلغت (67، 73، 89) % على التوالي بالمقارنة مع بسماية والتي بلغت (57، 73، 67) % اما للكفاءة (البيئية والمجتمعية) لمشروع بسماية فتفوقت وبلغت (58، 74) % على التوالي مقارنة مع البوابة وكانت (66، 37) % وعلى مستوى التفاصيل فلوحظ أن مشروع بوابة العراق قد حقق أعلى درجة (100) % لكل من (شبكات الصرف الصحي، المياه، الامان، الامنية، سهولة الوصول، جمع النفايات)، اما في بسماية فحققت على التوالي (90، 85، 85، 85، 75، 66، 65) %.

ب- الحاجة الرمزية: بالنظر الى نتائج الاشكال يلاحظ ان مشروع بسماية حقق (63) % اما البوابة (43) %، في حين انها تباينت في مفرداتها (اشكال وانماط عراقية، مواد محلية، نواة او شارع مركزي، المداخل والحدود) ونتائجها على التوالي لبسماية اذ بلغت (75، 45، 51، 20) %، وبلغت نتائج مشروع البوابة (28، 55، 78، 91) % ويتبين ان المشروعين لم يكونا عند مستوى الطموح.

ت- الحاجة الجمالية: الحاجة الجمالية لمشروع بوابة العراق (73) % اما مشروع بسماية (60) % فكان الاخفاق في (المعالم المهيمنة) والتي حققت في المشروعين على التوالي (46، 39) %، اما تقنيات الواجهة فحققت (73، 45) %، ولوحظ اعلى درجة في الوحدة والانسجام اللوني للواجهات وبلغت في مشروع البوابة (100) %، اما بسماية (85) % ان النتائج تؤكد على قبول الفرضية والتي مفادها، تتكامل استراتيجيات تمكين الوحدة السكنية والمجمع السكني بمؤثراتها (النفسية والرمزية والجمالية) لنجاح استراتيجيات تمكين المجمعات.

## 6. المحور الرابع: الاستنتاجات والتوصيات

### 6.1 الاستنتاجات المرتبطة بجانب الدراسة النظرية

6.1.1 أثبتت الدراسة الى ان تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية تشمل استراتيجيتان: تمكين الوحدة السكنية وتمكين المجمع السكني ويضمان حاجات الهوية، فمفهوم المجمعات يتطلب المزوجة بين الهوية والتكنولوجية، وتقسّم حاجات الهوية الى التالي:

- الحاجة النفسية: تلبية حاجات المستخدم ورضاءه، بتحقيق كفاءة معمارية وإنشائية واقتصادية وبيئية وخدمية ومجتمعية على مستوى الوحدة السكنية والمجمع السكني ككل.
- الحاجة الرمزية: تلبية متطلبات معنوية انتمائية للمستخدم بتحقيق تعبيرية وتعددية المعاني وخلق الابداع على مستوى الوحدة السكنية والمجمع السكني ككل تنتمي الى العمارة العراقية والاسلامية ومواكبة للتطور الحديث.
- الحاجة الجمالية: معاني جمالية وبصرية ينشئها المعمار في تصميم الوحدة السكنية والمجمع السكني، يشعر المستخدم بها ويخفف من ملل الاشكال المكررة او المشوهة للشكل او غير المتناسقة.

6.1.2 تمكين المجمعات الاستثمارية السكنية من خلال توفر العناصر المتكاملة التي تؤدي الى نجاح المشروع على مستوى

الوحدة والمجمع السكني، وتتضمن:

أولاً: استراتيجيات تمكين الوحدة السكنية الاستثمارية: وتتضمن حاجات الهوية المعمارية على مستوى الوحدة وتشمل:

- الحاجة النفسية على مستوى الوحدة: تتضمن الكفاءة المعمارية (سهولة الوصول، انسيابية الحركة وسهولة الاتصال بالفضاءات، مرونة التغيير)، الكفاءة الانشائية (التنفيذ الجيد للأنظمة وتحمل المنشأ للأحمال وجودة مواد الانشاء والانتهاء)، الكفاءة الاقتصادية (الاقتصاد في كلف التنفيذ والصيانة)، الكفاءة البيئية (تهوية وأنارة طبيعية وتحكم صوتي بين الوحدة والغرف والشارع واستخدام مواد عازلة وتحكم في التلوث بالحماية من الروائح والغبار والاشعة الكهرومغناطيسية (ابراج الضغط العالي والاتصالات)، الكفاءة الخدمية داخل المبنى والوحدة من حيث الكهربائيات، التبريد، والماء والصرف الصحي والغاز والحركة العمودية، الكفاءة

المجتمعية (رضا الساكن عن الخصوصية والفصل بين العام والخاص وعدم الشرفية والامن وسهولة الهروب عند الطوارئ والرضا عن الألوان و والمساحة).

- الحاجة الرمزية على مستوى الوحدة: وتتضمن (رمزية داخلية وخارجية) اي التصميم الداخلي وشكل المبنى ينتمي للعمارة العراقية
- الحاجة الجمالية على مستوى الوحدة السكنية: وتتضمن الوحدة بين التفاصيل والمواد، الانسجام اللوني للجدران وللأرضيات، نسبة المفردات والمقياس الانساني والمناظر والارتداد النظامي: اطلالة جيدة على الخارج ووجود الحديقة الفاصلة عن الشارع.

