النمو الحضري وانعكاساته السلبية على تنامي مشكلة الإسكان والعجزالسكني في مدينة بغداد

أ.د. بشيرابراهيم الطيف م.د. أريج بهجت احمد
جامعة بغداد / كلية التربية ابن رشد للعلوم الإنسانية / قسم الجغرافية

الملخص:

يعد الاستعمال السكني احد أهم استعمالات الأرض الحضرية الرئيسة . فلا توجد مدينة في عالمنا المعاصر بدون سكن ،والمسكن مظهر حضري يُظهر المرحلة التي بلغتها المجتمعات في مجال تفاعلها مع البيئة وهذا الأمر يعني أن المسكن قد يتغير شكلا ووظيفة تبعا للتغيرات الحاصلة نتيجة التطور التكنولوجي والاقتصادي، وتغير الكثير من أنماط السلوك الإنساني، لهذا تتغير أنماط ومراحل نمو المدينة بتغير مراحلها المورفولوجية. ولكن يبقى السكن الصحي المزود بكل أشكال الخدمات الأساسية (الماء الصافي، الكهرباء، الصرف الصحي)، فضلاً عن إلى ضرورة اتصال المسكن بالشوارع داخل المدينة مع توافر نظام متكامل للتخلص من القمامة والنفايات بأنواعها ، لذا أصبح السكن اللائق والمناسب هو الهدف الأساس في كل السياسات الإسكانية لدول العالم .

ونظرا لزيادة حدة التحضر والتسارع بالهجرة من الريف إلى المدن، فقد ازدحمت المدن بالسكان، وولد ضغطاً على المساكن القائمة فيها ، ممّا أدى إلى ظهور مشكلة العجز السكني، ومن ثَمَّ أخذت هذه الظاهرة تتفاقم سنة بعد أخرى، ممّا أدى إلى اتساع نمط السكن العشوائّي داخل المدن، نظراً لغياب التخطيط الحضري وقصور التصاميم الأساسية للمدن على مواكبة هذا الحجم السكاني الذي اخذ يتزايد بمتوالية هندسية ، وأصبحت المؤسسات التخطيطية والبلدية عاجزة على مواجهة هذه المشكلة. وهذا البحث يهتم بالتخطيط الحضري في المدن الكبرى وما تواجهه من مشكلات تقف عائقا أمام تنفيذه .

الكلمات المفتاحية: النمو الحضري، مشكلة الاسكان، مدينة بغداد.

Urban Development and its Negative Reflections on The Problem of Housing and Shortage of Housing in Bagdad City

Prof. Dr. Basheer Ibrahem Iltaif Dr. AreejBahjat Ahmed

University of Baghdad / College of Education Ibn Rushd for Humanities

Abstract:

The residential use is considered one of the most important uses of main urban lands .There is no city in our contemporary world without houses .Housing is an urban appearance that reflects the stage of interaction of societies with the environment .That mean the residence may change in its form and function due to the changes that occurs according to the technologic and economic development and changing of many human behavior manners. Thus the manners and stages of city development are changed due to the change of its morphologic stages .But healthy residence provided by all basic services (potablewater,electricity , sanitation …..) as well as the necessity of the house connecting with streets within the city with providing integrated system of wastes disposal. Thus the suitable residence becomes the main aim of the housing policies for the world countries.

Because of the rapid increase of urbanization and immigration from countryside to cities ,the cities were crowded and a pressure was imposed on the existed residents .That caused shortage of housing .Consequently this phenomena aggravated with passing of years .this phenomena causes the expansion of random residency in the cities due to lack of urban planning and shortage of basic designs of city to cope with this huge residency which is increased in geometric progression and planning and municipalities institutions become unable to face this problem .

This research concerns in urban planning in big cities and the problems that obstacles its implantation.

The Planning is the scientific and practical method that comes from aims and aspirations that have justifications and basis which must be performed.

Key words: Urban Development and ,Problem of Housing, Bagdad City

مشكلة البحث:

تظهر مشكلة البحث في أن مدينة بغداد واحدة من أهم المدن الكبرى في العراق ، لها تاريخها الطويل ، فقد توسعت وامتد الاستعمال السكني فيها ،مكوناً أنماطاً سكنية مختلفة، أظهرت طبيعة الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية التي أخذت تعاني من تغير في تلك الأنماط وظهور الأنماط العشوائية ، نتيجة لارتفاع تكلفة البناء ولقصور التخطيط الحضريّ، وعجز التصاميم الأساسية على مواكبة التطور الكبير في حجم السكان، ومّما انعكس على تشوه المظهر المورفولوجيّ للمدينة .

فرضية البحث:

١ – إنَّ تحقيق نوع من الموازنة بين الزيادة السكانية والتوسع في مساحة المدينة من جهة، و بين مرتكزات البنى التحتية من جهة أخرى ، سوف يسهم في تخفيف حدة مشكلات الإسكان في مدينة بغداد ، من خلال السعي لتطوير واستحداث خدمات أساسية في مجال (الماء، والإسكان، والصرف الصحي، والكهرباء).

