

مشكلة السكن العشوائي في العراق بين الوضع القائم والحل الأمثل

م.د. حسين قاسم محمد الياسري

جامعة البصرة / مركز دراسات البصرة والخليج العربي

الملخص

يتناول البحث مشكلة السكن العشوائي في العراق ، وتطورها وتفاقمها بشكل كبير بعد عام ٢٠٠٣ ، وأسبابها التي تتمثل في ضعف الأجهزة الرقابية المعنية ، وضعف في تطبيق القانون ، والاستقرار السياسي والأمني ، فضلاً عن قلة المعروض من الوحدات السكنية ، والفقر ، وينتشر السكن العشوائي في جميع المحافظات العراقية عدا إقليم كردستان ، ويتخذ أشكالاً متعددة منها السكن العشوائي في المناطق الفارغة داخل المدينة ، والسكن داخل الأبنية الحكومية ، والزحف باتجاه الأراضي الزراعية ، وأدى ذلك النمط من المناطق إلى مشاكل أمنية واقتصادية واجتماعية وبيئية ، ووضعت لأجل حل هذه المشكلة جملة من الاستراتيجيات التي يمكن تطبيقها حسب ظروف كل محافظة ، فضلاً عن الاطلاع على بعض التجارب العالمية للاستفادة منها ، وقد وضعنا العديد من الاقتراحات من بينها تطوير بعض المناطق العشوائية التي لا تؤثر على النسيج العمراني للمدينة ، وهدم بعض التجمعات ، وتوفير بديل للسكان من خلال مشاركة القطاع العام والخاص ومنظمات المجتمع المدني ومشاركة المجتمع المحلي .

ABSTRACT

The study tackles the problem of The phenomenon of slums in Iraq, and its development and agreement after 2003, due to the weakness of the relevant regulatory bodies, weak implementation of the law, political and security stability, lack of supply of housing units and poverty. Iraq, except for the Kurdistan region, and takes many forms, including random housing in the empty areas within the city, and housing within government buildings, and crawling towards agricultural land, and this type of areas to the security, economic, social and environmental problems, A number of strategies can be applied according to the circumstances of each governorate, as well as access to some international experiences to benefit from them. We have developed many suggestions, among them the development of some random areas that do

not affect the urban fabric of the city. Public and private sector participation, civil society organizations and community participation.

المقدمة

برزت أزمة السكن مع التقدم الذي حققته البشرية في شتى المجالات ، وارتفاع نسبة التحضر وازدياد أعداد سكان المدن بشكل كبير ، ومرت هذه الأزمة بمراحل متعددة منذ بداية القرن العشرين ، وتفاقت بشكل كبير بعد عام ٢٠٠٣ ، ودخول القوات الأجنبية إلى العراق وما صاحبها من انفلات أمني أدى إلى ظهور العشوائيات بشكل كبير ، كما كان لسوء التخطيط والإدارة من قبل الجهات المسؤولة وشح الكفاءات المؤهلة ، واعتماد أساليب وحلول ترقيعية تواصل البناء العشوائي مما زاد من المشكلة تعقيداً بين إهمال مقصود من المسؤول وجهل عفوي من المواطنين وعوائلهم المضطرة إلى السكن في مؤسسات الدولة المدمرة وبيوت ضيقة لا تحتوي أبسط المتطلبات ، ومن ثم ظهور الكثير من السلبيات في منظومة السلوكيات والقيم الاجتماعية المتوارثة ، واتسع نطاق المشكلة من جديد بعد موجات النزوح والتهجير القسري بعد دخول الإرهاب وسيطرته على مناطق عديدة ، ولم تنفع الإجراءات المتخذة من قبل المؤسسات المعنية بالإسكان من حل مشكلة السكن والقضاء على العشوائيات مما أدى إلى ظهور أحياء سكنية فقيرة في مناطق مختلفة داخل المدن وفي الضواحي ، والزحف العمراني المستمر باتجاه الأراضي الزراعية .

مشكلة البحث:

ما هو واقع ظاهرة السكن العشوائي ، وماهي أسباب انتشارها في العراق ، وماهي أبرز المشكلات الناجمة عنها ، وهل يمكن حل المشكلة ؟

فرضية البحث:

إن المتغيرات الأمنية والاقتصادية والاجتماعية تحدد واقع ظاهرة السكن العشوائي ، وقد نجمت عنها العديد من المشاكل ، ويمكن حلها بالكثير من المشاريع الإسكانية .

هدف البحث :

يهدف البحث إلى دراسة ظاهرة السكن العشوائي وأسبابها والتوزيع المكاني لهذه الظاهرة والمشاكل الناجمة وإيجاد الحلول المناسبة من خلال وضع عدد من الاستراتيجيات . .

أهمية البحث :

تكمن أهمية البحث في حجم مشكلة الإسكان والعشوائيات ، ونوعية هذه المشكلة المنضوية (على أبعاد سياسية ، واقتصادية ، واجتماعية) مما يتوجب وضع سياسة إسكانية واضحة لحلها.

أولاً- مفهوم السكن العشوائي :

يقصد بالمسكن المنزل أو البيت ، وفي موسوعة العمارة الإسلامية يعرف على أنه عدة غرف متصلة ببعضها تؤلف وحدة سكنية ضمن بناء كبير ، والمنزل مكان نزول القوم وسكنهم وصارت تطلق على البيت سواء أكانت خيمةً في الصحراء أو مسكناً مشيداً في المدينة ، ويشير تحديد مفهوم السكن أو المسكن هنا إلى (الوحدة السكنية) التي تشير بدورها إلى بيتٍ مستقلٍ أو شقةٍ أو غرفةٍ مستقلةٍ أو مجموعة غرف مشغولة فعلاً أو ستشغل كمسكنٍ منفصلٍ ، وهذه الإشارة تجمع بين مفهومي البيت المستقل والشقة السكنية سواء أكانت على النمط السكني الأفقي أم العمودي^(١) ، أما الإسكان فهو دراسة الوحدات السكنية التي يعيش فيها السكان ليحققوا رغباتهم ومتطلباتهم ، وبعد سوق السكن أحد الأسواق الهامة ضمن النظام الاقتصادي ، فالإسكان كسلعة تتأثر بالعرض والطلب ، كما أن نظام الإسكان مرتبط بالسياسة العامة للدولة وخططها للتنمية الشاملة ويؤكد مخططوا المدن أن الإسكان يشغل بين (٤٠-٦٠%) من الهيكل العمراني للمدينة^(٢) .

ظهر مفهوم السكن العشوائي لأول مرة في القرن التاسع عشر في أعقاب الثورة الصناعية التي شهدتها مدن عديدة في العالم كلندن ونيويورك ، وذلك نتيجة للنمو الحضري فيها^(٣) ، وعرف السكن العشوائي بأنه نوع من البناء يقام على أرض مملوكة للدولة أو للأفراد دون مراعاة قواعد وقوانين تنظيم البناء وشروط السكن الصحي لذا فهي مبان غير نظامية لمخالفتها التنظيم العمراني وعدم التزامها بالمخطط العام للمدينة ، والسكن العشوائي يمثل خروجاً عن النسق العام وغير مخطط وخروجاً عن الشرعية بمعنى أنه مقام على أرض مغتصبة ، ومخالفاً للقواعد

والقوانين ويؤسس بطريقة ذاتية ، وهو سكن غير صحي ، فهو مشكلة ناجمة عن اضطراب اجتماعي تتداخل فيها العناصر الاجتماعية والإسكانية والاقتصادية والتخطيطية والقانونية لتقرز هذا النوع من السكن الذي يتم وفق جهود ذاتية فضلا عن كونه بيئة غير صحية يفتر الى خدمات الصرف الصحي والخدمات الحضرية^(٤) ، وقد استخدمت العديد من المصطلحات للمناطق العشوائية منها مدن الصفيح والكارتون ، والمناطق المتخلفة والمتهترئة والأحياء القصديرية أو المتدهورة عمرانياً ، إلا أن المخططين اجمعوا على أنها المناطق التي لم تمسها يد المخطط أي أنها المناطق التي أقيمت بالجهود الذاتية من قبل ساكنيها سواء على أرضهم أو على ارض الدولة وبدون تراخيص رسمية ، مفتقدة بذلك إلى ابسط الخدمات والمرافق الأساسية التي تمنحها الدولة التي تمتنع الجهات الرسمية عن توفيرها نظراً لعدم قانونية هذه الوحدات ، ولا يشترط فيها أن تكون قديمة أو متهترئة إذ من الممكن تواجدها في بيئات حضرية حديثة العمران إلا أنها سيئة التخطيط^(٥) ، وقد عرفت الأمم المتحدة المناطق العشوائية بانها المناطق المتهالكة و القديمة الواقعة داخل المدينة ، وهي مستعمرات واضعي اليد التي تحتل اطراف المدن خارج المخططات العمرانية التي تعاني من عدم الاعتراف بشرعيتها ، العشش و الأكواخ أو ما يسمى بمدن الصفيح والتي تنتشر في الأحياء السكنية الحديثة والقديمة على حد سواء في قلب المدن أو على هوامشها^(٦) .