ثانياً: استراتيجية تمكين المجمع السكني الاستثماري: وتتضمن حاجات الهوية المعمارية على مستوى المجمع، وتشمل:

#### أ- الحاجة النفعية على مستوى المجمع السكني الاستثماري:

- الكفاءة المعمارية: سهولة الوصول للخدمات داخل المجمع، وحدات متنوعة، جودة تصميم وتنفيذ الطرق والمماشي والفراغات وتأثيرها وتجميلها، مواقف سيارات والدرجات ملائمة ومماشي للرياضة، طرق المشاة واضحة ومظلة على الواجهات، مسارات أمنة بفصل سير المشاة عن السيارات ولا توجد تقاطعات خطيرة.
- الكفاءة الانشائية: التنفيذ متداخل للفقرات مع الطرق والخدمات، شركة متخصصة في تشغيل وصيانة المجمع.
- الكفاءة الاقتصادية: الاستدامة الاقتصادية مواد وكوادر محلية في التصميم والتنفيذ والتشغيل.
- الكفاءة البيئية: المسطحات الخضراء والحزام الاخضر.
- الكفاءة الخدمية: خدمات البنى التحتية الفنية، والتي تتضمن (شبكات الطرق والمماشي وشبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات ومنظومة الحريق وجمع النفايات). اما خدمات البنى التحتية الاجتماعية فتتضمن (أنشطة تعليمية، روضة وحضانة، مدرسة ابتدائية ومتوسطة)، (أنشطة ترفيهية، ساحات خضراء، متنزه والعاب)، (أنشطة تجارية، محلات ودكاكين ومركز تجاري) (أنشطة اجتماعية، قاعة متعددة الأغراض) و(مركز صحي) (الحاجات الروحية، جامع او محل عبادة) و(الحاجات الامنية، سياج خارجي ومدخل محكمة) و(المتطلبات الإدارية، بناية أدارية، وحكومية، مركز شرطة او مركز دفاع مدني وحسب سعة المجمع)
- الكفاءة المجتمعية: الامن، كادر امني متخصص واستعلامات، الخصوصية والهدوء، المناطق الخاصة (السكنية) معزولة عن المناطق العامة، مشاركة السكان في ابداء الرأي لتشغيل المجمع، تنوع مجتمعي من مختلف الطبقات.

ب- الحاجة الرمزية على مستوى المجمع السكني الاستثماري: وتتضمن مقومات الهوية الحضارية والطبيعية أشكال وأنماط عراقية وإسلامية لتحقيق الخصوصية للتفرد والهوية لرصانة الواجهات، استخدام مواد محلية، ورمزية داخلية، نواة او شارع مركزي يحتوي مباني وامكن متميزة والابنية حول فضاء مفتوح ورمزية العمارة الاسلامية، ورمزية خارجية، المداخل والحدود واضحة المعالم.

ج- الحاجة الجمالية على مستوى المجمع السكني الاستثماري: وتتضمن الوحدة والانسجام اللوني بين الواجهات، المعالم المهيمنة والنافورات والجداريات نقاط دلالة، الاستمرارية والاحتواء (ابنية مستمرة على جانبي الطريق و الارتداد)، استخدام التقنيات.

#### 7. الاستنتاجات

بينت النتائج تفوق نسبي لمجمع بوابة العراق بنسبة (76%) عن مجمع بسماية (67%) على مستوى استراتيجيات تمكين المجمعات السكنية والمكونة من تمكين (الوحدة السكنية والمجمع السكني). تباينت نسب حاجات الهوية المعمارية (النفعية، الرمزية، الجمالية) فكانت في بوابة العراق اعلى من مستوى بسماية بمقدار (7%) على مستوى الوحدة اما على مستوى المجمع السكني فتفوق مشروع البوابة هو الاخر بمقدار (12%)، وان كل هذه النتائج تؤكد صحة الفرضية الرئيسية. وقد أظهرت النتائج ضعف بعض مفرداتها او مؤشراتها ومنها الحاجة الرمزية ومن مؤشراتها (اشكال وانماط عراقية واسلامية، نواة او شارع مركزي، مداخل وحدود واضحة للمجمع) وضعف الحاجة الجمالية (المعالم المهيمنة والنافورات والجداريات، واستخدام التقنيات التكنولوجية في الواجهات) وضعف نسبي في الحاجة النفعية (تعددية النماذج التصميمية وعدم المبالغة في المساحات، وإنجاز مفردات خدمات البنى التحتية الفنية والاجتماعية).

#### 8. التوصيات

1. توصي الدراسة بضرورة تسليط الضوء والاهتمام بإنجاح حاجات الهوية المعمارية النفعية والجمالية والرمزية، وأنشاء مجمعات سكنية نابعة من هوية العمارة العربية المعاصرة شكلياً وفكرياً ومزاجتها مع التكنولوجيا الحديثة.
2. توصي الدراسة بضرورة استخدام مفردات الاطار النظري والخاصة باستراتيجيات تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية.