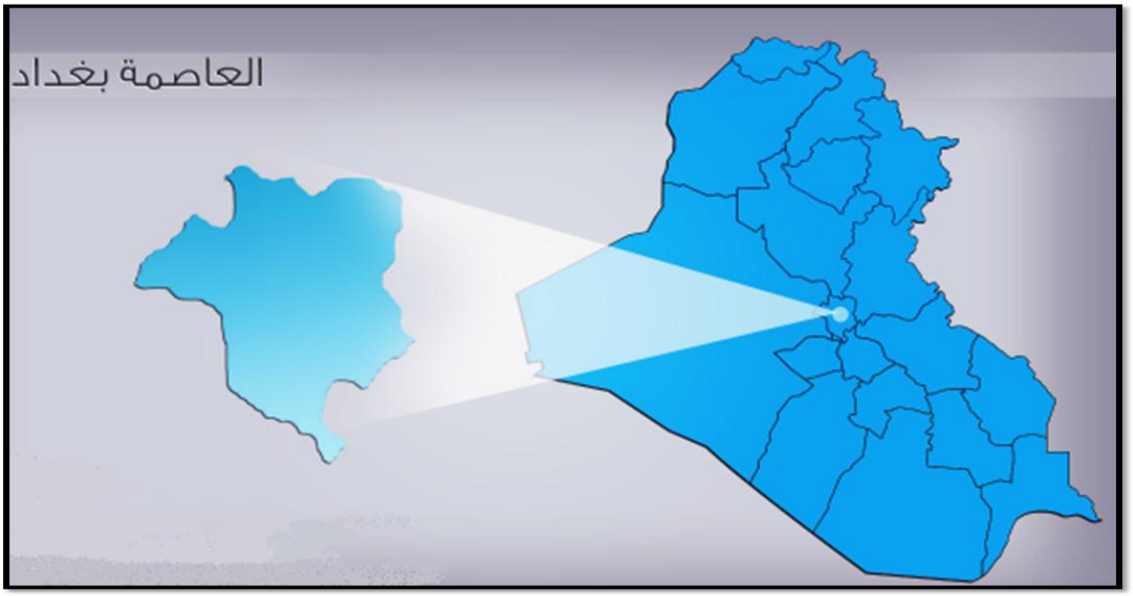
٢ – ضرورة الاهتمام بمجال التخطيط الحضري، وإعادة هيكلية التصاميم الأساسية للمدينة، وبما يساعد على استيعاب هذا العدد من السكان من خلال إيجاد محاور للتوسع في بعض المناطق (الحواف الحضرية) لمدينة بغداد ، والسعي لتقليل أثر السكن العشوائيّ في المدينة .

٣ – عدم توافر تخطيط سكانيّ يلائم الواقع السكنيّ في مدينة بغداد، نتيجة لضعف الخصائص البنيوية المسؤولة عن معالجة الواقع السكنيّ .

هدف البحث:

يهدف البحث إلى دراسة تحليل عملية التوسع غير المخطط للاستعمال السكنيّ الناتج عن زيادة في الحجم السكانيّ مما أدى إلى تجزئة الوحدة السكنية داخل الإحياء والمحلات السكنية في مدينة بغداد ، مما ولد ضغطا على الاستعمال السكني ، فضلاً عن التوسع الغير مدروس على حساب الأراضي المجاورة والمحيطة بالمدينة وإحياءها .

خريطة رقم (١) موقع محافظة بغداد بالنسبة للعراق



المصدر :- WWW.Googal.com

خريطة رقم (٢) موقع مدينة بغداد من العراق

المصدر: وزارة الموارد المائية، المديرية العامة للمساحة، خارطة العراق الإدارية – بمقياس ١/١٠٠٠٠٠٠، ٢٠١٢.

خريطة رقم (٣) الوحدات البلدية في مدينة بغداد عام ٢٠١٢

المصدر : أمانة بغداد ، قسم التصميم الاساسي ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية ، خارطة الوحدات البلدية لمدينة بغداد – بمقياس ١/٥٠٠٠٠ ، ٢٠١٢ .

مفهوم التخطيط والتخطيط الحضري:

لقد اهتمت كثير من دول العالم بالتخطيط بعد أن أدركت أن تحقيق أهدافها نحو حياة أفضل لابد أن يرتبط بتخطيط سليم مهما كان نظامها السياسيّ والاقتصاديّ والاجتماعيّ ، من خلال اعداد تصاميم وبرامج بصورة محكمة، في ضوء المعطيات البشرية والطبيعية ، والإمكانات المادية التي تعين الجهات المسؤولة على تنفيذ و تطبيق تلك الخطط على مدى محدد من الزمن ولربما يمتد لسنوات(١) .

التخطيط الحضري:

مما لاشك فيه أن ظهور الإنسان على سطح الأرض قد ارتبط بتوافر ثلاث حاجات أساسية هي: (الغذاء والمسكن والملبس) لذا كان البحث عن المأوى واختيار الأرض بقصد تعميرها والانتفاع بمواردها من أهم الأهداف بالنسبة له. من هنا بدأ الإنسان باستخدام الأرض للسكن. وقد تطور استغلال الأرض بتطور التاريخ الإنساني، فبعد أن كانت المساكن مؤقتة ومتنقلة، بدأ الاستقرار، حتى أصبح المسكن مظهراً حضارياً يُظهر المرحلة التي بلغها المجتمع . وتطورت الحاجة إلى المسكن بتطور ظاهرة التحضر، تلك الظاهرة التي تتسم بالنسبة لسكان أية دولة بصورة متوازنة مع تطورهم الاقتصاديّ والديمغرافيّ والمعيشيّ، فإنَّ أثارها الايجابية تتحقق وتنعكس على حياة السكان وظروفهم الاقتصادية والثقافية والإدارية، وعلى العكس من ذلك عندما تحدث هذه الظاهرة (التحضر) وتتطور بصورة سريعة وغير متوازنة. فإنها ستؤدي حتماً إلى ظهور مشكلات سكانية متعددة ومتنوعة منها ما يخص النواحي الإدارية والاقتصادية والصحية والثقافية. ومن أهم تلك المشاكل، مشكلة الإسكان لهذا ظهرت الحاجة إلى التخطيط الحضري. الذي يوصي إلى الاستخدام الأمثل لأراضي الحضر، ويدخل في ذلك تنظيم وتركيب وتصميم العمران والمساحات الخالية والخدمات داخل المدن. ومع تطور الفكر الجغرافيّ وتزايد اهتمام الجغرافيين بالتخطيط، تطور تبعاً لذلك مفهوم التخطيط الحضري، ليأخذ بالحسبان التركيب الداخليّ والشكل الخارجيّ للمدن ، بل والاهتمام بالمساحات نفسها من حيث الموقع، والشكل، ومواد البناء المستخدمة ، ومن ثم ظهر الاهتمام بأقاليم المدن و ظهيرها. لذا يمكن تحديد أهداف التخطيط الحضري (٢).

١. السعي لتحسين البيئة الحضرية من خلال معالجة مشكلة قائمة أو تفادي حصول المشكلات مستقبلا .

٢. السعي للسيطرة على النمو العشوائيّ للمدينة والتحكم في اتجاهات نموها .

٣. خلق بيئة عمرانية متوازنة ومتناسقة ومرنة تهتم بالنواحي الجمالية للمباني وإشباع حاجات السكان من الخدمات .

٤. الاهتمام بظهير المدينة من خلال توافر وسائط نقل سهلة ومريحة لتحقيق مبدأ سهولة الوصول للمدينة في جميع الأوقات والحالات.

الإسكان مشكلة البيئة الحضرية في مدينة بغداد:

كانت بغداد وما تزال هي المدينة الرئيسة في العراق ، تعاني من متغيرات كثيرة خارجية وداخلية أثرت فيها، كونها عاصمة العراق أكبر مدينة منذ تأسيسها . وهذه المتغيرات ما تزال تؤثر في تركيب المدينة الاقتصاديّ والاجتماعيّ والعمرانيّ والبيئيّ .

لقد تصاعد النمو الحضريّ في مدينة بغداد منذ بداية الستينيات من القرن الماضي، واخذ يتصاعد في مراحل السبعينيات والثمانينيات، إلا أنَّ أكثر المشكلات التي كانت وما تزال تواجه المدينة هي مشكلة الفائض السكانيّ والازدحام والتلوث البصريّ [٣] .

إنَّ مشكلات البيئة الحضرية في مدينة بغداد كثيرة و متعددة الجوانب ، إلّا أنَّ مشكلات الإسكان التي ظهرت نتيجة التصنيف الذي اعتمد في المخطط الإنمائي الشامل حتى عام ٢٠٠٠ والذي بموجبه تم تصنيف المناطق السكنية إلى مجموعات الهيكل الاجتماعيّ والاقتصاديّ للسكان، أدى إلى توزيع غير متكافئ في الكثافات السكانية والإسكانية ، فهناك كثافات عالية في أحياء قطاعات الصدر وبغداد الجديدة من (١٤٠٦٣ نسمة / كم ٢) في عام ١٩٨٧ إلى(١٧٩١٩ نسمة / كم ٢) عام ١٩٩٧، في حين نجد انخفاضاً هذه الكثافات في جنوب غرب مدينة بغداد في قطاعي المنصور والرشيد [٤]. إنَّ هذا التباين في الكثافات السكنية و الإسكانية أدى إلى تأثيرات سلبية في البيئة الحضرية لمدينة بغداد ، وتدهور رصيدها السكنيّ الذي يعاني أصلاً من انخفاض في معدلات نموه ، إذ اظهر تعداد عام ١٩٩٧ حاجة سكنية لا تقل عن (١٦٣٥١٤) وحدة سكنية لتحقيق المعيار الاستراتيجي للدراسة والذي يهدف إلى حصول كلّ أسرة على وحدة سكنية ثابتة ، فضلاً عن ذلك توجد وحدات سكنية مستمرة في اندثارها و مناطق قديمة آيلة للسقوط في مراكز(الرصافة و الكرخ و الكاظمية و الاعظمية) تجاوزت أعمارها الـ ١٠٠ سنة مبنية بالبلوك أو الطين أو الكرفانات، وأحياء أخرى متدهورة عمرانياً، تجاوزت أعمارها (٥٠ سنة) كأحياء (الصدر والحرية والشعلة والشالجية) فضلاً عن إلى مشكلة المتجاوزين والمناطق العشوائية والتي سوف نشير إليها لاحقا.