ثانياً-أسباب ظهور العشوائيات في العراق :

يعود الاهتمام في العراق بالسكن إلى بداية عقد الخمسينيات من القرن الماضي ، إذ تم إعداد العديد من الدراسات والمخططات الإسكانية ذات الطبيعة الشمولية على مستوى عموم العراق وأبرزها دراسة مؤسسة دوکسي ادس اليونانية عام ١٩٥٦ ومخطط الإسكان العام لمؤسسة بول سيرفس البولندية عام ١٩٥٧ ودراسة السياسة السكانية لمجموعة من الباحثين العراقيين عام ١٩٨٦ واستراتيجية التنمية الشاملة للعراق التي أعدت عام ١٩٨٨ لغاية عام ٢٠٠٠ ان جميع هذه الدراسات اشترت وجود عجز سكني كبير وان هذا العجز في تزايد مستمر مع مرور الزمن نتيجة للإهمال الحكومي لهذا القطاع واستغلال أموال العراق لتمويل الحروب فضلا عن التوسع السكاني الكبير الذي يشهده البلد، أما اليوم فإن العراق يعيش أزمة سكن خانقة تشمل جميع المحافظات والأفضية والنواحي إذ أشارت خطة التنمية الوطنية ٢٠١٠-٢٠١٤ إلى وجود عجز

سكني وحاجة إلى تأمين وحدات سكنية يتراوح عددها بين (١-٣.٥) مليون وحدة سكنية^(٧) ، وتشير وزارة الإعمار والإسكان إلى أن الأزمة تجاوزت مدياتها المعهودة بعد عام ٢٠٠٣ ، ولم تسعف الإجراءات والتدابير المتخذة من قبل المؤسسات الحكومية لحل هذه المشكلة الكبيرة في كل أنحاء الدولة ، ويشير واقع الحال إلى أن هذه الأزمة تمر بمتاهات يصعب السيطرة عليها خصوصا مع الطلب المتزايد في المناطق الآمنة التي احتضنت حالات التهجير الجماعي والقسري للكثير من العوائل الأمر الذي سيزيد من تفاقم المشكلة ، مما زاد من أعداد العشوائيات التي اتخذت أشكالا متعددة ، وهي :

-المساحات الفارغة والداخلة ضمن التصميم الأساسي للمدن ، كخدمات أو مناطق خضراء أو مناطق مفتوحة ، وتتباين في نمط بناءها عما جاورها لا من حيث المساحة ولا من حيث مواد البناء

-التعدي على أملاك الدولة التابعة للبلدية أو الأوقاف أو المؤسسات العامة كالمدراس ودوائر الدولة .

-السيطرة على أملاك الغائبين وتحويلها إلى وحدات سكنية

-الامتدادات غير المخططة التي اعتمدها أصحاب الوحدات السكنية على حساب ارضه الطرق أو سكك الحديد أو ترع جداول الصرف الصحي .

-الزحف باتجاه الأراضي الزراعية : وهي من اكثر الامتدادات العشوائية انتشاراً في المدن ، ولكنها تعتبر أقل قسوة في ظروفها الاقتصادية والاجتماعية والسكنية في حين تكون أكثر الأنماط خطورة على عمليات التخطيط وذلك نظراً لامتدادها المساحي وكثافة المباني بها وسرعة انتشارها .

١-النمو السكاني والهجرة من الريف إلى المدن :

تُعد زيادة السكان من العوامل المهمة والرئيسة لظهور أزمة السكن، إذ توجد علاقة مباشرة بين نمو السكان والطلب على المساكن ، فكلما ازداد عدد السكان ازداد الطلب على المساكن وبالعكس، وحسب نظرية مالثوس للسكان التي تؤكد على أن السكان ينمو بمتواليه هندسية ، أما الموارد فإنها تنمو بمتواليه عددية ، وبما أن بناء المسكن يحتاج إلى الموارد من أرض ومواد بناء

وأيدي عاملة وغيرها من مستلزمات البناء ؛ لذا فإن السكن ينمو بمتواليه عديدة أيضاً . أي بمعنى أن السكان ينمون بسرعة أكبر من المساكن وهذا بالنتيجة ما وُلد أزمة السكن^(٨) ، وبات في حكم المؤكد أن النمو السكاني السريع يشكل تحدياً قوياً يواجهه العالم لاسيما الدول النامية التي يتزايد سكانها بمعدلات كبيرة . ويرتبط بالنمو السكاني ظاهرة النمو المتسارع في حجم المدن والقرى ، وينجم عن ازدياد السكان في الحيز المكاني امتداد الحيز الذي تقوم عليه التجمعات السكانية ، وكثيراً ما يتم الامتداد الأفقي على حساب الأراضي الزراعية^(٩) ، وتؤدي زيادة السكان إلى المزيد من الطلب على الأراضي لأغراض السكن ، لاسيما تزايد حجم سكان المدن وارتفاع كثافتها السكنية داخل المسكن الواحد ، بسبب هجرة سكان الريف ، يصاحبه امتداد وتوسع في النسيج العمراني الحضري بشكل عشوائي على حساب الأراضي الزراعية المجاورة التي تتناقص يوماً بعد يوم . مما يساعد على إخلاء الريف من المزارعين وبالتالي تتدهور البيئة الريفية ، ويساعد على ذلك ضعف في تطبيق القوانين والتشريعات الخاصة بالأرض الزراعية ورخص أسعار تلك الأرض .

ارتفع عدد سكان العراق من (٢٢٠٤٦٢٤٤ مليون نسمة) عام ١٩٩٧ إلى (٢٩٦٨٢٠٨١ مليون نسمة) عام ٢٠٠٧^(١٠) وبمعدل نمو بلغ (٣%) فيما زاد عدد السكان عام ٢٠١٧ إلى (٣٨٦٥٤٢٨٧ نسمة) وبمعدل نمو بلغ (٢.٧%) حسب التقديرات العالمية^(١١) ، وهذه الزيادة تؤدي إلى زيادة الطلب على السكن ، وبما أن الوحدات السكنية الحالية لا توفر متطلبات الزيادة السكانية وانشطار الأسرة الواحدة إلى اثنتين أو ثلاثة فقد أدى ذلك إلى زيادة في أعداد العشوائيات لسهولة الحصول عليها ورخص أسعارها . ويمكن القول أنه مع ازدياد تدفق السكان إلى المدينة ترتفع أسعار الأراضي ويشمل ذلك أسعار الأراضي الواقعة في الضواحي ، وقد لا تقتصر المشكلة في ارتفاع السعر فحسب بل بسبب الدخول المنخفضة التي يعاني منها الأفراد.

٢- ارتفاع أسعار العقارات (ملك أو إيجار) في مراكز المدن :

ففي مدينة البصرة على سبيل المثال ارتفعت أسعار القطع التي تم فرزها من قبل البلدية إلى أسعار خيالية يتجاوز سعر المتر الواحد منها في بعض المناطق بين (٣٠٠٠-٤٠٠٠ مليون دينار عراقي) كما هو الحال في حي الجزائر والعباسية وبريهه ومناوي باشا ، وتصل أسعار قطعة الأرض الواحدة في اغلب مناطق البصرة بين (١٠٠-٣٠٠ مليون دينار عراقي) ولا نقل

عن (١٠٠ مليون دينار عراقي) في مراكز الأقضية ، فيما تتجاوز إيجارات المساكن والشقق السكنية عن (٥٠٠ مليون دينار عراقي) مما أدى إلى تفضيل شراء عشوائيات جاهزة أو بناء جديدة ، أو قطعة زراعية^(١٢) .