3. العمل على الترويج لفكرة السكن الجماعي لارتفاع اسعار الاراضي والمواد والخدمات.
4. ضرورة التسويق لفكرة التمكين المجتمعي في تشغيل المجمعات باختيار ممثلين عن البنايات لمراقبة سلوك الساكنين والمحافظة على النظام وأخذ تعهدات من المتجاوزين ونقل مشاكلهم الى الجهات المختصة.

## References

The Holy Quran.

- Al-Tabatabai , Muhammad Hussein, 1997, "The Balance in the Interpretation of the Qur'an"( almizan fi tafsir alqurani) [Arabic], Part (8) Al-Alamy Foundation, Beirut, Lebanon.
- Al-Razi, Muhammad bin Abi Bakr, 1995, "Mukhtar Al-Sahah", [Arabic] , investigated by Mahmoud Khater, Library of Lebanon, Beirut.
- Chadirji, Rifaat, 2000, "The Sacred Architecture", [Arabic] , The Arab Future Center for Unity Studies, No. 251, Beirut, Lebanon.
- Al-Yousef, Ibrahim Jawad, Al-Hasani, Ahmed Abd, 2018, "The Desire and Need in Architecture", [Arabic] , the Iraqi Journal of Architecture, Volume 14, Baghdad, Iraq.
- Al-Douri, Zakaria Mutlaq, Saleh, Ahmed Ali, 2009, "The Empowerment Administration and the Economics of Trust"( adarat altamkin waqtisadiaat althiqati) , [Arabic] , Al-Yazuri House, Jordan.
- Al-Azzawi, Lubna Rahim Turki, 2016, "Possibilities and Dimensions of the Concept of Sustainable Community Empowerment in the Urban Design and Planning Process of Cities in Iraq" , [Arabic] , Journal of Engineering and Technology, Volume 34, Issue 12, Baghdad, Iraq.
- Kharbit, Dr. Osama Abdel Moneim, 2016, "Structural Efficiency in the Traditional Marsh Architecture" , [Arabic] , Journal of Engineering, Volume 22, Number 3, Baghdad, Iraq.
- Al-Kinani, Kamil, Mutlaq, Jamal, Ibrahim, Zabiah, 2014, "Empowering the local community in Iraq to provide affordable housing", [Arabic] , Al-Matrat and Development magazine, issue (29), Iraq
- Al-Mamouri, Abdullah Saadoun, 2011, "Humanity of Arab-Islamic Architecture" , [Arabic] , Iraqi Journal of Engineering, No. 22, Baghdad, Iraq.
- Abbas, Sanaa Sate'a, Shalal, Saba Saleh, 2017, "The satisfaction of the residents in the residential environment", [Arabic] , the Iraqi Journal of Architecture, No. 1, Iraq.
- Al-Taie, Dr. Dergham, 2015, "The Problem of the Housing Crisis in Iraq", [Arabic] , Al-Ghazi Magazine, Volume (10), a special issue of the Housing Conference.
- Chadirji, Rifaat, 1995, "A Dialogue in the Structuralism of Art ",[Arabic] , Dar Al-Rayes, London.
- Al-Baaj, Al-Walid, Chalabi, Sobeih, 2014, "Urban globalization and housing projects - a comparative analytical study in Iraq", [Arabic] , PhD thesis ,University of Baghdad, Iraq.
- Al-Haidari, Sanaa Sate'a, Al-Saadi, Jamal Baqer, Chalabi, Maarouf Space, 2017 "Planning-Design Integration in Residential Compounds", [Arabic] , PhD thesis , University of Baghdad , Iraq.
- Shaheen, Bahjat Rashad, Al-Mashhadani, Sana Latif, 2009, "Environmental - Social - Aesthetic Integration in the Design of Residential Complexes for a Multi-Family Style - Evaluating the Iraqi Experience"[Arabic], M.SC Thesis, College of Engineering, University of Baghdad, Iraq.
- Al-Badrany, Saba, Al-Ali, Prof. Dr. Khalil, 2008, "Transformations in the Architectural Identity of the Urban Environment", [Arabic] , P.HD thesis Architecture, University of Technology, Baghdad, Iraq.
- Al-Issawi, Kazim, 2006, "Housing according to the comprehensive perspective",[Arabic] , PhD thesis, Department of Architecture, University of Baghdad , Iraq.
- Fakih, sake, Shadia, d. Rehab, 2016, "Empowerment of human rights, its requirements and its impediments", [Arabic] , PhD thesis, law, Algeria.
- The General Secretariat of the Housing Ministers Council,201 , "The Method of Managing and Maintaining Residential Complexes"",[Arabic], Egypt.
- The Ministry of Construction and Housing, in cooperation with the United Nations Human Settlements Program, "The National Housing Policy in Iraq, 2010",[Arabic], Egypt.
- UN-Habitat, " Urban Development Strategies- New Erben Plan", 2016, United States of America.
- Angel, Shlomo, 2000," Housing Policy Matters: A global analysis " , Oxford University press.
- Websters , 1992 , " Diction and Thesaurus of the English Language " .
- Payne.K. 1989, "Informal Housing & Land Sub-division in 3rd world Cities" , Oxford Polytechnic.
- UNCHS, 1993, " Public-Private Partnership in Enabling Shelter Strategies " , Nairobi.

