

الفهرس

<u>رقم الصفحة</u>	<u>الموضوع</u>
٢.....	معلومات شخصية
٣.....	إهداء
٤.....	مقدمة
٥.....	معنى التطوير العقاري
٦.....	معنى الضواحي السكنية
٩.....	آليات التنفيذ و التسويق
١٢.....	النتيجة
١٣.....	المشاريع المنفذة

موضوع البحث:

" التطوير العقاري في إقليم كردستان العراق " الضواحي السكنية المتكاملة " ...

الاسم الثلاثي : محمد كامل محمود

رقم الهوية : 4580

العنوان في النقابة : مهندس مجاز

رقم الجوال : ٠٧٧٠١٥٢٣١٣١

عنوان الإقامة : السليمانية / مجمع باك سيتي

عنوان العمل الحالي : مدير مشروع انشاء مشفى ٢٠٠ سرير / للولادة و الأطفال / في السليمانية / منطقة قرقة .

اسم الدائرة : مديرية الإسكان والإعمار في محافظة السليمانية.

البريد الإلكتروني : hamakamil@yahoo.com

إهداء

إلى زملائي الأعزاء في نقابة مهندسي السلیمانیة خاصة و جميع مهندسي كردستان الحبيبة عامة، التواقون للمعرفة و تطوير الذات، أقدم لكم هذا البحث المتواضع عن موضوع التطوير العقاري و تجربة الاقليم و الايجابيات و السلبيات النا تجة عن هذه التجربة و طرق تلافي السلبيات، متمنياً أن يكون فيه فائدة للوطن و المجتمع على حد سواء و أن يكون شمعة ضمن شموع كثيرة مطلوبة لتضيء لنا درب المعرفة الطويل حيث سينعكس ذلك على اسلوب الحياة الاجتماعية في وطننا الغالي و تبسيط فكرة الحصول على مسكن آمن و مريح و بأسعار منافسة مما سيساهم في نهاية المطاف إلى مجارة الاقليم لتجارب بعض دول المنطقة و التي خطت خطوات جادة في هذا المجال و سيضع الاقليم في مصاف الدول المتطورة و المتحضرة عقارياً.

و أخيراً اختتم بهذه الأبيات لأحد الشعراء و الذي يحث على العمل و الجد لنيل الدرجات العالية طالما أعتبرتها مبدءاً لي في الحياة إن شاء الله.

بقدر الكد نُكتسب المـعـالي
و من طلب العُلا سهر الليالي
يغوص البحر من طلب اللآلي
و يحظى بالسـيادة و النوال
و من طلب العُلا من غير كدّ
أضاع العمر في طلب المُحال

مع خالص التمنيات.

المهندس المدني

محمد كامل محمود

" التطوير العقاري في إقليم كردستان العراق "

الضواحي السكنية المتكاملة...

(التوجه للاستقلالية و التميز و المنافسة)

مقدمة:

تطورت الحضارة الانسانية بسرعة كبيرة و قد مرت بمراحل متنوعة و كون ا لإنسان اجتماعي بالفطرة فقد إنتقل من الحياة الفردية إلى الحياة الجماعية و كان التطور من الأسرة الى القرية ثم تطورت المناطق إلى مدن صغيرة تارةً و ضخمة تارةً أخرى .

وفي ظل هذا التطور الهائل و المتسارع في كافة مناحي الحياة التقنية و الفكرية و الاجتماعية فقد برز و بوضوح التطور السريع في قطاع السكن و البناء و قد تم تس مية هذا النوع من التطوير " بالتطوير العقاري " .