٣- ارتفاع نسبة الفقر :

لا تتوفر إحصائيات عن الفقر في العراق في الماضي إلا أن بعض الدراسات توصلت إلى أن الفقر المطلق في العراق للأعوام ١٩٨٨ و ١٩٩٣ و ٢٠٠٧ بلغ (٢٧ ، ٨١.٣ ، ٣٦.٦%) على التوالي ، ، مما دفع الحكومة بعد عام ٢٠٠٣ إلى الانتقال إلى اقتصاد السوق الذي أدى إلى أضرار كبيرة للفئات الفقيرة وازدياد التفاوت في توزيع الدخل القومي ، مما قلل من فرص تحسين المعيشة ، وزاد من تهميش واستبعاد الفقراء اجتماعياً^(١٣) ، وأظهر تقرير الفقر في العراق عام ٢٠٠٧ أن نسبة الفقر في العراق بلغت نحو (٢٢.٩%) ، وهذا يعني إن ما يقارب من (٦.٩ مليون نسمة) من مجموع سكان العراق الذين يزيد عددهم على (٣٠ مليون نسمة) ضمن فئة الفقراء ، أما في عام ٢٠١٢ فقد انخفضت نسبة الفقر في العراق إلى (١٨.٩%) ، لكنها عادت وارتفعت عام ٢٠١٤ إذ بلغت نسبة الفقر (٢٢.٥%)^(١٤) ، أي إنها ارتفعت خلال عامين بمعدل تغير بلغ (٣.٦%) ، وتعزى أسباب ارتفاع الفقر إلى تعرض العراق إلى أزمتين متلازمتين في النصف الثاني من عام ٢٠١٤ تمثلتا بالانخفاض الحاد لأسعار النفط واحتلال داعش الإرهابي لمناطق عديدة نجم عنه حدوث موجات من النزوح إلى إقليم كردستان واغلب المحافظات العراقية الأخرى ، وادى ذلك إلى انخفاض مستوى نمو الاقتصاد العراقي إلى (٦%) للمدة ٢٠١٣-٢٠١٤ فيما كان متوقعاً أن تكون نسبة النمو (٩%) كما شهد قطاع الصناعة والإنشاءات انخفاضاً كبيراً في معدل نموه من (٢٧%) إلى معدل نمو سالب بلغ (-١٨%) ، وبالرغم من أن الاستراتيجية الأولى التي اطلقتها الوزارة للسنوات ٢٠١٠-٢٠١٤ نجحت في تحقيق هدفها بخفض نسبة الفقر من (٢٣%) إلى اقل من (١٦%) في النصف الأول من عام ٢٠١٤ ، وبسبب تداعيات الأزمات الأمنية والاقتصادية عادت مؤشرات الفقر إلى الارتفاع لتبلغ (٢٢.٥%) على المستوى الوطني^(١٥) وفي عام ٢٠١٦ أشارت تقديرات نسبة الفقر في إقليم كردستان عام ٢٠١٦ إلى ارتفاع النسبة في العراق إلى (٣٠%) وفي إقليم كردستان (١٥%)^(١٦) .

٤- العامل السياسي والإداري (ضعف الأجهزة البلدية والتخطيطية والرقابية) :

أ- السماح بتفتيت الأراضي الزراعية ، وإقامة أكثر من بناء واحد على قطعة ارض واحدة ، لأن ملكيتها تعود لأكثر من شخص ، وإخفاق التصاميم الأساسية في استيعاب حاجة المواطنين من قطع الأراضي السكنية فضلاً عن تأخر البلدية في فرز توزيع الأراضي ، كما إن اغلب الأراضي التي توزع تتسم بمساحات صغيرة تتراوح بين (٢٠٠-٣٠٠ م^٢) في حين يمكن الحصول على قطع زراعية تزيد عن ذلك .

ب- عدم وجود دعم حكومي في مجال توفير الوحدات السكنية، سواء من خلال المخصصات المالية الممنوحة لقطاع الإسكان أم من خلال برامج التمويل الإسكاني ، فالتخصصات الممنوحة لقطاع السكن لم تصل إلى نصف التخصيصات الممنوحة لوزارة الإسكان في أقصى حالاتها ، في حين انخفضت تلك التخصيصات إلى (٢٥.٢ %) . وهذه المخصصات غير كافية لقطاع الإسكان من أجل إقامة المساكن الكافية للأسر، لذا ظل إنتاج الوحدات السكنية في العراق عامة والبصرة خاصة عاجزاً عن تلبية الاحتياجات الإسكانية لمدة زمنية طويلة ، وفي ما يخص برامج التمويل الإسكاني فإن المصرف العقاري وصندوق الإسكان العقاري قد حققا إنجازات كبيرة في منح القروض العقارية ، إلا أن مستوى الحاجة تبقى أكبر مما تستطيع كلتا الجهتين تلبيتها^(١٧).

٥- عدم وجود سياسة إسكانية واضحة ومستقرة :

كانت السياسة الإسكانية عبارة عن حلول جزئية وليست سياسات إسكانية فاعلة ، إذ إن هذه السياسات الإسكانية برهنت على فشلها في تحقيق أهدافها المنشودة في توفير الوحدات السكنية المطلوبة ، وظل عدد السكان يزداد دون زيادة في الوحدات السكنية خصوصاً مع الهجرة الريفية إلى المدن، وعدم مقدرة الدولة أن تتحكم في زمام الأمور ، وبرز مؤشرات أخرى مثل الرشوة والبيروقراطية ، مما أدى إلى خلق تراكم للأخطاء في الجانب التخطيطي للدولة والإسكاني منها ؛ الأمر الذي انعكس على تراجع قطاع الإسكان ، وعدم انسجامه مع الضغط الحاصل في نمو السكان ، إذ انخفض إسهام قطاع التشييد من إجمالي الناتج القومي من (٥.٦ %) عام ١٩٨٩ إلى (٠.٤٧ %) عام ١٩٩٦ أما السياسات الإسكانية الحالية فعلى الرغم من أن الحكومة اليوم اهتمت بهذا القطاع ، واتخذت خطوات جيدة من خلال مشاريع الإسكان ، وتقديم القروض

الإسكانية ، غير أنّ الواقع الملموس يشير إلى عدم ظهور بوادر تلك المشاريع حتى الآن بالشكل الذي يسهم برفع المعاناة عن كاهل المواطنين بسبب عدم تناسب تلك المشاريع مع الحاجة الحقيقية للسكن، وبعد تأسيس مشروع الإسكان الوطني عام ٢٠٠٧ فقد أعلنت وزارة الأعمار والإسكان إنها بصدد بناء مليون وحدة سكنية في عموم العراق بشكل عمودي ، وإنها ستنفذ (١١٠٤) وحدة سكنية في محافظة البصرة عام ٢٠٠٩ نفذ منها (٥٠٤ وحدة سكنية) في حي الحسين ، و (٦٠٠ وحدة سكنية) في الكريزة ومثلها في القبلة لا تزال قيد الإنشاء ، وهذه الوحدات السكنية لم تسد حاجة البصرة من الوحدات السكنية ، إذ تقدر حاجة البصرة إلى (٦٠٥٣٨ وحدة سكنية) في الوقت الحاضر أي أنها لا تشكل إلا جزء يسيراً من الحاجة الحقيقية المتوقع ازديادها بشكل كبير في الأعوام القادمة (١٨) .

٥-العجز السكني :

تؤكد الدراسات التقديرية المستندة إلى نتائج التعداد العام للسكان عام ١٩٩٧ إلى أن العجز السكني في العراق بلغ (٨٨٢ ألف وحدة سكنية) ، ومن المفروض أن تكون في العراق) ٤٣٠٠٠٠٠ وحدة سكنية) وفق معايير الحدود الدنيا عام ٢٠٠٦ ، في حين تشير التقديرات الحالية إلى وجود رصيد سكني لا يتجاوز (٣٣٠٠٠٠٠٠ وحدة سكنية) وان قسماً من هذه الوحدات دون معايير الحد الأدنى ، أي أن هناك نقصاً (عجز سكني) في عموم القطر يصل إلى مليون وحدة سكنية تمثل مدينة بغداد وحدها أكثر من (٣٠ %) ، واستناداً إلى التقديرات السكانية في العراق عام ٢٠١٢ فإن الرصيد السكني المطلوب وجوده هو(٥٥٠٠٠٠٠٠ وحدة سكنية) على أساس حجم الأسرة لعام ١٩٩٧ البالغة(٦.٨ فرد/اسرة) بمعدل اندثار (٢.٥%) وبذلك يرتفع العجز السكني إلى(٢٢٠٠٠٠٠٠ وحدة سكنية) لسد النقص في الوحدات السكنية حتى عام ٢٠١٢ ، وهذا يعني أنه لا بد من تشييد أكثر من (٣٦٠٠٠٠٠ وحدة سكنية) سنوياً لتغطية الحاجة السكنية (١٩) .

٦-إحجام المستثمرين من استثمار أموالهم في تشييد المساكن :

وذلك لطول الفترة الزمنية اللازمة لاسترداد أموالهما ضف الى ذلك ارتفاع قيمة الكفالات المصرفية وغياب آليات واضحة لتنفيذ قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ ، .عدم تمكن

صندوق الإسكان من تحقيق تقدم في مجال التمويل الإسكاني إذ أفلتت منه فرص توفير أدوات الإقراض المبتكرة متجهاً بدلاً منها إلى توفير تمويل المشاريع المنتجة لوحدة سكنية تفوق كلفتها قدرة الأسر المستهدفة فيها على الشراء والدفع، علماً بأن آلية التمويل الإسكاني في العراق يتم من خلال المصرف العقاري وصندوق الإسكان^(٢٠).