المشكلات السكانية والعجز السكني:

تعدُّ الهجرات الكبيرة والنزوح السكانيّ من مختلف المحافظات نحو مدينة بغداد من أهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم مشكلة السكن ، واسهمت في اتساع الرقعة العمرانية بنسبة (١٠ – ٢٠ %) من مساحة المدينة ، مّما أعاق النمو الطبيعي المنتظم للمنطقة الحضرية وتأثرت بذلك بنية المدينة، فقد انتقلت الأسر النازحة والمهاجرين من مناطق سكناهم إلى مدينة بغداد واستولت على

الأراضي الخالية داخل المدينة. ومع عدم توافر الحد الأدنى من مياه الشرب، والكهرباء، والوقود، وخدمات التعليم والصحة، وأصبحوا يشكلون عبئاً على سكان المدينة الأصليين . إن الهجرات السكانية غير المنتظمة والنزوح المتواصل أورث مدينة بغداد بيئة حضرية متدهورة ، وأصبحت كتلاً عمرانية وبيئة مفككة وغير متناسقة، وفقدت جمالها . وتداخلت مراحلها المورفولوجية ممّا شكّل تحدياً أمام إمكانية وضع المعالجات البيئية لها . وبسبب هذه الهجرات، وحركة النزوح المستمر للمهاجرين من الريف إلى مدينة بغداد، فان معدل نمو السكان الحضر في المدينة أصبح اعلي من أجمالي معدل نمو السكان، ومع ذلك ما تزال مدينة بغداد من أهم المدن الجاذبة للسكان في العراق، كونها تتمتع بتاريخ حضاري عريق، وبكونها تتمتع أيضا بمركزية من الناحية الإدارية والاقتصادية والتجارية .

لقد سببت الهجرات العشوائية الوافدة إلى مدينة بغداد تبايناً عرقياً ولغوياً وثقافياً ودينياً، بوصفه انعكاساً للتداخل بين هؤلاء المهاجرين، ممّا أدى إلى خلق تركيبة سكانية متناثرة، وامتلأت شوارع المدينة بجماعات من العاطلين وممتهنين الحرف الهامشية ولاسيما بين الشباب في ظل نَّمو سكانيّ هائل و تحديات تقنية هائلة. وانتشرت من ثم الإمراض الاجتماعية ،كالسرقة، والمخدرات، وارتكاب الفاحشة، وشرب الخمر والميسر. ويسهم هؤلاء سلباً في الضغط على الخدمات الأساسية، بسبب ضعف ثقافة الناس نحو البيئة الحضرية وكيفية التعامل مع شبكة الخدمات العامة ،ممّا يؤدي إلى تراكم النفايات بجانب الشوارع والطرقات وبين الإحياء و الفضاءات المتروكة ، كل هذا أدى إلى خلق بيئة تكثر فيها الحشرات والذباب والحيوانات السائبة، ممّا أدى أيضاً إلى انتشار كثير من الإمراض التي وجدت في تلك البيئة مجالاً لانتشارها وسرعة انتقالها ، كلُّ هذا شكّل عقبة أمام التخطيط للخدمات ، فأصبحت المشكلات التخطيطية كثيرة لاسيما أنَّ النظرة التقليدية للمدن بأنها مبان وشوارع ترصف دون الاهتمام بأنَّ للمدينة منظومة ومجتمع له مطالبه وهمومه .

لمحة تاريخية إلى أزمة السكن في العراق:

لم تكن أزمة السكن في العراق وليدة ظرف جديد، إنما هي ناتج تراكمات سابقة ، حيث بدأت الأزمة منذ خمسينيات القرن الماضي ، ونظراً لغياب النظرة الشاملة لتخطيط الاستثمارات السكنية، وقلة التخصيصات المالية الموجهة لقطاع الإسكان، فقد تضاعفت و نمت هذه المشكلة لتدخل ضمن الأزمات المستعصية . وقد شخصت دراسة أعدتها مؤسسة دوكسيادس عام ١٩٥٦ التي نفذت بعض التجمعات السكنية في مدينة بغداد وبعض مراكز المحافظات حاجة (٤٥٣) إلف عائلة إلى وحدات سكنية و (٣٨٠) إلف عائلة تحتاج مساكنهم إلى إجراء تحسينات، وقدر حجم الاستثمار في تلك المرحلة بحوالي (٤٠٠) مليون دينار سنوياً. وبسبب عدم تنفيذ هذا البرنامج

بصورة كاملة، وزيادة النمو السكانيّ ، تفاقمت الأزمة في أواسط السبعينيات حتى بلغ العجز السكنيّ المتراكم أكثر من (٣٧٣) إلف وحدة سكنية [٥] .

والجدول الآتي يبين مقدار العجز السكني المتراكم للسنوات من (١٩٧٧ – ٢٠٠٩) .

جدول (١)

أعداد الأسر والوحدات السكنية والسكان والعجز الكلي ونسبته من الأسر ومعدل الوحدات السكنية لكل ١٠٠٠ نسمه للمدة من (١٩٧٧ – ٢٠٠٩) .