و بما أن إقليم كردستان العراق يعتبر دولة فتية ناشئة و من المناطق المميزة في الشرق الأوسط نتيجة سياسة الانفتاح على العالم، فقد تأثر كثيرا بهذا التطور و قد أضحي سوقا جيدة لهذا النوع من الاستثمارات و لهذا سارعت شركات الاستثمار المحلية و الاقليمية و العالمية للتوافد إلى الاقليم، و خاصة المطورون العقاريون و اتجهوا للعمل في هذا القطاع المربح نسبيا و صارت هذه الشركات تتنافس فيما بينها لتقديم أفضل مسكن من حيث السعر و الخدمات الضرورية و كل ما يؤمن راحة البال للمستهلك.

فمن منا لا يحلم بمتعة التجول مع أبنائه أو أصدقائه على أرصفة شوارع الضاحية ويسعد برؤية تنسيق الحدائق والأشجار من خلال شوارع نظيفة و منسقة لتكون متعة للناظرين، وهي أشبه ما تكون بفكرة الأحياء الدبلوماسية و لكن بشكل مبسط و كلفة أقل لنوي الدخل المحدود و الراغبين بحياة هادئة بعيدة عن الصخب و الضوضاء و زحمة المدن الكبرى .

ما هو معنى التطوير العقاري؟

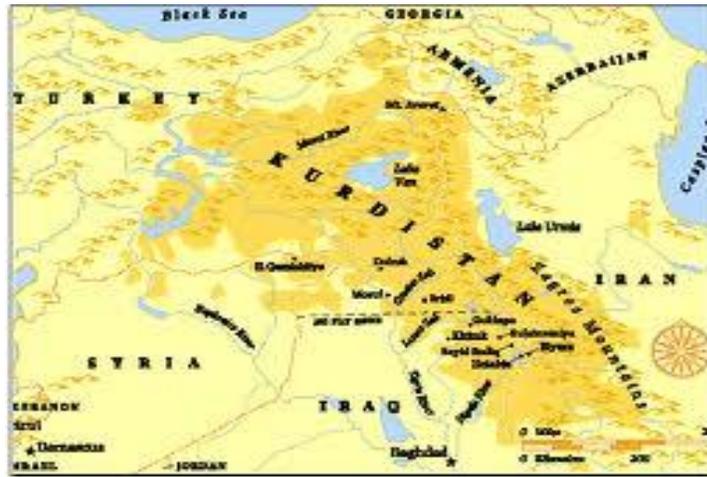
عندما نتحدث عن التطوير العقاري، يجب أن نصنفه من خلال مراحل مختلفة كقطاع، سواء من حيث الصناعة و التخصص فيها، أو من حيث نوعية العقار، فالتطوير العقاري و العقار بشكل عام عادة يمر بعدة مراحل من حيث التطور و النمو.

المرحلة الأولى :

هي تطوير الأراضي أو البنية التحتية، بدءاً من تخطيط الأرض الخام إلى مدينة متكاملة الضواحي ومتكاملة الخدمات التحتية والعلوية (infra & ultra-structures) و يكون محدد فيها الاستعمالات ومواقع المساكن والمباني المكتبية والمراكز التجارية والترفيهية ومحطات الوقود والمستوصفات والفنادق. ليكون المواطن على علم مسبق بما سيجاوره من مبان واستعمالات. ويتم تنفيذ أهم مكوناتها السكنية والتجارية والمكتبية وما يساندها من مبان ترفيهية. ويتم التنسيق قبلها مع الجهات الخدمية مثل الكهرباء والماء والصرف والهاتف، حيث يتم إشعارها أتماتيكياً (حاسوبياً) بعد حصول المواطن على رخصة البناء مباشرة للإسراع في التجهيز لإيصال الخدمة له. وبحيث يتم الطرق على باب المواطن لتقديم الخدمة له بدلاً من إرهاقه بالمراجعات المملة. وكذلك التنسيق مع وزارة النقل والمرور وكود البناء .