٧- تمرکز النشاطات الاقتصادية في مركز المدينة :

أدى إلى خلق موجات من النزوح والتهجير الإجباري من الريف إلى المدينة نتيجة لانقطاع سبل العيش والرزق فضلاً عن غلاء الأراضي الحضرية وعدم تمكن أغلب المواطنين ولاسيما محدودي الدخل من شرائها مما أجبر العديد منهم على مزاحمة المتجاوزين القادمين من الأرياف والمحافظات الأخرى ومشاركتهم في الاستيلاء على بعض الأراضي التي تعود ملكيتها لجهات مختلفة ، فضلاً عن التجاوز على بعض دوائر الدولة ومؤسساتها المختلفة .

٨- أسباب سياسية :

توقفت مشاريع الإسكان للمدة (١٩٨٠ - ١٩٨٨) بسبب الحرب العراقية - الإيرانية ، حيث كانت معظم ميزانية الدولة تصرف على وزارة الدفاع ، وتوقفت أيضاً مشاريع الإسكان للمدة من (١٩٩٠ - ٢٠٠٣) ، إذ أصبحت الظروف الاقتصادية أكثر سوءاً بسبب فرض الحصار الاقتصادي ، ثم تأتي مرحلة ما بعد سقوط النظام السياسي السابق في (٢٠٠٣) إذ اتخذت التجاوزات السكنية أنماطاً جديدة على المجتمع العراقي وأخذت بالتزايد بشكل سريع جداً ، وفي جميع الأحياء السكنية تقريباً ، نتيجة للفوضى والانفلات الأمني وغياب دور البلديات في الحد منها ، كما توجد بعض الملامح في السياسة الحكومية المتبعة في حل أزمة المتجاوزين باستغلال حاجة سكنة هذه المناطق وتقديم العروض الخاصة بهم وتوفير الخدمات وإعطائهم صفة ملكية هذه الأراضي ، لغرض الإسناد والدعم في الحملات الانتخابية ، وعدم إدراك الكثير من المسؤولين وأصحاب القرار لأهمية المشاركة الجماعية في حل هذه المشكلة ، وضعف الأجهزة الإدارية والأمنية بالتحكم بالنمو العشوائي للمساكن والحد منه منذ بداية ظهوره أدى إلى ازدياد هذه الظاهرة داخل مركز المدينة وحول أطرافها ، فضلاً عن تغيير استعمالات الأرض من زراعي إلى سكني وتجاري ، وظهور التجاوزات على الأرصفة والساحات وغيرها .

ثالثاً- التباين المكاني لظاهرة السكن العشوائي في العراق :

جرى أول مسح للعشوائيات في العراق عام ٢٠١٣ ، وكانت نتائج المسح التمهيدي كما يظهر من جدول (١) وشكل (١) ما يأتي :

١- إن عدد تجمعات السكن العشوائي بلغت (١٥٥٢ تجمعاً عشوائياً) ، عدا محافظات إقليم كردستان ، إذ شكلت محافظة بغداد العدد الأعلى ب(٣٣٥ تجمعاً عشوائياً) بنسبة (٢١.٦%) تلتها محافظة نينوى (٢٧٢ تجمعاً عشوائياً) ، بنسبة (١٧.٥%) في حين كانت محافظة النجف أقل المحافظات إذ بلغت (٢٤ تجمعاً عشوائياً) ، بنسبة (١.٥) .

٢- بلغ عدد المساكن العشوائية (٣٤٦٨٨١ مسكن) ، وجاءت محافظة بغداد بالمرتبة الأولى ، بنسبة (٣٣.٤%) من مجموع المساكن العشوائية في العراق ، تلتها محافظة البصرة بنسبة (١٣.٨%) ، في حين شكلت محافظة المثنى أقل نسبة في عدد المساكن العشوائية ب(٠.٤%) من مجموع المساكن العشوائية

٣- بلغ مجموع سكان العشوائيات في العراق (٢٤١٨٨٦٤ نسمة) ، وشكلت محافظة بغداد المرتبة الاولى إذ بلغت نسبة السكان (٣١.١%) ، تلتها محافظة البصرة التي بلغت نسبة سكان العشوائيات فيها (١٤.١%) في حين جاءت محافظة المثنى بالمرتبة الأخيرة إذ بلغت (٠.٤%) . وهذه النسب السكانية تتناسب مع الأحجام السكانية للمحافظات مع اختلافات بسيطة ناجمة عن تباين العوامل الطبيعية والبشرية وخصوصية كل محافظة .

٤- بلغت نسبة التجمعات العشوائية ، والمساكن ، والسكان (٥ ، ٧.٣ ، ٧.٧%) على التوالي من المجموع الكلي في الدولة^(٢١) .

جدول (١)

عدد الجمعات والمساكن العشوائية وعدد السكان ٢٠١٣

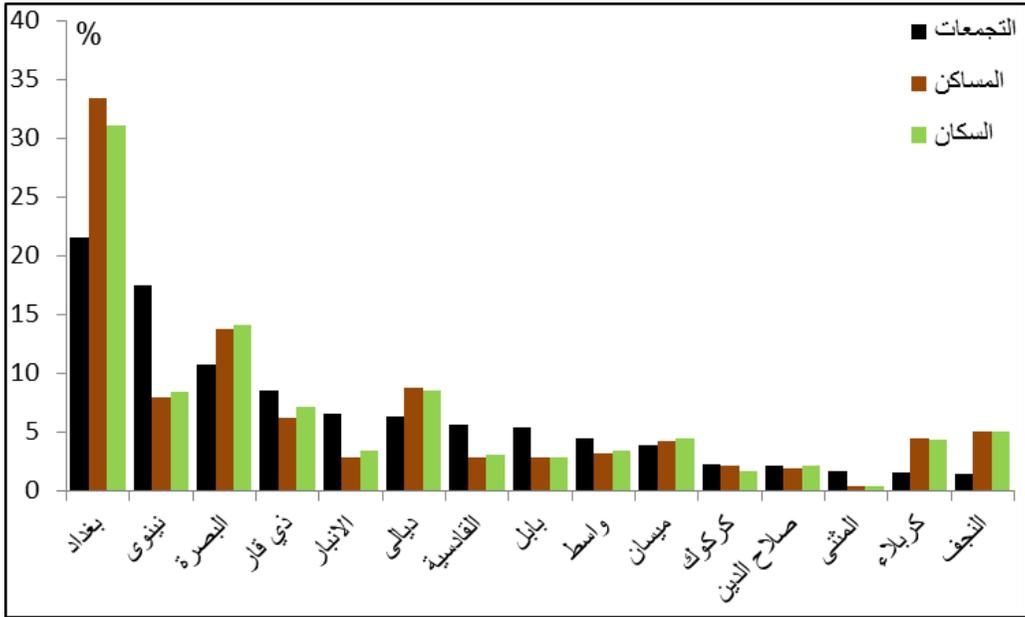
المرتبة	%	السكان	المرتبة	%	مساكن	المرتبة	%	تجمعات	المحافظة
١	٣١.١	٧٥٢٣٠٤	١	٣٣.٤	١١٥٧٣٩	١	٢١.٦	٣٣٥	بغداد
٤	٨.٤	٢٠٢١٠٨	٤	٨	٢٧٦٨٦	٢	١٧.٥	٢٧٢	نينوى
٢	١٤.١	٣٤٠٦٦٥	٢	١٣.٨	٤٧٩٨١	٣	١٠.٨	١٦٧	البصرة
٥	٧.٢	١٧٤٠١٢	٥	٦.٢	٢١٤٨٣	٤	٨.٥	١٣٢	ذي قار
	٣.٤	٨٣٢٦٦	١٠	٢.٩	١٠٠٣٢	٥	٦.٦	١٠٢	الانبار
٣	٨.٥	٢٠٥٦٤٣	٣	٨.٨	٣٠٦٩٣	٦	٦.٣	٩٨	ديالى
١١	٣.١	٧٥٣٨٣	١١	٢.٨	٩٧٩٠	٧	٥.٦	٨٧	القادسية
١٢	٢.٨	٦٧٦٤١	١٢	٢.٨	٩٦٦٣	٨	٥.٤	٨٤	بابل
١٠	٣.٤	٨٢٤٤٨	٩	٣.٢	١٠٩٩٣	٩	٤.٥	٧٠	واسط
٧	٤.٥	١٠٩١٠٣	٨	٤.٢	١٤٥٤٧	١٠	٣.٩	٦١	ميسان
١٤	١.٧	٤٠٩٩٢	١٣	٢.١	٧٣٢٠	١١	٢.٣	٣٦	كركوك
١٣	٢.١	٤٩٩٦٥	١٤	١.٩	٦٧٥٢	١٢	٢.١	٣٢	صلاح الدين
١٥	٠.٤	٩٥١٨	١٥	٠.٤	١٢٥٠	١٣	١.٧	٢٧	المتن
٨	٤.٤	١٠٥٤٦٨	٧	٤.٥	١٥٥١٠	١٤	١.٦	٢٥	كربلاء
٦	٥	١٢٠٣٥٠	٦	٥.٠	١٧٤٤٢	١٥	١.٥	٢٤	النجف
-	١٠٠	٢٤١٨٨٦٤		١٠٠	٣٤٦٨٨١	-	١٠٠	١٥٥٢	المجموع

جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، تقرير نتائج المسح التمهيدي

لتجمعات السكن العشوائي لسنة ٢٠١٣ ، ص ٦

شكل (١)

عدد الجمعات والمساكن العشوائية وعدد السكان ٢٠١٣



المصدر : جدول (١)

رابعاً-الأثار والمشاكل المترتبة على وجود العشوائيات :

١-المشكلات التخطيطية : التجاوز على المخطط الأساس للمدينة مما يعرقل تخطيط استعمالات الأرض فيها وتنظيمها ، إذ تتداخل العشوائيات مع المناطق السكنية والتجارية والصناعية والمناطق الخضراء . كما تمتد المناطق العشوائية خارج حدود المدينة باتجاه المناطق الزراعية المحيطة بها ، مما يؤدي الى تقلص المساحات الزراعية وانتشار الأبنية العشوائية داخل البساتين ، مما يؤثر على تدمي في الإنتاج الزراعي وبالتالي الأمن الغذائي .

٢-المشكلات الخدمية : تتمثل في صعوبات الحصول على خدمات الماء والكهرباء إذ يتم الحصول عليها من الأحياء المجاورة ، مما تتسبب في أعطال كثيرة في الكهرباء ، وتكسر وتلف

أنابيب شبكات المياه ، وهي مناطق غير مخدمة بالصرف الصحي ، ولا تتوفر فيها مؤسسات تعليمية وصحية وثقافية مما ينعكس سلباً على حياة المواطن فيها .

٣- **المشكلات الاقتصادية والاجتماعية:** وتتمثل في ارتفاع نسبة البطالة ، وان كان بعض السكان يعملون بمهن وحرف بسيطة مثل الحدادة والخراطة ، وبيع المفرد ، كما أن بعضهم من امتهن حرفة التسول الذي اثر على ارتفاع نسبة الأمية وحالات التسرب من المدارس ، وكذلك ارتفاع معدلات الطلاق ، وعدم انسجام سكان تلك المنطق مع المناطق التي تجاورها اجتماعياً فهم يحملون عادات وتقاليد المناطق التي جاءوا منها الأمر الذي أدى إلى الإخلال بالتوازن الاجتماعي والاقتصادي للمدينة إذ أن نسبة عالية من سكان هذه المناطق هم من خارج المدينة ، والبعض منهم من المهجرين ومعظمهم يعاني من مشاكل التسجيل القانوني .

٤- **المشكلات الأمنية :** ارتبطت معظم المناطق العشوائية بانتشار الجريمة باعتبارها بيئة مناسبة لتفريخ الإجرام والمجرمين ومركز تصدير للجريمة بمختلف أنواعها ، وتوصعب السيطرة على بعض المناطق العشوائية لعدم توفر أجهزة الضبط الاجتماعي ، وأصبحت بعض المناطق العشوائية مكاناً للخارجين على القانون والمتاجرين بالمخدرات ، ونقطة جذب للكثيرين من أصحاب حالات الفساد الاجتماعي ومصادر إزعاج للأحياء المجاورة للعشوائيات ، وتتصف معظم المناطق العشوائية بعدم وجود منافذ لبعض المواقع ، مما يؤدي إلى صعوبة الوصول إليها في الحالات الضرورية كالإسعاف أو الإنقاذ في حالات الحريق أو مطاردة المجرمين كما يلاحظ أن الخدمات الأمنية لا تتوفر في معظم المناطق العشوائية بالصورة التي تتفق مع خطورة تلك الأماكن، وفي بعض العشوائيات قد يكون الأمن معدوماً باعتبارها خارج المدينة ، وقد يرتكب بعض سكان العشوائيات جرائم داخل المدينة كالسرقة وترويج المخدرات وغيرها ثم يعودون إلى مخابئهم في المناطق العشوائية ، ومن الواضح أن مستوى التواجد الأمني بالمناطق العشوائية ضعيف في معظم أوقات اليوم^(٢٢).

٥- **المشكلات البيئية والصحية :** وتتمثل في التلوث البصري الذي تحدته العشوائيات التي تنتشر هنا وهناك وتستخدم مواد بناء مختلفة ، ونمط بناء مختلف فيما بينها ومع الأحياء السكنية التي تقع فيها أو تجاورها ، فضلاً عن حدوث مشاكل بيئية أخرى تتمثل في وجود بعض الورش والمعامل الصغيرة التي تلقي نفاياتها مع نفايات المنازل داخل تلك المناطق ، مما يؤدي إلى

تلوث البيئة المحيطة وارتفاع نسبة الأمراض للسكان القطانين في العشوائيات والمناطق المجاورة ، ويؤدي نمط البناء غير المخطط وافتقاره إلى صرف صحي ، وإنارة وتهوية جيدة ، وتراكم النفايات إلى الأمراض الكثيرة ، فضلاً عن أن بيئة العشوائيات ملائمة لتكاثر الحشرات والقوارض والكلاب السائبة التي تكون مصدراً للأمراض .

٦- **مشاكل مرورية** : تمثلت باجتناب شديد لحركة المرور نحو الاستعمالات الجديدة ، وما يتولد عنه من ازدحام مروري وحوادث دهس وتداخل بين حركة المرور والمشاة ، فضلاً عن الضجيج والتلوث الناتج عن الكثافة المرورية . فقد أدت التغييرات العشوائية إلى أرباك النسق المعد بين تخطيط استعمالات الأرض وتخطيط النقل منة جهة والتخطيط البيئي من جهة أخرى ، وكذلك إجهاض عملية تخطيط النقل التي ترتب عليها تولد الرحلات بين القطاعات أو تخصيصها على شبكة الشوارع وتوزيعها على أنماط النقل .

٧- **الكثافة السكانية العالية** : تتميز المناطق العشوائية بتقارب المساكن وصغر مساحتها مما تؤدي إلى ارتفاع في كثافتها السكانية ، فضلاً عن الكثافة داخل المسكن الواحد الذي تقطنه أكثر من أسرة واحدة يصاحبها ضغط على الخدمات التي يحصل عليها السكان من ماء وكهرباء مما يزيد من حالات التجاوز على البنية التحتية للمدينة بشكل عام .

خامساً - المعوقات التي تواجه حل مشكلة العشوائيات:

١- **الأزمات الاقتصادية** التي يمر بها العراق ، والتقلبات والتراجع في أسعار النفط انعكست على دور الدولة في أدائها المجتمعي ، والتضخم وانخفاض القوة الشرائية بسبب السياسات النقدية المتبعة ، وتحول الأموال إلى الجانب العسكري مما خلق قصور في الجانب الاستثماري (٢١) وهذا لا يساعد الدولة على توفير برامج إسكان .

٢- **الإرهاب ومحاربتة** قد أدى إلى استنزاف الموارد المادية وكذلك تدميره للبنى الاقتصادية التحتية ، وكذلك خلق بيئة طاردة للاستثمار الأجنبي المباشر وغير المباشر ، وما نجم عنه من زيادة في أعداد النازحين الذين استقر جزء منهم في السكن بمناطق عشوائية .

٣- **نظام الحكم المبني على أساس المحاصصة** ساهم في إشاعة الفساد والرشوة ، وتعطيل المشاريع وإقرار القوانين .

٥- انخفاض دخل الأسرة ، وكبر حجم العائلة بالقياس إلى ارتفاع أسعار العقارات ومواد البناء ، فبعض الأسر يزيد عدد أفرادها عن (١٠ أشخاص) ، وتبلغ قيمة المسكن في افرق الأحياء السكنية بين (٥٠-١٠٠ مليون دينار عراقي) في معظم مدن العراق .

٨-انحسار الاستثمارات الأجنبية وعزوفها عن العمل داخل العراق ، والركود في قطاع الإسكان ، والنقص في التمويل ، وعدم وجود نظام رهن يساعد ذوي الدخل المنخفضة على البناء .

٩-عدم تعاون سكان العشوائيات مع الجهات البلدية وتصرفهم بشكل عدواني وسلبى ، ورفضهم الانتقال الى من أماكنهم وتمسكهم بالموقع البذي يعيشون فيه

١٠-عدم وجود ارض فضاء مملوكة للدولة تصلح لإقامة مساكن جديدة للسكان لنقلهم إليها في بعض مراكز المدن مثل بغداد والبصرة .