السنة	عدد الأسر الكلي	عدد الوحدات السكنية الكلية	السكان الكلي	العجز السكني المتراكم	معدل الوحدات السكنية لكل ١٠٠٠ نسمه	معدل الوحدة السكنية الجديدة لكل ١٠٠٠ نسمة	نسبة العجز السكني للأسر %
١٩٧٧	١٨٣٥٠٨٣	١٤٦١٨٨٨	١٢٠٠٠٤٩٧	٣٧٣١٩٥	١٢٢	٦٨	٢٠
١٩٨٧	٢٢٣١٢٣١	١٨٣٩١١٧	١٦٣٣٥١٩٩	٣٩٢١١٤	١١٣	٩٧	١٨
١٩٩٧	*٢٤٩٤٣٠٧	*٢١٤٠٤٩٤	*١٩٠٨٢٥٦٦	٣٥٣٨١٣	١١٢	١٠٠	١٤
٢٠٠٩	٤٦٩٦٢٦٥	٤٨١٠٥٥٥	٣٢١٠٥٠٠٠	٣٥٩٦٨١	١٤٩	١٣٥	٧

المصدر: نور حسين فاضل، اثر غياب التخطيط السكاني في تفاقم أزمة السكن الحالية في العراق ، دبلوم عالي، كلية الإدارة والاقتصاد ، جامعة بغداد ، ٢٠١٤ .

- **لا يتضمن أسُر إقليم كردستان:**

ونظراً لظروف الحرب (العراقية – الإيرانية)، فقد ازداد العجز السكنيّ إلى أكثر من (٣٩٢) إلف وحدة سكنية خلال عام ١٩٨٧ ، وأعطت الدولة أهمية لقطاع الإسكان على الرغم من العقوبات الاقتصادية التي فرضت على العراق خلال تسعينيات القرن الماضي، فقد انخفض العجز السكني إلى (٣٥٤) إلف وحدة سكنية مقارنة بعام ١٩٨٧ ،إلاّ أنه عاد للارتفاع مره ثانية عام ٢٠٠٩ ليصل إلى حوالي (٣٦٠) إلف وحده سكنية حسب بيانات الجهاز المركزيّ للإحصاء

مفهوم السكن: يعدُّ السكن من مستلزمات الحياة ومطلباً أساسياً وضرورياً لكلِّ أسره، لما يوفره من استقرار نفسيّ ورفاه اقتصاديّ فضلاً عن إلى ما يوفره للفرد من الحماية ، إذ تتوافر فيه الخدمات كافة. ومفهوم السكن مفهوماً شاملاً وواسعًا. وهنا سوف نركز في المفهوم البسيط للسكن حسب الاستخدام والحاجة وطبيعة البناء، وممّا تقدم يتضح أنَّ السكن هو حاجة إنسانية قبل كلّ شيء، وإنْ اختلفت التعاريف والمفاهيم التي تناولته حيث تسعى كل الأسر إلى تحقيقه كأحد الأهداف الاجتماعية. ويعدُّ السكن الحضريّ وما يواجهه من مشكلات من أهم الموضوعات التي يعنى بها الجغرافيّ خاصة وأنَّ النمو الحضريّ لسكان العالم مستمر بالزيادة ، لانَّ أكثر من نصف سكان العالم يعيشون في المراكز الحضرية ، حيث بينت دراسة للأمم المتحدة انه في عام ١٩٧٥ كان

هناك شخص واحد من بين كل ثلاثة يعيش في المراكز الحضرية ، وإنه من المتوقع أن يصل بحلول عام ٢٠٢٥ إلى اثنين بين كل ثلاثة أشخاص سيعيشون في المدن ،أي إنَّ ٢ / ٣ سكان العالم سيعيشون في المراكز الحضرية [٦] .

العجز السكني:

نعني بالعجز السكني (عدم التكافؤ بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية التي تشغلها خلال مدة زمنية محددة بغض النظر عن كون الأسرة مالكة أو مستأجرة للوحدة السكنية)، ويعدُّ هذا الموضوع جوهر المشكلة السكنية التي تعاني منها المدينة اليوم، بفعل الزيادة في عدد سكانها، وتزايد عدد الأسر، أي إنَّ هناك علاقة طردية بين زيادة عدد الأسر والطلب على المساكن، وعليه يمكن تقسيم العجز السكني ع نوعين من العجز [٧].

١- **العجز السكنيّ النوعيّ:** يقصد به عدم توافر المساكن الصالحة للسكن، استناداً إلى المقاييس المعروفة عالمياً (الصحية والبيئية). وغير قادرة على توافر الأمان والخصوصية والمساحة الكافية، وغيرها من متطلبات المسكن الصالح للسكن . والمساكن غير الصالحة تشمل دور اللبن والصرائف والأكواخ وخيم الشعر وهذه المساكن منتشرة في جميع المدن وبشكل عشوائيّ . ويمكن تتبع حجم العجز النوعي في العراق من خلال بيانات التعداد العام للسكان لسنة ١٩٨٧، حيث تشير تلك البيانات إلى أن عدد الوحدات غير الصالحة للسكن بلغت (٢١١٦٥١) وحدة سكنية شكلّت نسبة (١١،٥ %) من أجمالي الوحدات السكنية من العراق البالغة (١٨٣٩١١٧) وحده سكنية . والجدول الآتي يبين تطور العجز السكنيّ النوعيّ في العراق حسب البيئة للمدة من ١٩٧٧ – ٢٠٠٩ .