المرحلة الثانية :

عادة بعد المرحلة الأولى يأتي قطاع التشييد، وهو يعتبر الآن قطاعاً حديثاً لدينا، وفيه أيضاً رواد على مستوى مناطق الإقليم، وفي اعتقادنا أن هناك في كل منطقة رائداً إلى رائدين في هذا المجال، ويبدو أن الرهان على هذا القطاع سيكون كبيراً، لأن هذه الرحلة هي بالفعل مرحلة التشييد للاستجابة الفعلية للوحدة النهائية.



طبعاً هناك ظروف ومتغيرات اجتماعية أدت إلى بروز الحاجة إلى شركات متخصصة في مجال التطوير العقاري، فنحن نعرف أن الناس في السابق لديهم متسع من الوقت أكثر من الآن لمتابعة أعمال البناء لوحداتهم السكنية الخاصة، ففي السابق كان غالبية الناس يعملون في القطاع الحكومي، وبالتالي الموظف لديه عمل ينتهي الساعة الثانية ظهراً، ويسخر بقية نهاره لمتابعة بناء مسكنه مع المقاول، لذلك نجد أن

نسبة كبيرة من المساكن التي بنيت في السابق كانت بجهد فردي لأشخاص، أما اليوم فللحياة اختلفت، وغالبية الجيل الحالي يعملون في القطاع الخاص، وأوقاتهم قد لا تسمح لهم بمتابعة بناء منزل، فأصبحت الحاجة ماسة للحصول على منزل جاهز شيد على أسس معمارية سليمة، ومشيد على أسس عصرية، كل هذا يعطي فرصة كبيرة لقطاع التطوير العقاري بخاصة قطاع التشييد للنمو والتوسع في الإقليم. أضف إلى ذلك وجود الطلب القوي على المساكن.

ما معنى الضواحي السكنية و أنواعها؟



تعود فكرة الضواحي السكنية المتكاملة إلى فترة بداية تطوير مهنة التخطيط والاعتراف بها دولياً في بداية تخطيط المدن في أمريكا حيث يعتبر ترشيح الكونجرس الأمريكي لمدينة شيكاغو في عام ١٨٩٠م لتكون مقر المعرض الدولي هو البداية القوية للتخطيط الحديث للمدن الأمريكية وبمجهود مجموعة من المخططين والمعماريين برئاسة المخطط برنهام، الذي يعتبر أب تخطيط المدن في أمريكا وأول من قام بعمل مخطط عام لمدينة بتفاصيل دقيقة . وسمي هذا المخطط بالمدينة البيضاء وكان نموذجاً حضرياً احتذى به كنموذج لتخطيط المدن الأمريكية . وتبع ذلك مخططات حدائق هوارد في لندن والأحياء المعزولة حولها ثم المدن الثانوية حول مدينة باريس وغيرها. وترتكز فكرة الضواحي على مبدأ تكوين حي سكني متكامل الخدمات التحتية والعلوية الضرورية وكذلك الترفيهية .

و يمكن تعريف الضواحي السكنية بأنها عبارة عن أحياء سكنية مفصولة ومعزولة عن محاور الحركة الرئيسية للمدينة ويتم ربطها فقط عن طريق مدخل أو اثنين وتكون عادة خارج المدينة وعلى الأطراف وتفصلها ويتخللها حدائق أو ظواهر طبيعية. وهي أحياء سكنية متكاملة الخدمات الترفيهية والتجارية

والخدمية الضرورية. وهي بذلك تكون متناسبة مع حجم الضاحية ولاستعمال أهل الضاحية دون الغزباء مما يعطي سكانها الراحة الأمنية وال نفسية. كما أنها تعمل على احتواء الحركة المرورية لأحياء الضاحية داخلها وبذلك تقلل من خروج هذه الحركة على بقية المدينة، إضافة إلى أنها سهلة الاحتواء أو إقفال الحي ومراقبته في الحالات الإرهابية . والهدف هو توفير المناخ الذي يساعد على خلق الجو العائلي أو العملي الخالي من المشاكل والمنغصات ويؤدي إلى راحة البال وتخفيف الضغوط النفسية لخلق الجو العائلي الودي الخالي من النزاعات والمشاكل العائلية وكذلك إزالة الهموم ليعود الموظف في اليوم التالي للمساهمة في بناء الوطن بكل حيوية و نشاط. و الضواحي أنواع منها نذكر منها:

١. الضاحية الأفقية حيث تكون المساكن فيها مؤلفة من طابق أو اثنين على الأكثر.