(Personal interviews 2021-2020(the resident engineer for the Basmayah project, the engineering cadres and the Investment Authority office, the executive staff of the Iraq Gate project and the sales department of the company, some residents in the projects as well as residents of the engineers of the Architectural Engineering Department at the University of Technology)

1.8 الملحق (1) استمارة قياس تحقيق القيم الممكنة لمفردة (استراتيجية تمكين الوحدة السكنية). المصدر: الباحث

تحقق القيمة (2-0)		الرمز	اليات تحقق مفردات الاطار النظري المستخلص		المفردة الثانوية	المفردة الرئيسية
B	A					
1.7	1.19	Z1-1	سهولة الوصول للوحدة السكنية	التصميم الجيد	كفاءة تصميمية	استراتيجية تمكين الوحدة السكنية الاستثمارية
1.6	1.6	Z1-2	انسيابية الحركة وسهولة الاتصال بالفضاءات			
0.85	0.76	Z1-3	مرونة التغيير وأمكانية التوسع المستقبلي			
			نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100			
1.64	1.6	Z1-4	الهيكل الإنشائي والغلاف الخارجي	التنفيذ الجيد	كفاءة إنشائية	
1.82	1.5	Z1-5	التصميم الداخلي والخدمات الميكانيكية	للأنظمة		
1.6	1.6	Z1-6	الاحمال الحية والميتة والبيئية والزلزالية بنظام أنشائي مثالي	تحمل المنشأ		
1.5	1.4	Z1-7	جودة مواد الانشاء والانهاء واساليب وتقنيات الانشاء	مقومات الانشاء		
			نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100			
1.1	1.6	Z1-8	الاقتصاد في كلف التنفيذ والصيانة والتشغيل		كفاءة اقتصادية	
			نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100			
1.9	1.7	Z1-9	الانفتاح نحو الداخل او وجود المناور	تهوية وأناره	كفاءة بيئية	
1.8	1.8	Z1-10	التوجه الصحيح للوحدة المقلل للكسب الحراري	طبيعية		
1.4	1.7	Z1-11	حماية من الروائح والغبار	تحكم في التلوث	الحاجة النفسية	
1.9	1.9	Z1-12	حماية من الأشعة وبعدها عن ابراج الضغط والاتصالات			
1.5	1.6	Z1-13	بين الوحدة والغرف والشوارع والجوار	التحكم الصوتي		
1.5	1.8	Z1-14	استخدام مواد عازلة و ابواب وشبابيك مُحكمة			
			نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100			
1.7	1.7	Z1-15	الكهربائيات	داخل المبنى	كفاءة الخدمات	
1.9	1.9	Z1-16	التدفئة والتبريد	والوحدة السكنية		
2	1.8	Z1-17	الماء والصرف الصحي			
1.8	1.7	Z1-18	جمع النفايات			
2	1.8	Z1-19	منظومة الغاز			
1.9	1.8	Z1-20	منظومة الحركة العمودية (المصاعد والسلام)			
			نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100			
1.8	1.8	Z1-21	عدم الشرفية وموقع الباب وعدم وجود نوافذ على الجار	الخصوصية	كفاءة مجتمعية رضا المستخدم	
1.5	1.6	Z1-22	الالوان والمساحة واحجام الفضاءات	ملائمة		
1.6	1.6	Z1-23	الفصل بين الوظائف العام عن الخاص داخل الوحدة	المستخدم		
2	1.8	Z1-24	مدخل محكم للوحدة السكنية	ضمان الامن		
1.5	1.7	Z1-25	الامان باستخدام سلم الحريق ووضع باب له للطابق الثاني ويستكمل النزول بسلم متحرك لمنع الغرياء			
			نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100			
			نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100			
1.64	1.33	Z1-26	رمزية داخلية / تصميم الوحدة داخلياً ينتمي للعمارة العراقية	تعبيرية وتعددية	الرمزية التعبيرية	
1.82	1.5	Z1-27	رمزية خارجية / شكل المبنى خارجياً ينتمي للعمارة العراقية	المعاني والبناء يرمز للمعتقدات		
			نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100			
1.91	1.6	Z1-28	الوحدة بين التفاصيل والمواد المستخدمة	التكامل المعماري	الجمالية الوظيفية	
1.82	1.5	Z1-29	الانسجام اللوني للجدران وللأرضيات	الانسجام اللوني		



1.82	1.6	Z1-30	مساحة الفتحات متناسبة مع الارتفاع وعدم الشعور بضخامة الواجهة والجدران	المفردات والمقياس			
1.36	1.7	Z1-31	اطلالة جيدة على الخارج و وجود الحديقة الفاصلة عن الارتداد	المناظر والارتداد النظامي			
%87	%80		نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100				
%84	%77		نسبة تحقق المفردة الرئيسية (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100				