سادساً- استراتيجية وحلول للقضاء أو التخفيف من وجود العشوائيات :

تعددت المحاولات والخبرات في معالجة السكن العشوائي حسب طبيعته فيمعظم دول العالم وتركزت الحلول بشكل عام على ثلاثة أساليب رئيسية وهي (٢٣) :

١-تدخل مباشر من الدولة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة رخيصة التكاليف ، وتعد التجربة المصرية إحدى الخبرات الإسكانية الهامة فقد تميز الإنتاج الإسكاني بقوة تدخل القطاع العام في السبعينات والثمانينات من القرن الماضي، حيث تم بناء مدن جديدة (مثل مدينة الساداتوالعاشر من رمضان والعبور و ستة أكتوبر .. الخ) في المناطق الصحراوية، ساهمت في خفض الحاجة السكنية، من خلال توفير سكن رخيص التكاليف نسبياً، وقد تم اتباع خطط مختلفة لتخفيض التكلفة، مثل استراتيجية السكن غير كامل التشطيب، ورفع الكثافات السكنية مع تقليص تكلفة البنية التحتية.

٢-توفير البنى التحتية والحد الأدنى من الخدمات في مواقع تحددها الدولة حسب خطة إسكانية معينة وقد استخدمت هذه الطريقة في دول كثيرة مثل الهند والباكستان وإيران ومصر ، وغيرهم من الدول، يتم من خلالها تنظيم مواقع من حيث البنى التحتية والخدمات لجعلها جاهزة لاستقبال سكان جدد، وتم أيضاً استخدام أسلوب السكن القابل للتطور (السكن النواة)، يقوم الناس من

خلالها ببناء مساكنهم حسب حاجاتهم وإمكانياتهم طبقاً لتصميم وحدة سكنية مبسطة تجهز خصيصاً لنمو المبنى بالأسلوب التدريجي المرن.

، وهدم كامل للتجمعات العشوائية وإعادة بناءها من خلال استخدام طرق تقلل من تكلفة التدخل قدر الإمكان.

وتعد تجربة مشروع شرق الوحدات في الاردن التي قامت بها دائرة التطوير الحضري من الأمثلة الحية على معالجة العشوائيات وفريدة من نوعها في حل مشكلة السكن العشوائي بالأردن ، اذ تم إعادة تخطيط تجمع سكني عشوائي مساحته (٩.١ هكتار) عام ١٩٨٥ ، يسكنه (٥٠٣٠ شخص) مكوناً من (٥٢٤ قسيمة) مبنية من الزينكو ومواد أخرى متردية لا تصلح للسكن من نواحي بيئية وصحية وإنشائية ، وكانت هناك مشاركة شعبية كبيرة مما أكد نجاحاً ملحوظاً لهذه التجربة في بداية الأمر حينما تم تمليك الأرض للسكان ، إذ أبدى الناس اهتماماً واضحاً وقاموا بصرف مدخراتهم وبيعوا مصاغهم لشراء قطع الأراضي وتطوير مساكنهم بعد تأكدهم أنها ستقع في نطاق ملكهم الخاص وقد دفع المواطنون مسبقاً (٥%) من قيمة الأرض ، وتم تقسيط بقية المبلغ بما يعادل (٢٥%) من دخل الأسرة الشهري ، وتم إعادة تنظيم الموقع وتخطيطه بطريقة تتماشى مع الطرق والممرات المتواجدة بمنطقة المشروع ، فضلاً عن عمل قسائم ملكيات صغيرة لم تشكل عبئاً مادياً كبيراً على المنفعين ، وقد نظمت المنطقة من خلال توفير الخدمات والبنية التحتية الضرورية إلا انه يلاحظ انقسام التجمع إلى أحياء حسب العائلات الكبيرة أو الأماكن الأصلية التي قدم منها وقامت الأردن بالتوسع في تجربة المناطق الاقتصادية التنموية الاستثمارية والمعفاة من الجمارك (مثل منطقة العقبة بالأردن) بالإضافة إلى بناء مدن سكنية ضخمة ، خلق فرص عمل ، الابتعاد عن السكن العشوائي من خلال إيجاد بديل للسكن العشوائي^(٢٤) .

وفي الهند قامت العديد من التجارب لحل مشكلة العشوائيات منها مشروع تحسين البيئة الممول مركزياً لتطوير المناطق العشوائية في مدينة مومباي الذي بدأ به العمل عام ١٩٧٢ ، واهتم بتطوير المناطق القائمة على ارض الدولة او على ارض خاصة ، وتضمنت خطة المشروع توفير مياه الشرب والصرف الصحي وإنارة الشوارع ، وتم تمويل الخطة من خلال منح من الحكومة المركزية ، وتم وضع سقف لنصيب الفرد من التكلفة ، ويتمويل من البنك الدولي

وضع برنامج لتطوير العشوائيات في المدينة يهدف إلى دمج مساكن واضعي اليد ضمن اطار المدينة من خلال تطويرها ، وتوفير الخدمات الأساسية لها وتوصيلها بشبكات البنية التحتية للمدينة ، وان يتم توفير ارض فضاء مزودة بالخدمات الأساسية من اجل إقامة مساكن جيدة متوسطة التكلفة من اجل الحد من ظهور عشوائيات جديدة ، فضلاً عن عمل عقود ملكية لأكثر من (١٠٠ الف أسرة) من المناطق العشوائية في المناطق الجديدة ، من اجل الحفاظ على حقوقهم وبقائهم بصورة قانونية في المساكن الجديدة ، ويسدد السكان تكلفة الوحدة السكنية على مدى (٢٠ سنة) وتم منح قروض ميسرة لبناء وترميم الوحدات السكنية ، وفي عام ١٩٩١ تم وضع خطة لتطوير العشوائيات من قبل شركة خاصة وجهه حكومية وحزب سياسي كان هدف البرنامج تطوير المناطق العشوائية من خلال شركة مقاولات خاصة ، ، وبعد إعادة تطوير المناطق العشوائية وتوطين السكان في مساكن جديدة تتمكن الشركة من الانتفاع بباقي مساحة الارض باستغلالها او بيعها بربح لا يتجاوز (٢٥%) من إجمالي تكلفة المشروع ، ويقوم السكان بدفع بمبلغ ما يوازي قيمة الإيجار لمدة (٣٠ سنة)^(٢٥) .

أ-الاستراتيجية الأولى ، الارتقاء بالمناطق العشوائية :

ويعني تزويد هذه المناطق بخدمات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة ، وإعادة تخطيط هذه المناطق لإنعاش المنطقة والمجتمع من جهة ووضع استراتيجية تعمل على ربط هذه التجمعات بخطة شاملة من جهة أخرى ، وهذه الخطة يجب أن توفق بين التجمعات السكنية والإنتاجية ضمن إطار اقتصادي لرفع المستوى العام الذي يشمل جميع النواحي الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. لذلك فان مفهوم الارتقاء بالمناطق العشوائية استخدم للتعبير عن شمولية التطوير العمراني والاقتصادي والاجتماعي ضمن إطار استراتيجي لمعالجة السكن العشوائي بشكل جذري وفعال كواقع تلزم معالجته من خلال انخراطه المقبول بالنسيج العام واستبدال الصورة السلبية العالقة في أذهان أفراد المجتمع حول هذا النوع من التجمعات سواء من ناحية معنوية او من ناحية مادية^(٢٦) ،ويمكن وضع استراتيجية لتطوير المناطق العشوائية من خلال ما يأتي :

- ١-دراسة رغبة سكان المناطق العشوائية لتطوير مناطقهم .
 - ٢- نقل السكان إلى منطقة أخرى وإحلال وتجديد المنطقة القائمة مع وضع قوانين التخطيط العمراني ، والأبعاد البيئية عند التصميم وربطها بالمجالات الأخرى الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية .
 - ٣- وضع معايير تصميم التخطيط البيئي فى المنطقة مع مراعاة نوعية التربة والمناخ عند اختيار مواقع الأنشطة الغير ضارة بالبيئة والمتوافقة معها عند وضعها داخل المنطقة السكنية.
 - ٤- نقل الأنشطة الضارة خارج الكتلة السكنية .
 - ٥- إعادة توطين السكان مرة أخرى مع مراعاة عند شرائهم للوحدات السكنية الأخذ بالتنسيق والتعاونى .
 - ٦- إزالة المباني المتهالكة ووضع مباني خدمات تحل محلها .
 - ٧- تحديد شبكات الطرق الرئيسية للمنطقة وتحديد الحدود الإدارية للمنطقة .
 - ٨- تحديد مشكلات المنطقة وتحديد أولويات السكان وتحديد المحددات والإمكانات المتاحة .
 - ٩- نشر برامج التوعية للسكان والتدريب والتأهيل .
 - ١٠- التركيز على تنمية المسؤولية الاجتماعية والعمل الجماعي بين السكان في حل مشكلات المنطقة .
- ويمكن تطبيق ذلك لنجاح هذه الاستراتيجية والوصول بها الى حيز التطبيق مراعاة ما يأتي :
- وجود دعم سياسي ، وتوافق كل الجهات المعنية والتنسيق بينها ومشاركتها فى وضع هذه الاستراتيجية فالدولة وحدها لن تستطيع الارتقاء بهذه المناطق دون تدخل القطاع الخاص ومشاركة المجتمع المحلي .
 - بناء قاعدة بيانات أساسية عن كل العشوائيات من خلال منهجية واضحة لتنظيم المعلومات. مع إمكانية ربط هذه البيانات بالمناطق المحيطة .