جدول رقم (٢)

تطور العجز السكني النوعي في العراق حسب البيئة للمدة (١٩٧٧ – ٢٠٠٩)

السنة	الإجمالي	الحضر	النسبة المئوية	الريف	النسبة المئوية
١٩٧٧	٦٤٢٦٠٠	١٦١٨٩١	٢٥	٤٨٠٧٠٩	٧٥
١٩٨٧	٢١١٦٥١	٤٠٣٤٠	١٩	١٧١٣١١	٨١
١٩٩٧	٢٢٣١٠٣	١٦٢٤٧١	٧٣	٦٠٦٣٢	٢١
٢٠٠٩	٤٧٣٩٧١	٢٤٥٩٩٩	٧٣	١٢٧٩٧٢	٢٧

المصدر : وزارة الأعمار والإسكان ، قطاع الإسكان في العراق ، الواقع . المشكلات . المعالجات الخطط المستقبلية، مصدر سابق .

في حين يظهر الجدول (٣) عدد الوحدات الصالحة للسكن حسب البيئة للعام ١٩٧٧ – ٢٠٠٩.

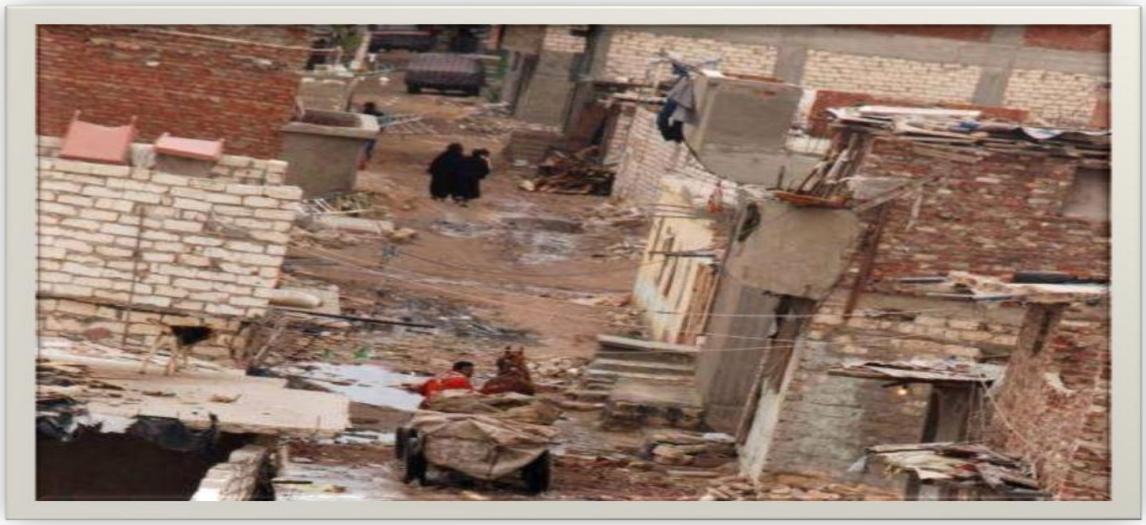
جدول رقم (٣)

عدد الوحدات الصالحة للسكن حسب البيئة للمدة (١٩٧٧ – ٢٠٠٩)

السنة	العدد الإجمالي	الحضر	النسبة المئوية	الريف	النسبة المئوية
١٩٧٧	٨٢٨٣٤٢	٧٣٠١٣٣	٨٩	٩٥٢٠٩	١١
١٩٨٧	١٦٢٧٤٦٦	١٢٦٧٢٠٩	٧٨	٣٦٠٢٥٧	٢٢
١٩٩٧	٢١٤٠٤٩٤	١٥١٨٦٩٧	٧١	٦٢١٧٩٧	٢٩
٢٠٠٩	٤٨١٠٥٥٥	٣٤٣٥٠٥٣	٧١	١٣٧٥٥١٢	٢٩

المصدر: واقع قطاع الإسكان في العراق ومرحلة التغيير وبناء المؤسسات بعد ٢٠٠٣ ، المؤتمر العلمي لوزارة الأعمار والإسكان ، ٢٠٠٩ .

صورة رقم (١) تبين المساكن العشوائية .



صورة رقم (٢) تبين المساكن العشوائية.

٢. **العجز السكني الكمي:** ويمكن تعريفه بأنه (الفرق بين عدد الأسر و عدد الوحدات السكنية الموجودة فعلا)، و بحسب بيانات الجهاز المركزي للإحصاء نجد أن مقدار العجز السكني الكمي خلال عام ١٩٨٧ بلغ (٣٦٤٧٥٣) ثم عاد وازداد خلال عام ٢٠٠٩ ليصل إلى (٤٧٣٩٧١) وكما يتضح من الجدول رقم (٤).

جدول رقم (٤)

تطور العجز السكني الكمي في العراق حسب البيئة للمدة (١٩٧٧ – ٢٠٠٩).

السنة	العدد الإجمالي	الحضر	النسبة المئوية	الريف	النسبة المئوية
١٩٧٧	٣٦٩٨٢٠	٢٦٦٣٨٨	٧٢	١٠٣٤٣٢	٢٨
١٩٨٧	٣٦٤٧٥٣	٢٧١٧٨٦	٧٤,٥	٩٢٩٦٧	٢٥,٥
١٩٩٧	٣٥٣٨٢٢	٢٧٩٤٦٥	٧٨	٧٤٣٥٧	٢٢
٢٠٠٩	٤٧٣٩٧١	٣٤٥٩٩٩	٧٣	١٢٧٩٧٢	٢٧

المصدر: وزارة الأعمار والإسكان ، قطاع الإسكان في العراق ، الواقع . المشاكل . المعالجات . الخطط المستقبلية، مصدر سابق.