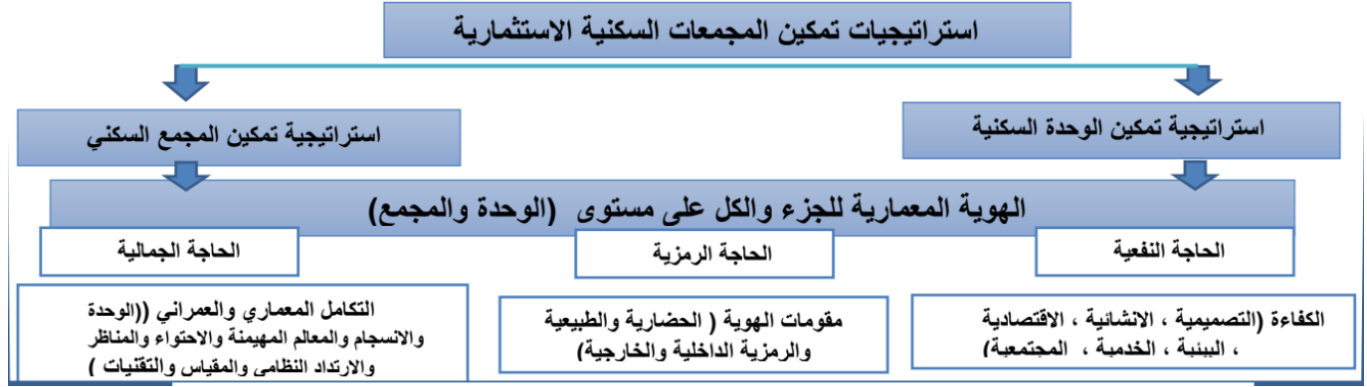
## 2.8 الملحق (2) جدول (1) استمارة قياس تحقيق القيم الممكنة لمفردة (تمكين المجمع السكني الاستثماري). المصدر: الباحث

تحقق القيمة (2-0)		الرمز	البيات تحقق المفردات			المفردة الثانوية	المفردة الرئيسية
B	A		التصميم الجيد	كفاءة	تصميمية		
2	1.31	Z2-1	سهولة الوصول (مواقع المجمع والخدمات داخل المجمع)	التصميم الجيد	كفاءة	تصميمية	
1.55	1.65	Z2-2	وحدات سكنية متنوعة من ناحية المساحات والتصاميم				
1.73	1.5	Z2-3	جودة تصميم وتنفيذ الطرق والمماشي والفراغات وتأثيرها				
1.55	1.9	Z2-4	مواقف سيارات والدراجات ملائمة ومماشي للرياضة				
1.72	1.8	Z2-5	طرق المشاة واضحة ومباشرة ومظلة على الواجهات				
1	1.4	Z2-6	مسارات آمنة بفصل سير المشاة عن السيارات عن الخدمات				
%80	%80		نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100				
1.73	1.14	Z2-7	متكامل ومتداخل لجميع الفترات مع الطرق والخدمات	التنفيذ	كفاءة	إشائية	
1.82	1.14	Z2-8	شركة متخصصة في تشغيل وصيانة وإدامة المجمع	التشغيل			
%89	%57		نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100				
1.46	1.02	Z2-9	مواد وكوادر محلية في التصميم والتنفيذ والتشغيل	الاقتصادية	اقتصادية		
%73	%51		نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100				
0.73	1.15	Z2-10	المسطحات الخضراء والحزام الأخضر		كفاءة بيئية		
%37	%58		نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100				
1.36	1.7	Z2-11	شبكات الطرق الرئيسية والفرعية والمماشي	خدمات	كفاءة	الخدمات	
2	1.7	Z2-12	شبكات المياه				
2	1.8	Z2-13	شبكات الصرف الصحي				
1.82	1.9	Z2-14	شبكات الكهرباء				
1.18	1.1	Z2-15	شبكات الاتصالات				
1.18	1.1	Z2-16	منظومة الحريق				
2	1.3	Z2-17	جمع النفايات ومكبات ونفايات ومكبات بديلة	خدمات	البنى التحتية	الاجتماعية	
1.27	1.7	Z2-18	أنشطة تعليمية/ روضة وحضانة /مدرسة ابتدائية ومتوسطة				
0.55	1	Z2-19	أنشطة ترفيهية / ساحات خضراء / متنزه والعباب				
1.18	0.51	Z2-20	أنشطة تجارية / محلات ودكاكين مركز تجاري ومطاعم ومقاهي				
0.73	0.56	Z2-21	أنشطة اجتماعية/ قاعة متعددة الأغراض للاجتماعات والمناسبات				
0.82	0.97	Z2-22	صحية/ مركز صحي				
0.27	0.59	Z2-23	الحاجات الروحية/ جامع او محل عبادة				
2	1.5	Z2-24	الحاجات الامنية/ سياج خارجي ومدخل محكمه وكأمرات				
1.91	1.3	Z2-25	المتطلبات الإدارية / بناية إدارية لتشغيل المجمع				
1.18	1.5	Z2-26	حكومية/ مركز شرطة او دفاع مدني وحسب سعة المجمع				
%67	%63		نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100				
2	1.7	Z2-27	كادر امني متخصص واستعلامات	الامن	كفاءة	مجتمعية	
1.64	1.7	Z2-28	المناطق الخاصة (السكنية) هادئة ومعزولة عن المناطق العامة	الخصوصية			
0.82	0.68	Z2-29	في ابداء الرأي للتشغيل والصيانة بانتخاب ممثل عنهم	مشاركة السكان			
0.82	1.8	Z2-30	تنوع مجتمعي من مختلف طبقات السكان	تنوع			
%66	%74		نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100				
%69	%64		نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100				
0.55	1.13	Z2-31	أشكال وأنماط عراقية وإسلامية	مقومات الهوية	الهوية	الهوية	
1.09	0.89	Z2-32	استخدام مواد محلية في التنفيذ	وأشكال ومواد			
1.55	1.01	Z2-33	(نواة او شارع) مركزي يحتوي مباني واماكن متميزة وخدمات	رمزية داخلية			
1.82	0.4	Z2-34	المدخل والحدود واضحة المعالم وترمز للعمارة العراقية	رمزية خارجية			