- تحقيق اللامركزية في التعامل مع العشوائيات ، ومراعاة ظروف كل منطقة ، واختيار البرنامج التحسين البيئي والعمراني الملائم لكل منطقة حسب ظروفها .

- ضرورة رفع كفاءة وإمكانيات المحليات التي يقع علي عاتقها تنفيذ ومتابعة عمليات التطوير

- تحقيق إمكانية استرداد التكلفة .

ب- الاستراتيجية الثانية ، السكن البديل :

يمكن إزالة المناطق العشوائية باتباع استراتيجية السكن البديل قبل الهدم ، مع الأخذ بنظر الاعتبار أن المساكن الحكومية قد لا تتناسب ورغبات السكان نظراً لزيادة حجم العائلة أو صغرها أو لبعد المساكن عن مواقع العمل أو طبيعتها الاجتماعية ، ويمكن تحقيق هذه الاستراتيجية من خلال ما يأتي :

١- بناء المدن الجديدة : ويتم ذلك ببناء مدن متكاملة الخدمات ومخدومة بطرق نقل تربطها مع المدن الرئيسية ، وتتوافر فيها دور سكنية لذوي الدخل المحدود ، والفقراء لاستيعاب سكان المناطق العشوائية التي يتم أزلتها .

٢- التوجه نحو السكن العمودي في المشاريع السكنية الجديدة داخل المدن المكتظة بالسكان .

٣- بناء المساكن الجاهزة : وفيها يتم بناء المنزل بالكامل في المصنع ثم يركب في الموقع

٤- إنشاء مجمعات سكنية واطئة الكلفة ، وتوزيعها بالمجان للفقراء .

ويمكن تطبيق ذلك لنجاح هذه الاستراتيجية والوصول بها الى حيز التطبيق مراعاة ما يأتي:

-توفير الأموال اللازمة من ميزانية الدولة ،ومن الممكن أن تساهم المصارف والمؤسسات في التمويل بدعم من الحكومة (ضمانات) ولاشك أن هذا البرنامج يُمكن الكثير من السكان شراء منازلهم بالتقسيط .

-منح القروض الميسرة لبناء الوحدات السكنية (التمويل العقاري) .

- بناء قاعدة بيانات عن عدد العشوائيات وعدد الأسر الساكنة فيها ، وتحديد عدد الوحدات السكنية البديلة .

-تعاون الجهات الحكومية مع القطاع الخاص والمؤسسات الخيرية في تمويل هذا المشروع .

-مساهمة المنظمات العالمية في دعم هذه الاستراتيجية مثل البنك الدولي .

ج- الاستراتيجية الثالثة ، الارتقاء والسكن البديل :

تجمع هذه الاستراتيجية بين الاستراتيجية الأولى والثانية ، وهي أن يتم تطوير بعض المناطق العشوائية وتخطيطها وتمليك الدور السكنية لأصحابها بعد ترميمها وإعادة بناء البعض منها وتشمل العشوائيات التي تقع عند اطراف المدينة أو المناطق التي تتواجد في مساحات واسعة داخل المدينة والتي لا تتداخل مع الأحياء السكنية للمدينة ، وإزالة بعض العشوائيات التي تتداخل مع الأحياء السكنية ، والمسكن العشوائية المنفردة التي تنتشر على مساحة المدينة وتوفير سكن بديل ، ويتم ذلك من خلال اتباع ما ورد في الاستراتيجيين الأولى والثانية من نقاط لضمان تحقيق تلك الاستراتيجية .

الاستنتاجات :

يتبين من دراستنا السابقة إن مشكلة السكن في العراق بدأت تتفاقم بشكل كبير بسبب قصور برامج الإسكان الحالية في الحد منها فضلاً عن الظروف السياسية والاقتصادية التي مر بها العراق بعد عام ٢٠٠٣ ، إذ ظهر السكن العشوائي بشكل ملفت للنظر في معظم المدن العراقية ، مع ضعف الأجهزة الأمنية والبلدية في الحد من انتشاره ، وتتواجد تجمعات السكن العشوائي في جميع المحافظات عدا إقليم كردستان ، وتتناسب أعداد العشوائيات وحجم سكانها مع حجم سكان كل محافظة ، وقد أدى وجودها إلى كثير من المشاكل الأمنية والبيئية والاقتصادية ، وتواجه الدولة العديد من المعوقات في إزالتها والحد منها من بينها توفير الأموال اللازمة ، والاستقرار الأمني ، عدم رغبة السكان في تركها ، ولذلك نقترح لحل مشكلة السكن العشوائي ما يأتي :

١-تكثيف وتشديد الرقابة الإنشائية من قبل الهيئات المحلية على الأبنية المخالفة لأحكام البناء والتنظيم وضرورة التقيد التام بالمخططات الهيكلية المدن .

٢- اتخاذ الإجراءات والسياسات الكفيلة بالحد من الهجرات الداخلية من الأرياف والمدن الصغيرة إلى المدن الكبرى وتشجيع الهجرات المعاكسة .

٣- إنشاء مشروعات إسكان لذوي الدخل المحدود داخل المدن وتشجيع المشروعات السكنية التعاونية .

٤- الاهتمام بتحسين الخدمات العامة وخدمات البنية التحتية في مناطق السكن العشوائي وإعادة تخطيط تلك المناطق ودمج بعض المناطق بباقي أجزاء النسيج الحضري في المدينة .

٥-إنشاء مؤسسة رسمية تختص بمعالجة ومكافحة السكن العشوائي مع توفير قاعدة بيانات بشكل دوري .

٦-وضع استراتيجية تقضي بتنفيذ برامج تحسين وتطوير المناطق العشوائية ، في بدلين من الحلول : الأول يقضي بتحسين كافة الأوضاع السكنية والخدمية ، والثاني بتبني قيام برامج إسكانية عامة وإزالة المناطق العشوائية بشكل كامل أو جزئي بعد نقل ساكنيها والأول يعده معظم الخبراء هو الأفضل والأقل كلفة .

٨-الاطلاع على التجارب العالمية في حل مشكلة السكن بشكل عام والعشوائي بشكل خاص واعتماد اكثر التجارب ملائمة للعراق .

الهوامش :

(١) عبد الرزاق صالح محمود ، واقع السكن العمودي في مدينة الموصل ، دراسة ميدانية ، دراسات موصلية ، العدد ٣٨ ، مركز الدراسات الموصلية ، ٢٠١٢ ، ص ١٥٨ .

(٢) فارس شكري حميد ، و عبد الباقي عبد الجبار أمين ، الفجوة السكنية في المدينة العراقية ، مدينة دهوك حالة للدراسة) ، مؤتمر الإسكان العربي الأول ، استدامة البناء في المنطقة العربية ، وخاصة البيئة الصحراوية للمدة ٢٣-٢٦ ديسمبر ٢٠١٠ ، وزارة الإسكان ، مصر ، ص ٣ .

(٣) لينا عبد الأمير فاخر ، السكن العشوائي منطقة الدراسة أم الورد في الجادرية ، دبلوم عالي ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨ ، ص ١٠ .

(٤) علي عبد الأمير علي ، وحاتم راشد علي ، الهجرة والسكن العشوائي ، دراسة ميدانية في مدينة الديوانية ، مجلة القادسية للعلوم الإنسانية ، المجلد ١٤ ، العدد ، ٤ ، جامعة القادسية ، ٢٠٠١ ، ص ٣٠٢ .