٢. الضاحية العمودية أو الشاقولية حيث تكون المساكن فيها مؤلفة من طوابق متعددة (أبراج).



أيضاً يجب أن يراعى في تنظيم الضاحية إضافة الحدائق العامة والأشجار الظليلة في شوارع الضاحية كافة، تتميز بروعة تنسيقها وزراعتها وخضرتها، إضافة إلى ملاعب الأطفال، ومقاعد الجلوس والتنزه لتكون ملاذاً طبيعياً صحياً يستمتع بأجوائها العليلة جميع سكان الضاحية .

كما يحتاج الإنسان ضمن نمط الحياة المتسارع اليوم إلى الرياضة والهواء الطلق كي يستعيد نشاطه ويتخلص من ضغوط العمل اليومية . لذلك يجب أن يراعى في تصميم الضاحية وجود ممشى رئيسي يحيط بالضاحية بطول كاف و يتميز بوجود أشجار ظليلة على جانبيه، ومقاعد للاستراحة، ليقدم لسكان الضاحية أسلوباً راقياً للتريض والنزهة في أجواء طبيعية مفعمة بالخضرة وجمال وبكل حرية وخصوصية. ومن أجل أمن وراحة بال وسلامة سكان الضاحية، يتم تصميم مدخل الضاحية بشكل متميز يوحى بالخصوصية التامة للضاحية شبه المغلقة، إضافة إلى وجود خدمة الحراسات الأمنية، والدوريات المتنقلة، وكاميرات المراقبة الأمنية في جميع أنحاء الضاحية على مدار ٢٤ ساعة وهذا كله يؤدي لراحة بال و الهدوء والطمأنينة للقاطنين في هذه الضواحي .



آليات التنفيذ و التسويق:

لقد عملت شركات التطوير العقاري وفق (قانون الاستثمار في الاقليم) بجدية كبيرة و اهتمام بالغ لتطوير منتجاتها و تقديم أفضل أنواع المساكن لزبائنها و لكن في الفترة الماضية كان التركيز ينصب على الفئة

ذات الدخل المرتفع و تقديم مساكن متميزة و بكلفة عالية لم يستطع مجاراتها الكثير من مواطني الاقليم الذين تعتبر غالبيتهم من ذوي الدخل المتوسط و المحدود و تقول الاحصائيات ببناء اكثر من ١٩٠ الف

وحدة سكنية في الاقليم لم يستفد منها ذوو الدخل المحدود سوي بنسبة ضئيلة لا تتجاوز ١٣ % أي حوالي ٢٥ ألف وحدة سكنية فقط.

ولكن من الناحية التخطيطية فإن فكرة تطبيق وتطوير مثل هذه الضواحي عادة تخضع إلى عملية تخطيط شاملة للمدينة مع مراعاة تميز كل ضاحية بشخصية اعتبارية ونمط متميز ومختلف عن غيره . وفي هذا الجانب لدينا في الاقليم تجارب ناجحة وشركات قطعت شوطاً كبيراً في المساهمة في التطوير العقاري ، والبعض من هذه الشركات يعتبرون رواد في مسألة تطوير الأراضي وبيعها.

و جدير بالذكر ان في كثير من دول العالم توجد آلية لتنظيم العلاقة بين المطورين والملاك في تشييد العقارات و هذا ما يتم العمل على تطويره حالياً في الاقليم للوصول إلى قوانين و علاقات بسيطة و مميزة تؤدي لنتائج تعود بالفائدة على المالك و المطور و المستهلك بنفس الوقت.