مما سبق ومن خلال نتائج تحليل الجدول أعلاه نلحظ عدم حصول أي زيادة في عدد الوحدات السكنية تتناسب والزيادة الحاصلة في عدد الأسر، ولتقدير مقدار الطلب على الوحدات السكنية في العراق عامة ومدينة بغداد خاصة فقد وضعت عدة تقديرات للعجز السكني في العراق ، فعلى سبيل المثال ذكرت الدراسة التي قامت بها شركة (POLSERVIS) الحاجة إلى (١،٦) مليون وحدة سكنية في بداية الثمانينات في حين تتراوح التقديرات الحالية إلى أكثر من ثلاثة ملايين وحدة ، وفيما يخصَّ مدينة بغداد، فقد قدرت الدراسة التي أعدتها وزارة الأعمار والإسكان عن سوق السكن في العراق، وبيان الحاجة إلى الوحدات السكنية في مدينة بغداد كما في الجدول رقم (٥) .

جدول رقم (٥)

ملخص الحاجة إلى الوحدات السكنية في مدينة بغداد .

الفئة	مدلولها	مدينة بغداد
أ	التشكيلات الإسكانية الجديدة	٢١٨٣٣١
ب	التخفيف من الاكتظاظ	٢٨٢٦٩
ج	استبدال الوحدات من المخزون الإسكاني الحالي والتي أصبحت قديمة	١٢٣٤٩٧
د	استبدال الوحدات غير قابلة للتأهيل	٧١٧٩
هـ	مجموع الوحدات الجديدة	٣٧٧٢٧٦
و	الوحدات التي سيعاد تأهيلها	٦٤٧٨٠

في حين يبين جدول (٦) توزيع الاحتياجات الإسكانية من خلال تحديد ثلاثة مستويات من الدخل الشهري للأسرة

جدول رقم (٦)

الحاجة السكنية المقدرة حسب مستوى الدخل (عدد الوحدات) في مدينة بغداد .

الفئة	مدلولها	مدينة بغداد
أ	فئة الدخل المتدني	٩٠٨٥٨
ب	فئة الدخل المتوسط	٢٤٢٠٩٤
ج	فئة الدخل العالي	٤٤٣٢٤
المجموع		٣٧٧٢٧٦

المخرجات الإسكانية في مدينة بغداد:

من الطرق المفيدة لفهم الإسكان في مدينة بغداد هو وضع التصانيف أو الأنماط الإسكانية ، حيث إنَّ كلاً منها لا يشير إلى نوع من أنواع البناء، بل إلى نوع من النسيج السكنيّ . والمعايير المستخدمة لتصنيف الأنواع تشتمل على درجة من التخطيط في عملية تطوير المساكن ، ومستوى البنية التحتية الموجودة والكثافة، ونوع السكن ،والنسبة المئوية للمنطقة المبنية [٨] .

ويمكن تصنيف الإسكان في مدينة بغداد والمشمولة بالدراسة وفقا للأنماط الإسكانية الآتية:

١- المدينة التاريخية .
٢- وحدات سكنية في وسطها فناء على ارض مقسمة على شكل شبكة .
٣- تقسيمات فرعية مع وحدات سكنية صغيرة متصلة .
٤- تقسيمات فرعية مع وحدات سكنية اكبر (متصلة وغير متصلة) .
٥- الإسكان الحكومي .
٦- تقسيمات فرعية خارجية غير مكتملة (نسبة المساحة المبنية اكبر من ٥٠ %) .
٧- تقسيمات فرعية خارجية غير مكتملة (نسبة المساحة المبنية اصغر من ٥٠ %) .
٨- مناطق سكن عشوائي .
٩- استخدام مختلط (تجاري و سكني) .

لا يشير أي من هذه الأنماط الإسكانية إلى نوع من أنواع البناء، بل إلى نوع النسيج السكني الذي يختلف من نمط إلى أخر. ومن خلال الدراسة يظهر لنا أن النمط السائد للوحدة السكنية في مدينة بغداد هو الدار: والدار (عبارة عن بيت تقليدي متصل على الأقل من جهة واحدة من جهاته مع بيت أخر) ، وتختلف الدور بنحو واضح من حيث مساحتها التي تتراوح من (١٢٠ م ^{٢} إلى ١٠٠٠ م ^{٢}) . إما عن حالة الوحدات السكنية في مدينة بغداد ، فقد وجد من خلال نتائج الدراسة لمسح الأسر في إطار دراسة سوق السكن أن معظم المخزون الإسكاني في مدينة بغداد، يتكون من

مواد تقاوم عوامل الزمن، تدوم بنحوٍ عام ويعيش حوالي ٩٠ % من الأسر في منازل مقاومة لعوامل الزمن (سواء من حيث الجدران أو الأسقف).

جدول رقم (٧)

حالة الوحدات السكنية في مدينة بغداد .