- (٥) زينب راضي عباس البلداوي ، المنطق العشوائية بين الواقع والطموح ، نحو بيئة حضرية مستدامة ، حالة ام الورد ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد ١٨ ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨ ، ص ٢٦ .
- (٦) عهدي عادل ، دراسة تحليلية لأنماط المناطق العشوائية ، مجلة العلوم الهندسية ، العدد ٣٦ ، جامعة أسيوط ، مصر ، ٢٠٠٨ ، ص ٢٤١ .
- (٦) حسين عليوي ناصر الزيايدي وحسام صبار هادي الزيايدي ، تحليل جغرافي لتجمعات السكن العشوائي في محافظة ذي قار ، مجلة جامعة ذي قار المجلد ١١ ، العدد ٢ ، جامعة ذي قار ، ٢٠١٦ ، ص ١٨٧ .
- (٧) الهام خزعل ناشور ، تحليل اتجاهات أزمة السكن في محافظة البصرة ، العدد ١٤ ، مركز دراسات البصرة ، ٢٠١٢ ، ص ٢٤٤ .
- (٨) حسن عبد القادر صالح ، منصور حمدي أبو علي ، الأساس الجغرافي لمشكلة التصحر ، دار الشروق للنشر والتوزيع ، ط ١ ، عمان ١٩٨٩ ، ص ١١٠ .
- (٩) وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، تعداد ١٩٩٧ وتقديرات ٢٠٠٧ .
- (١٠) <http://www.worldometers.info/world-population/population-by-country>
- (١١) مقابلات ميدانية مع أصحاب العقارات للمدة (٧/١-٧/٣٠/٢٠١٧) .
- (١٢) راجي محيل هليل الخفاجي ، قياس وتحليل ظاهرة الفقر وعلاقته بالتفاوت في توزيع الدخل في الاقتصاد العراقي ، للمدة ١٩٨٧-٢٠٠٩٧ رسالة ماجستير ، كلية الإدارة والاقتصاد ، الجامعة المستنصرية ، ٢٠٠٩ ، ص ١٥٠ .
- (١٣) وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، الاستراتيجية الوطنية للتخفيف من الفقر ، اللجنة العليا لسياسات التخفيف من الفقر ، ٢٠٠٩ ، ص ١ .
- (١٤) الحرة حدث ، تعرف على نسبة الفقر في العراق ، ٢٠١٧/٠١/١٧ ، <http://alhurhadath.net/13044--.htm>
- (١٥) النور نيوز ، ، مايو ٢٢ ، ٢٠١٧ ، <http://alnoornews.net/archives/110768>
- (١٦) الهام خزعل ناشور ، مصدر سابق ، ص ٢٤٦-٢٤٧ .
- (١٧) الهام خزعل ناشور ، المصدر نفسه ، ص ٢٤٨ .

- (١٨) فارس شكري حميد ، وعبد الباقي عبد الجبار أمين ، مصدر سابق ، ص ٥ .
- (١٩) فراس سامي عبد العزيز القطراني ، العجز السكني في مدينة الزبير والحاجة المستقبلية ، مجلة دراسات البصرة ، العدد ١٨ ، مركز دراسات البصرة والخليج العربي ، ٢٠١٤ ، ص ٩٠ .
- (٢٠) جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، تقرير نتائج المسح التمهيدي لتجمعات السكن العشوائي لسنة ٢٠١٣ ، ص ٦ .
- (٢١) جامعة الدول العربية ، المنظمة العربية للتنمية الزراعية ، دراسة اتجاهات ومؤشرات الفقر في الدول العربية ، ٢٠٠٩ ، ص ٢٨ .
- (٢٢) عبدالله العلي النعيم ، الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية ، ندوة (الانعكاسات الامنية وقضايا السكان والتنمية) القاهرة - ٢٢ / ١٢ / ٢٠٠٤ .
- (٢٣) أحمد حسين ابو الهيجاء ، نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن دراسة حالة ، مجلة الجامعة الإسلامية المجلد ٩ ، العدد ١ ، غزة ، فلسطين ، ٢٠٠١ ، ص ٢٧-٢٩ .
- (٢٤) أحمد حسين ابو الهيجاء ، المصدر نفسه ، ص ٣٠-٣١ .
- (٢٥) ليلي نوار ، العشوائيات داخل محافظات جمهورية مصر العربية ، ج ١ ، مجلس الوزراء المصري ، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار ، مصر ، ٢٠٠٨ ، ص ٢٨٧-٢٨٨ .
- (٢٦) استبرق إبراهيم الشوك وأخرون ، سكن لائق لحياة افضل .. بدون عشوائيات ، ورقة عمل مقدمة الى مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب / الدورة ٣١ ، بغداد ، ٢٠١٤ ، ص ٥

المصادر :

- (١) أبو الهيجاء ، أحمد حسين نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن دراسة حالة ، مجلة الجامعة الإسلامية المجلد ٩ ، العدد ١ ، غزة ، فلسطين ، ٢٠٠١ .
- (٢) البلداوي ، زينب راضي عباس ، المنطق العشوائية بين الواقع والطموح ، نحو بيئة حضرية مستدامة ، حالة ام الورد ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد ١٨ ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨ .

- (٣) جامعة الدول العربية ، المنظمة العربية للتنمية الزراعية ، دراسة اتجاهات ومؤشرات الفقر في الدول العربية ، ٢٠٠٩ ، ص ٢٨ .
- (٤) جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، تقرير نتائج المسح التمهيدي لتجمعات السكن العشوائي لسنة ٢٠١٣ ، ص ٦ .
- (٥) حميد ، فارس شكري ، وعبد الباقي عبد الجبار أمين ، الفجوة السكنية في المدينة العراقية ، مدينة دهوك حالة للدراسة) ، مؤتمر الإسكان العربي الأول ، استدامة البناء في المنطقة العربية ، وخاصة البيئة الصحراوية للمدة ٢٣-٢٦ ديسمبر ٢٠١٠ ، وزارة الإسكان ، مصر .
- (٦) الحرة حدث ، تعرف على نسبة الفقر في العراق ، ٢٠١٧/٠١/١٧ ، <http://alhurrahadath.net/13044--.htm>
- (٧) الخفاجي ، راجي محيل هليل ، قياس وتحليل ظاهرة الفقر وعلاقته بالتفاوت في توزيع الدخل في الاقتصاد العراقي ، للمدة ١٩٨٧-٢٠٠٩٧ رسالة ماجستير ، كلية الإدارة والاقتصاد ، الجامعة المستنصرية ، ٢٠٠٩ .
- (٨) الزيايدي ، حسين عليوي ناصر ، وحسام صبار هادي الزيايدي ، تحليل جغرافي لتجمعات السكن العشوائي في محافظة ذي قار ، مجلة جامعة ذي قار المجلد ١١ ، العدد ٢ ، جامعة ذي قار ، ٢٠١٦ .
- (٩) country الشوك ، استبرق إبراهيم ، وآخرون ، سكن لائق لحياة أفضل .. بدون عشوائيات ، ورقة عمل مقدمة الى مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب / الدورة ٣١ ، بغداد ، ٢٠١٤ .
- (١٠) صالح ، حسن عبد القادر ، ومنصور حمدي أبو علي ، الأساس الجغرافي لمشكلة التصحر ، دار الشروق للنشر والتوزيع ، ط ١ ، عمان ١٩٨٩ .
- (١١) عادل ، عهدي ، دراسة تحليلية لأنماط المناطق العشوائية ، مجلة العلوم الهندسية ، العدد ٣٦ ، جامعة أسيوط ، مصر ، ٢٠٠٨ .
- (١٢) علي ، علي عبد الامير ، وحاتم راشد علي ، الهجرة والسكن العشوائي ، دراسة ميدانية في مدينة الديوانية ، مجلة القادسية للعلوم الإنسانية ، المجلد ١٤ ، العدد ٤ ، جامعة القادسية ، ٢٠٠١ .
- (١٣) فاخر ، لينا عبد الأمير ، السكن العشوائي منطقة الدراسة أم الورد في الجادرية ، دبلوم عالي ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨ .

- (١٤) القطراني ، فراس سامي عبد العزيز ، العجز السكني في مدينة الزبير والحاجة المستقبلية ، مجلة دراسات البصرة ، العدد ١٨ ، مركز دراسات البصرة والخليج العربي ، ٢٠١٤ .
- (١٥) محمود ، عبد الرزاق صالح ، واقع السكن العمودي في مدينة الموصل ، دراسة ميدانية ، دراسات موصلية ، العدد ٣٨ ، مركز الدراسات الموصلية ، ٢٠١٢ .
- (١٦) ناشور ، الهام خزعل ، تحليل اتجاهات أزمة السكن في محافظة البصرة ، العدد ١٤ ، مركز دراسات البصرة ، ٢٠١٢ .
- (١٧) النعيم ، عبدالله العلي الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية ، ندوة (الانعكاسات الامنية وقضايا السكان والتنمية) القاهرة - ٢٢ / ١٢ / ٢٠٠٤ .
- (١٨) نوار ، ليلي ، العشوائيات داخل محافظات جمهورية مصر العربية ، ج ١ ، مجلس الوزراء المصري ، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار ، مصر ، ٢٠٠٨ .
- (١٩) وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، الاستراتيجية الوطنية للتخفيف من الفقر ، اللجنة العليا لسياسات التخفيف من الفقر ، ٢٠٠٩ .
- (٢٠) وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، تعداد ١٩٩٧ وتقديرات ٢٠٠٧ .
- (٢١) النور نيوز ، ، مايو ٢٢ ، ٢٠١٧ ، <http://alnoornews.net/archives/110768>
- (22) <http://www.worldometers.info/world-population/population-by->