%63	%43		نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100		
2	1.7	Z2-35	الوحدة والانسجام اللوني بين الواجهات	التكامل العمراني	الحاجة الجمالية
0.91	0.77	Z2-36	المعالم المهيمنة والنافورات والجداريات نقاط دلالة		
1.46	1.4	Z2-37	الاستمرارية والاحتواء (ابنية مستمرة على جانبي الطريق و الارتداد)		
1.46	0.9	Z2-38	استخدام التقنيات التكنولوجية الحديثة في الواجهات		
%73	%60		نسبة تحقق المفردة (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100		
%68	%56		نسبة تحقق المفردة الرئيسية (%) = (مجموع تحقق القيم للمفردة / مجموع قيمة التأثير الكلي) × 100		

### 3.8 الملحق (3) مخطط الاستراتيجيات والصور المنتخبة للتطبيق



المخطط (1) : استراتيجيات تمكين المجمعات السكنية الاستثمارية / المصدر : ( أعداد الباحث)

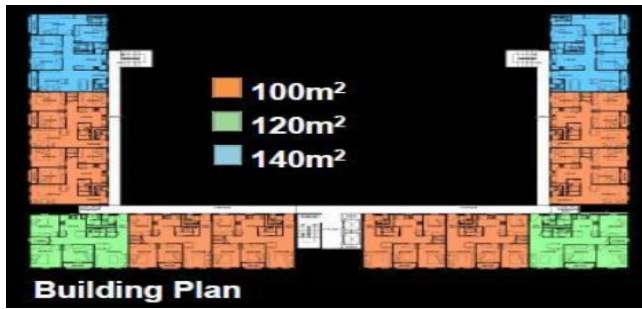


الشكل (2) أعداد الوحدات السكنية في مجمعات المدينة. المصدر:

<http://www.bismayaha.org/pages/01overview/masterplan.asp>

الشكل (1) منظور جوي لمدينة بسماية. المصدر:

<http://www.bismayaha.org/pages/01overview/BNCP.asp>



الشكل (3) توزيع البناءات والوحدات في مجمع A. المصدر: [http://www.bismayaha.org/pages/02unitplan/modern\\_type.asp](http://www.bismayaha.org/pages/02unitplan/modern_type.asp)



الشكل (4) النمط الشرقي والغربي وشكل البناءة في مشروع بسماية. المصدر: الباحث





الشكل (7) المركز التجاري في مجمع A



الشكل (6) إدارة الدوائر الخدمية



شكل (5) بنايات بسماية بمقطع (U)



الشكل (10) المدارس



الشكل (9) المركز الصحي في بسماية



الشكل (8) مجسم بسماية في البرج التسويقي المدارس



الشكل (11) منظور جوي الى التصميم الاولي ومجسم التصميم الجديد لمجمع بوابة العراق السكني الاستثماري. المصدر : الباحث



الشكل (14) مدخل البناية



الشكل (13) التصميم الجديد لبنايات البوابة



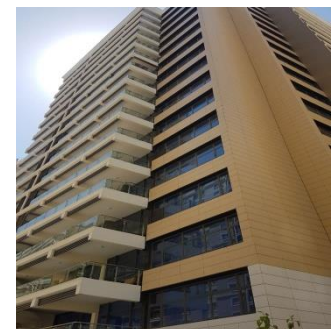
الشكل (12) بنايات بوابة العراق التصميم القديم



الشكل (16) الممشى التجاري المقترح



الشكل (15) التصميم الحديث المنجز





الشكل (17) أعمال البلوك الناري

الشكل (18) أعمال الممشى التجاري ومواقف السيارات

8. 4 استمارة الاستبانة التي تم تحويلها إلكترونياً الى الساكنين (بعدد 69 سؤال) مع ذكر اسم الباحث والمشرف والموضوع والجامعة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...يقوم الباحث بأعداد رسالته (التكامل في استراتيجيات التمويل والتمكين) (الاستثمار السكني حالة دراسية)، راجين تعاونكم معنا والاجابة عن الاسئلة الاتية، ليتسنى لنا التوصل الى النتائج المتوخاة من هذا البحث، ولكم الشكر والتقدير.

