



جامعة الموصل
كلية الهندسة
قسم هندسة العمارة

أثر تقليل مساحة وعرض القطعة السكنية على الخصائص المساحية والوظيفية لفضاءات المسكن الحضري في مدينة الموصل

إسراء مال الله عزيز العكدي

رسالة ماجستير علوم

في

هندسة العمارة

بإشراف:

م. د. حسن عبد الرزاق حسن السنجري

2018 م

1439 هـ

المستخلص بلغة الرسالة

مع أهمية توفير المسكن المتاح بوصفه حقاً أساسياً لكل أفراد المجتمع فإنه لا يخفى بالمقابل صعوبة تحقيق هذا الهدف مع تنامي مشكلة السكن التي يعاني منها العراق التي وصلت إلى حد الأزمة (كما جاء في تقرير وزارة الإسكان والتعمير العراقية) التي تستوجب توفير سياسة إسكانية شاملة بقوانين ومحددات تتضمن توفير المسكن المتاح (Affordable Housing) الذي يتضمن تقليل الكلف الإسكانية الكلية للمسكن من دون الإخلال بالمعايير الدنيا المقبولة للسكن. ويعتمد تخفيض كلفة المسكن على تحديد أولوية العوامل المؤثرة في ارتفاعها، ومع إدراك التأثير النوعي الأكبر لتأثير كلفة الأرض السكنية على الكلفة الإجمالية للمسكن في المناطق الحضرية من العراق، فإن أي استراتيجية لتحقيق التصميم الاقتصادي للمسكن يجب أن تعتمد في البدء على المنطلقات الاقتصادية التخطيطية لتربط عوامل التخطيط بالتصميم في توفير الاقتصاد بكلف المسكن، وبما يعبر عنه بتوفير القطع السكنية بمعايير تحقق اقتصاديات التخطيط من دون أن تؤثر سلباً في إمكانيات تحقيق التصميم الاقتصادي للمسكن المتاح. وعلى الرغم من أهمية القوانين والتشريعات التي تُخذ من ارتفاع كلفة الأرض السكنية فقد ظلت محددات تنظيم مساحة القطعة السكنية المفردة في العراق وعلى مدى القرن الماضي متمسكة بالجمود وضعف التعبير عن تطور مشكلة اقتصاديات السكن وتوفير الحلول المبكرة لها على الوجه الذي دفع واقع التنفيذ إلى تجاوزها نحو حالة من فقدان السيطرة على النسيج السكني بمظاهر تباينت بتباين حجم المشكلة بين القطاعات الحضرية في العراق.

وفي ضوء ذلك فإن التخطيط يستدعي إعادة تقييم الأسس المعتمدة في توفير قطعة السكن وبما بينّ الوفورات الاقتصادية التخطيطية، لضمان تحقيق اقتصادية خصائص المسكن المساحية التصميمية التي لا تتعارض مع تحقيق أهداف المسكن المتاح في تلبية حاجات الساكن. ومن هنا تشكلت مشكلة البحث المتمثلة "بعدم توفر دراسات محلية تأخذ على عاتقها مسؤولية تحديد مساحة وعرض قطعة السكن في ضوء المؤشرات الاقتصادية لتصميم المسكن المتاح". ومع تشخيص تباين طبيعة المؤشرات الاقتصادية الملائمة لحاجات الساكن في المسكن المتاح بين بيئة وأخرى، فقد تحدد البحث بمناقشة المشكلة ضمن النسيج السكني الحضري المعاصر في مدينة الموصل. وهنا سببهم البحث بدراسة تأثير تغير مساحة وعرض القطعة السكنية في الخصائص التصميمية (المساحية والوظيفية) للسكن فيها وحيث يفترض البحث إن "تقليل مساحة وعرض قطعة السكن وضمن حدود معينة يُسهّم في خفض مساحة الفضاءات السكنية إلى حدودٍ أكثر اقتصادية، ويحفز ظهور صيغ جديدة أكثر اقتصادية لنمط التنظيم الفضائي للمسكن لتشكل تكيفات جديدة لحاجات الساكن الاجتماعية مع المتغيرات الحديدة لقطعة المسكن). وبناءً على ما سبق فقد جاء هدف البحث متمثلاً "باستخراج المؤشرات التي تفسر عن تأثير مساحة وعرض قطعة السكن في الخصائص الاقتصادية للمسكن الميسر في القطاع السكني الحضري لمدينة الموصل". ولتحقيق الهدف تم اختيار عينة من المساكن بعدد (158) عينة موزعة على ست مجموعات بمديات مختلفة المساحة وعرض الواجهة ودراسة تأثير تباين هذه المديات في الخصائص المساحية والوظيفية للمسكن وضمن ثلاثة مستويات هي (مستوى المساحات الأساسية، والفضاءات التفصيلية، والتنظيم الفضائي في المسكن) وتم مناقشة أهم النتائج التي تم استخراجها منها.