وبناء عليه فقد تم التوجه مؤخراً للاهتمام بهذه الطبقة الأخيرة من المجتمع ذات الدخل المحدود و فئة الشباب و العوائل حديثة العهد لتملك منزل خاص، مما سيساهم في زيادة التسارع الكبير لبناء الضواحي السكنية على أطراف المدن الرئيسية (تجمعات سكنية بعيدة عن مراكز المدن الكبرى) تبرز فيها فنون المطور العقاري و التي تتمثل في بساطة التصميم و مساحات متناسبة مع عدد أفراد الأسرة الشاغلة لهذه المساكن (منزل صغير مع حديقة أو شقة سكنية في برج) و قلة التكلفة وبالتالي تقدم شركات التطوير العقاري الحديثة أسلوب حياة أفضل بأعلى جودة و أقل كلفة اقتصادياً و مالياً لذوي الدخل المتوسط و بشكل أساسي لفئة الشباب و العوائل حديثة التكوين.

و للوصول إلى هذا الهدف كان لابد من وجود تسهيلات من قبل الدولة لتحقيق المصلحة العامة في هذا الجانب، حيث ستزيد نسبة ملكية المواطن فيها للمساكن إلى نسب مقبولة عالمياً والتي تطمح إليها الدولة خلال العشرين سنة القادمة، و من هنا نجد أن العامل الرئيسي المساعد على الوصول إلى هذه النسبة هو نظام التمويل العقاري و الذي يتمثل في برنامج صندوق دعم الاسكان، إذ يدفع المواطن في بعض الأحيان نصف المبلغ للوحدة السكنية، وتدفع الحكومة النصف المتبقي على شكل قروض طويلة الأمد يسددها المواطنون بشكل دفعات وهذا يسهل للمواطن تملك المسكن، فالمواطن الذي يمتلك وحدة سكنية بالتقسيط، أو المواطن الذي يستأجر وحدة سكنية، الاختلاف بينهما في الغالب أن المستأجر يدفع قيمة الوحدة السكنية، لكنه لا تتوافر لديه فرص التمويل المناسبة لتملك هذا المسكن. وهناك أيضاً مشاريع

أخرى يتحمل المواطن فيها كل المبلغ ولكن بسعر أقل من سعر السوق لذلك يبدو واضحاً أن عدم وجود خطة واضحة لدعم الأفراد ذوي الدخل المحدود أوجدت هذا الفراغ الكبير وهذه المساحة الشاسعة بين المساكن والراغبين في تملكها. وفي حالة توافر هذه الأنظمة سنجد أن هذه المشكلة سيكون حلها سهلاً وبسيطاً بمجرد إيجاد الممول للأفراد و ذلك لضمان حقوق جميع الأطراف المستفيدة.

وأهم الأساسيات التي يجب على المطور العقاري والمستثمرين أو المسؤولين التقيد بها لتكون فكرة انشاء ضاحية ما ناجحة هي ما يلي:

- إعداد دراسة تنفيذية للمخطط الحالي بعد وضع تخيل عام للمظهر المستقبلي للمدينة . وإعداد تصاميم تفصيلية للطرق والأرصفة والبنية التحتية .
- محاولة الاستفادة من تنفيذ بعض المدن والأحياء الصناعية العال مية الحديثة في تنفيذ البنية التحتية لشبكة المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي والأمطار و ذلك لتوفير مصاريف زائدة تساهم في خفض سعر المسكن.
- يتم عادة الاستفادة من مياه الصرف أو حفر بئر عميقة والاستفادة منها في ري الأشجار والحدائق وعمل بحيرات صغيرة وجداول مياه عبر قنوات وأنابيب . و أن يتم ذلك بالاستفادة أيضاً من مياه محطة التنقية للمخطط .
- تصميم فرش حديث للطرق Street Furniture واختيار سجية متميزة للحي Theme تكون هي المسيطرة على طراز اللوحات والألوان وأعمدة الإنارة والمرور . ويشمل ذلك اختيار مواد حديثة للأرصفة وطريقة الإنارة والتشجير والترتيب مع المرور لوضع اللوحات المرورية والإشارات وغيرها .
- تصميم الهوية الاعتبارية للمشروع والطابع والبروشورات وتصميم الشعار واختيار الألوان Corporate Identity.
- دراسة الأرض بطريقة استثمارية بحيث تحقق عائداً جيداً للمستثمرين .
- إعداد النموذج المالي المتوقع والمستقبلي Financial Model لبيع المخطط على مدى السنوات المتوقعة لجدولة البيع وبحيث يتم تعديل النموذج دورياً وفقاً لسياسات القروض المالية إن وجدت .
- و من الممكن أن تكون هذه الضواحي مستقبلاً محل تنافس مع الضواحي الفخمة (الفلل) و التي ما عادت تناسب الكثير من ذوي الدخل المحدود نظراً لغلائها أولاً و ثانياً لندرة الأراضي التي تبنى فوقها و

غلاء أثمانها فالشقق تساعد على توفير عدد أكبر من الوحدات السكنية المطلوب توفيرها في الإقليم وأكبر عدد ممكن من الناس، إلا أنها لا ولن تشكل بديلاً عن الفلل، لأن لكل منها سوقها، وهذا ما يميز الضواحي المستقبلية. وهذه نقطة مهمة بالفعل، فنحن في الإقليم نفتقر إلى الجودة، ونفتقر إلى بناء الضواحي المتكاملة في الإقليم، نحن في أحياننا نجد أن كل منزل له شخصيته المستقلة، لا يرتبط بالضاحية بشكل أو بآخر، ولا يرتبط بالشارع، وبالتالي نحن نفتقر إلى البيئة الاجتماعية المتجانسة عمرانياً، لذلك فالمطور العقاري مهمته عادة تتجه إلى تطوير الضاحية بشكل متكامل أكثر من تطوير المنزل فقط، ويجب عليه هنا أن يقدم ضواحي تتوافر فيها عدة مزايا من التجانس العمراني والبيئة الاجتماعية الدافئة للحي السكني بمفهومه، وتوفير الساحات العامة والحدائق على مسافات مريحة للمشاة وللممارسة رياضة المشي والجري. وإعادة

تصميم بعض الشوارع الكبيرة داخل الأحياء السكنية سواء القديمة أو الحديثة أو المستقبلية وذلك بإلغاء بعض المسارات من كل جهة لتوسعة الأرصفة الجانبية وتقليص الجزيرة الوسطية .



فالمطلوب هو رفع مستوى تخطيط المخططات الحالية إلى فكرة الضواحي وعمل دراسة تنفيذية للمخططات بعد وضع تخيل عام للمظهر المستقبلي للمدينة وخط السماء وفكرة وشخصية اعتبارية متميزة لكل حي وإعداد تصاميم تفصيلية للطرق والأرصعة والبنية التحتية ومحاولة الاستفادة من تنفيذ بعض المدن والأحياء الصناعية العالمية الحديثة في تنفيذ البنية التحتية لشبكة المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي والأمطار .

ويبقى بعد ذلك موضوع إدارة تلك الأحياء ووضع قوانين وأنظمة للبناء وما بعد البناء لطريقة التفيذ واختيار المواد والألوان وتقيدهم بواجهات أنيقة وفخمة وفق تصميم راق . وغير ذلك من التنظيمات التي ستوضع بطريقة مستساغة لمستعملي وسكان المدينة وتوعيتهم .