المعلومات العامة : يرجى وضع أشاره ( ✓ ) في المربع المقابل لأجابته:

نوع الجنس	ذكر	أنثى		
العمر	أقل من 30	من 30 الى 40	من 40 الى 50	50 فأكثر
التحصيل الدراسي	دكتوراه	ماجستير	بكالوريوس	دبلوم اعدادية فما دون

ت	اولاً :- ( استراتيجية تمكين الوحدة السكنية الاستثمارية ) : I- الهوية المعمارية/الحاجة النفسية	اتفق	لا أتفق	نوعاً ما
1	أشعر بأن الوحدة السكنية من السهل الوصول اليها وتحتوي على التخطيط الجيد			
2	أشعر بأن التصميم جيد وهناك انسيابية في الحركة وسهولة الاتصال والانتقال للفضاءات			
3	أشعر بإمكانية إجراء التوسع المستقبلي للوحدة السكنية او تحويل او اضافة بناء عند الحاجة له			
4	أشعر أن التنفيذ جيد للأنظمة (الهيكل الانشائي والواجهة)			
5	أشعر أن التنفيذ جيد للأنظمة (التصميم الداخلي والخدمات الميكانيكية)			
6	أشعر بأن الوحدة السكنية تتحمل الاحمال والاوزان والزلازل			
7	أشعر بأن مواد التنفيذ والانهاء المستخدمة في الانشاء جيدة وذات جودة عالية			
8	أشعر بأن الوحدة السكنية تم الاقتصاد بها في كلف التنفيذ والصيانة والتشغيل			
9	أشعر بأن التهوية والانارة الطبيعية جيدة للوحدة السكنية بوجود الفناء الداخلي او المناور			
10	أشعر بأن الوحدة متوجهة باتجاه صحيح بحيث لا تعاني من نقصان او زيادة في كمية الاشعة الشمسية			
11	أشعر باحتواء الوحدة السكنية على تحكم وحماية من الروائح والغبار			
12	أشعر بأن الوحدة السكنية بعيدة عن أبراج الاتصالات او كهرياء الضغط العالي ولا تؤثر على صحتك			
13	أن الساكنين يعانون من الضوضاء والاصوات بين الوحدة وغرفها والشارع والجيران			
14	أشعر بأن الوحدة السكنية تحتوي على الابواب والشبابيك الجيدة والعازلة للحرارة والبرودة والاتربة			
15	أنت راض عن الكهربائيات في داخل وحدتك السكنية			
16	أنت راض عن التدفئة والتبريد في داخل وحدتك السكنية			
17	أنت راض عن الماء والصرف الصحي في داخل وحدتك السكنية			
18	أنت راض عن جمع النفايات في المبنى السكني			
19	أنت راض عن منظومة الغاز في المبنى السكني			
20	أنت راض عن منظومة الحركة العمودية (المصاعد والسلالم ) في المبنى السكني			
21	أن مستوى الخصوصية مقبول (لا توجد شبابيك بين الجوار) (لا توجد ساحات تجمع بالقرب من وحدتك)			
22	الساكن راض عن الالوان ومساحات واحجام الفضاءات (النوم والمعيشة والحمامات والمطبخ).			
23	هناك عزل بين الفضاءات الخاصة بعائلتك (المعيشة والنوم) عن الفضاءات العامة (الاستقبال)			
24	انت راض عن الامن في وحدتك السكنية بوجود مدخل محكم			
25	تشعر بسهولة الهروب عند الطوارئ والامان باستخدام سلم الحريق			