توقيع مسؤول الدراسات العليا

د. عمر موفق محمود ال يوسف

Abstract

Providing affordable housing , despite its importance as a basic right for all members of society , is a very difficult aim to be achieved with the accumulation of the problem of housing in Iraq. This problem has reached the limit of agony (as mentioned in the report of the Iraqi ministry of housing and construction). This requires providing a comprehensive housing policy with legislations and regulations including providing affordable housing within minimum costs and acceptable standards .

Minimizing housing cost depends on determining the major factors affecting on cost increase. The realization of the great quantitative effect of residential land cost on the total cost of housing in urban areas of Iraq illuminates that any strategy to achieve economic design for the house should depend first on the planning of economic percepts in order to join planning factors with design to provide frugality in housing cost expressed by providing residential plots of standards meeting the economics of planning without negatively affecting the abilities to achieve economical design of affordable housing . Despite the importance of laws and legislations that minimize the rise of residential land cost , the limits of organizing the area of plotted dwellings in Iraq have not been changed for the last century in a way that neither respond to the problem of housing economics nor provide early solutions . This led to a case of loss of control over residential product with demonstrations differ according to the size of problem among urban sectors of Iraq.

According to this , planning requires re-evaluation of the rules adopted in providing residential plots that realize the economics of planning to ensure achieving frugality in housing cost in terms of design area that do not contradict with the aims of affordable housing in meeting

the needs of the occupant . Hence, comes the research's problem represented by "**Lack of local studies tackling the determination of the area and width of the residential plot in the light of the economic indicators of designing affordable housing**". After the realization of the variant nature of economic indicators suitable for resident's needs at affordable housing from one environment to another, the research has been limited to discuss the problem within the contemporary urban residential product in Mosul . The research here studies the effect of changing the area and width of the residential plot on the design properties (areal and functional properties) for living. The research hypothesizes that "**Minimizing the area and width of the residential plot within certain limits contributes in minimizing the area of the residential spaces to more economical limits and stimulates the appearance of new economical forms of spatial configuration pattern of dwellings to form new adaptations for the social needs of the resident with the new changes of housing plot**". Accordingly, the research's aim is set to be "**determining the indicators that express the effect of the area width of the residential plot on the economic characteristics of the facilitated housing in the urban housing sector of Mosul**". To achieve this aim, a sample of (158) dwellings distributed on six groups with different areas and width was tested, and the effect of these different areas and width on the areal and functional characteristics of housing was studied in accordance with three levels: (main areas level, detailed spaces and spatial configurations of dwelling), and the most important findings were discussed.

In accordance with these levels, the study reached to a number of conclusions the most important of which is the necessity of minimizing the dimensions of the residential plot according to the extracted economies which included achieving the primary control on the constructional area in general and its main details and different spaces and disregarding the unimportant ones. The results also showed the ability of these samples in providing the economical dimensions of coverage and constructional density of dwellings while some of them offered the possibility of controlling these values without the levels which may lead to congestion in housing.

Finally the results reveal the tendency of design towards new varieties of spatial configuration patterns especially the open one which offers its economies in the spatial saving and minimizing the area of constructional structure and movement by merging different activities. The variation of patterns and their details among the residential samples represented a clear image of the ability of residential reality to present new adaptive images of spatial configurations able to meet the user's needs within the tested dimensions of area and width.

The research finds that it is possible to control the constructional density and the percentage of coverage through adopting plots of more depth without encouraging the resident to construct the whole plot which may lead to congestion. The research also finds that all residential models of the sample are economically efficient and meet the resident's needs.

University of Mosul
College of Engineering
Department of Architecture



**The Impact of Minimizing The Area and Width of
The Residential Plot on Areal and Functional
Characteristics of Urban Residence Spaces in
Mosul City**

ISRA M.AZIZ ALUKAEDI

M. Sc. Thesis

Science in Architecture Engineering

Supervised by/

Dr. Hasan Abdul Razaq Hasan Al-Sanjary

1439 A.H.

2018 A.D.