النتيجة :

إن هذا العمل المتكامل يحتاج إلى تغيير الأنظمة والقوانين البلدية الحالية والتي أكل الزمان عليها وشرب للوصول إلى نوع من المرونة التي تكفل النجاح لهذه النهضة . وإلى سرعة تبني السلطات والمسؤولين تفعيل المخططات الاستراتيجية والهيكلية للمدن والدخول في التفاصيل والمخططات التنفيذية للأحياء المتكاملة وتفعيل كود البناء وبإعطاء المواطن بعض المرونة في الحصول على تميز للارتفاعات مقابل تخليه عن جزء من أرضه، وهو لن ينجح إلا عن طريق عمل الفريق الجماعي الديناميكي الذي ينظر إلى المدينة ككل ومدى تناسق وترابط الأحياء مع بعضها وإلغاء فكرة تخصيص المرافق والتي تترك لسنوات دون الاستفادة منها أو تفعيلها عن طريق طرحها للقطاع الخاص لاستثمارها .

إن المشاريع العملاقة والمبتكرة والجريئة في منطقة الخليج ستؤثر فينا حتماً للانطلاق إلى نهضة أكبر منها للمدن والضواحي السكنية المتكاملة، وهي ستمحي ما قبلها من التخبط العقاري، وهي نقلة ستضاهي وقد تتخطى ما يهور في الدول المتقدمة، كما أنها معدية حيث سينقل أثرها لترفع من مستوى بقية الشرق الأوسط بشكل عام.

ومن المشاريع السكنية التي قمت بتنفيذها خلال فترة خدمتي كمهندس مدني وفي نطاق هذا المجال (مشروع شاري نوروز للاسكان) في السليمانية.

Shari Nawroz



اذ يتكون من ستة عمارات سكنية اربعة منها ذو اربعة عشرة طباقا واثنان منها ذو عشرون طباقا وبالنسبة للعمارات المتكونة من اربعة عشرة طباقا اثنان منها تستخدم كمرائب للسيارات وباقي الطوابق تتضمن اربعة وحدات سكنية كل وحدة بمساحة (١٦٠ م^٢) وتحتوي على ثلاث غرف للنوم مع صالة جلوس ومطبخ مع مخزن ومرافق صحية عدد اثنان مع ابنية للخدمات .



وقد بدأت تنفيذ المشروع من ٢٠١١/١١/١٥ ولغاية ٢٠١٤/٠٨/١٥ اذ تم الانتهاء من الوجة الاولى والتي تتضمن اربعة ابنية ومباني الخدمات والان قمنا بالمباشرة بالوجة الثانية والمتكونة من عمارتان ذو العشرون طباقا اثنان منها تستخدم كمرائب للسيارات وباقي الطوابق تتضمن اربعة وحدات سكنية كل وحدة بمساحة (٢٠٥ م^٢) وتحتوي على ثلاث غرف للنوم مع صالة جلوس ومطبخ مع مخزن ومرافق صحية عدد ثلاث وقد بدأت تنفيذ المشروع من تاريخ ٢٠١٤/٠٣/٠١ .



وقد تم تنفيذ هذه الابنية باستخدام احدث التقنيات في البناء الانشائي من ناحية الكفاءة العالية للمواد المستخدمة والتي تظاهي الدول الاوربية من حيث التقدم السريع والتي تجعلنا في مقدمة الشركات الرائدة في البناء .

وكما اشرت في بحثي المقدم لكم بانه هذا النوع من الابنية العمودية حلت الكثير من مشاكل السكن اذ انه بمساحة ارض مكونة من (١٦٠٠٠ م٢) تم ببناء (٣٣٦) وحدة سكنية اى ايجاد الحل ل (٣٣٦) عائلة ليست باستطاعتها الحصول على قطعة الارض .



ومن الجدير بالذكر ان اسلوب العيش في هذا النوع من المجمعات يسهل للدولة ايصال الخدمات اليها وبصورة دائمية
كالماء والكهرباء و كذلك من الناحية الامنية بسبب صعوبة الحركة في الدخول والخروج من هذه المجمعات الا عن طريق
البوابات الخاصة بمرور السكان.