2- الهوية المعمارية/ الحاجة الرمزية/ في الوحدة السكنية		
لا أتفق	أتفق	26 أنت راضٍ عن التصميم الداخلي لوحدتك وتشعر انها منتمية للعمارة العراقية
لا أتفق	أتفق	27 أنت راضٍ عن التصميم الخارجي لشكل المبنى السكني الخارجي وتشعر انها منتمية للعمارة العراقية
3- الهوية المعمارية/ الحاجة الجمالية/ في الوحدة السكنية		
لا أتفق	أتفق	28 أشعر بالوحدة والتناسق بين التفاصيل والمواد المستخدمة في البناء ولا تحس بالغرابة
لا أتفق	أتفق	29 أشعر بالانسجام اللوني (الملائمة مع الالوان والارتياح للجدران والارضيات)
لا أتفق	أتفق	30 أشعر أن الفتحات (الشبابيك والابواب) متناسقة مع ارتفاعك وليست كبيرة والواجهة ليست ضخمة
لا أتفق	أتفق	31 الساكن راضٍ على الاطلالة الخارجية الجيدة لوحدتك السكنية ووجود حديقة فاصلة عن الشارع
ثانياً :- ( استراتيجية تمكين المجمع السكني الاستثماري): الهوية المعمارية/ الحاجة النفسية		
لا أتفق	أتفق	1 أشعر بسهولة الوصول الى المجمع والى باقي الخدمات داخل المجمع
لا أتفق	أتفق	2 تتوفر في المجمع وحدات سكنية متنوعة المساحات والتفاصيل تلائم جميع طبقات المجتمع
لا أتفق	أتفق	3 يلاحظ أن الفن موجود في المجمع في تجميل وتأثيث الطرق والمماشي والفراغات ويعكس التصميم الجيد
لا أتفق	أتفق	4 أشعر بتوفر مواقف سيارات ملائمة ومماشي للرياضة والدراجات الهوائية
لا أتفق	أتفق	5 أشعر بأن طرق المشاة واضحة ومباشرة ومطلّة على الواجهات
لا أتفق	أتفق	6 المسارات آمنة اي حركة سير الناس منفصلة عن السيارات وعن الخدمات ولا توجد تقاطعات
لا أتفق	أتفق	7 جرى تنفيذ المشروع بشكل متكامل ومتداخل لجميع فقرات المجمع شاملاً الطرق والخدمات ( سرعة العمل)
لا أتفق	أتفق	8 وجود شركة متخصصة في تشغيل وصيانة وإدامة وخدمة المجمع السكني
لا أتفق	أتفق	9 استخدام مواد وكوادر محلية في التصميم والتنفيذ والتشغيل لتحقيق استدامة اقتصادية
لا أتفق	أتفق	10 وجود مسطحات خضراء كافية في المشروع
لا أتفق	أتفق	11 أنت راضٍ عن شبكات الطرق الرئيسية والفرعية والمماشي
لا أتفق	أتفق	12 أنت راضٍ عن شبكات المياه على مستوى المجمع
لا أتفق	أتفق	13 أنت راضٍ عن شبكات الصرف الصحي على مستوى المجمع
لا أتفق	أتفق	14 أنت راضٍ عن شبكات الكهرباء على مستوى المجمع
لا أتفق	أتفق	15 أنت راضٍ عن شبكات الاتصالات على مستوى المجمع
لا أتفق	أتفق	16 أنت راضٍ عن منظومة الحريق على مستوى المجمع
لا أتفق	أتفق	17 أنت راضٍ عن جمع النفايات على مستوى المجمع
لا أتفق	أتفق	18 أشعر أن الخدمات المقدمة لكل من أنشطة تعليمية/ روضة وحضانة / مدرسة ابتدائية ومتوسطة - متميزة
لا أتفق	أتفق	19 أنت راضٍ عن الانشطة الترفيهية بوجود ساحات خضراء ومنتزه والعباب
لا أتفق	أتفق	20 أنت راضٍ عن الانشطة التجارية بوجود محلات وكافين مركز تجاري ومطاعم ومقاهي
لا أتفق	أتفق	21 أنت راضٍ عن الانشطة اجتماعية/ قاعة متعددة الاغراض للاجتماعات والمناسبات
لا أتفق	أتفق	22 أنت راضٍ عن المركز الصحي
لا أتفق	أتفق	23 أنت راضٍ عن الحاجات الروحية/ جامع او محل عبادة
لا أتفق	أتفق	24 أنت راضٍ عن الحاجات الامنية/ سياج خارجي ومدخل محكمه وكأمرات
لا أتفق	أتفق	25 أنت راضٍ عن المتطلبات الإدارية / بناية إدارية لتشغيل المجمع واستعلامات
لا أتفق	أتفق	26 أنت راضٍ عن المتطلبات الحكومية/ مركز شرطة او دفاع مدني وحسب سعة المجمع
لا أتفق	أتفق	27 تشعر بالأمان داخل المجمع من توفر استعلامات وافراد امن
لا أتفق	أتفق	28 تشعر بالخصوصية في المجمع أي المناطق السكنية هادئة ومعزولة عن المناطق العامة (الاسواق والالعباب)
لا أتفق	أتفق	29 شارك الساكن في ابداء الرأي لتشغيل وصيانة المجمع السكني وهل تم الاخذ في آرائه ومقترحاته
لا أتفق	أتفق	30 يوجد تنوع مجتمعي داخل المجمع من جميع طبقات السكان ذوي الدخل الفقيرة والمتوسطة والعالية
2- الهوية المعمارية/ الحاجة الرمزية ضمن المجمع السكني		
لا أتفق	أتفق	31 أعتقد أن المجمع الاستثماري السكني يعكس هوية العمارة العراقية والاسلامية
لا أتفق	أتفق	32 أعتقد أنه تم استخدام مواد محلية في تنفيذ المشروع
لا أتفق	أتفق	33 أشعر بوجود نواة مركزية او شارع مركزي يحتوي مباني واماكن متميزة وخدمات متنوعة داخل المجمع

			34	أشعر ان بوابة ومدخل المجمع واضحة ومصممة جيداً وترمز للعمارة العراقية
نوعاً ما	لا أتفق	أتفق	3-	الهوية المعمارية / الحاجة الجمالية ضمن المجمع السكني
			35	تشعر بالوحدة والانسجام اللوني بين واجهات المجمع
			36	انت راضٍ على المعالم المهيمنة (البنائيات الواضحة في المجمع) والنافورات او ان توفرت جداريات ومنحوتات
			37	أن الابنية مستمرة على جانبي الطريق والواجهات مرتدة عن الشارع
			38	يتم استخدام التقنيات التكنولوجية الحديثة في الواجهات