بغداد	حالة جيدة	حالة متوسطة تحتاج إلى تصليحات ثانوية غير إنشائية %	حالة سيئة تحتاج تصليحات إنشائية %	غير صالحة للسكن بحاجة إلى هدم وإعادة بناء %	أخرى	مجموع
	٢٩,٦	٤٩,٢	١٩,٣	١,٨	٠	١٠٠

مشكلة الإسكان الحضري وسبل معالجتها:

لقد عمدت دول العالم بصفة عامة ومنها العالم النامي إلى إتباع سياسة التخطيط لمواجهة مشكلات الإسكان الحضري ، بهدف تحسين الظروف التي تعيشها المدن الكبرى . ولاسيما في مجال الإسكان ، ومدينة بغداد واحدة من تلك المدن التي باتت تعاني من تدهور الطابع الجماليّ والاجتماعيّ لها وقبل التعرض لمشكلة الإسكان الحضريّ ينبغي تأكيد ضرورة احترام مقاييس العمارة مثل الحد الأدنى لمساحة المسكن ، والحد الأدنى للمساحة السكنية للفرد ، فضلاً عن ضرورة احترام احتياجات الفرد من أشعة الشمس والتهوية التي تتراوح حاجات الإنسان إليها مابين (٣,١٥ م^{٣} إلى ٣,١٨ م^{٣}) للفرد الواحد ، فضلاً عن تحديد مساحة الغرف السكنية وبما يتلاءم والمعايير المتبعة في ذلك لمنع انتشار ظاهرة الاكتظاظ داخل الغرفة الواحدة ،مّما يؤدي إلى التأثير سلبيا في إنتاجية الإفراد [٩] .

إنَّ مسالة توافر المسكن الصحي الملائم في بيئة متكاملة لكلَّ أسرة من أسُر المجتمع يعد خدمة اجتماعية ينبغي الاهتمام بها ، إنَّ ارتفاع معدلات النمو الحضري أكثر من معدلات النمو الاقتصادي، ينتج عنه ظاهرة التحضر المبكر ، بكل مشكلاتها الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية ، والذي يأتي كنتيجة لظاهرة هجرة السكان وزحفهم نحو المدن و لا يمكن التخطيط لمواجهة باقي المشاكل العمرانية الأخرى . مثل مشاكل الخدمات العامة والمرافق الضرورية ، وعليه نرى أن عملية التخطيط عملية متشابكة تقوم من خلال إجراء البحوث والدراسات التي تعد الركيزة الأولى التي يعتمد عليها التخطيط السليم للنهوض بالمجتمع .

ونظراً لما للجغرافي من دور بارز في وضع المؤشرات التخطيطية لمعالجة هذه المشكلة، والحد من ظاهرة النمو الحضري المتسارع. مع زيادة نسبة العجز السكنيّ الناتج عن تلك الأسباب

التي تطرقنا إليها ، فعليه نجد أنَّ من بين أهم المؤشرات التي يمكن إدراكها ومعالجتها للحد من مشكلة الإسكان في مدينة بغداد وغيرها من المدن .

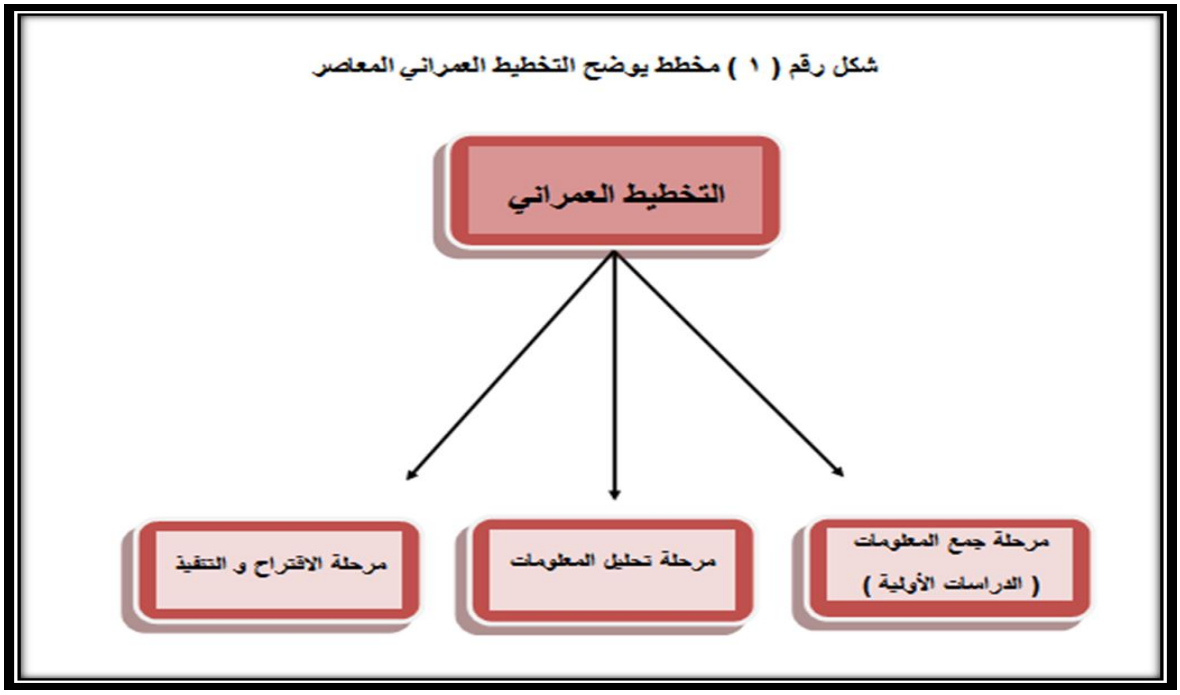
١- عدم التكافؤ بين حجم السكان المتزايد بمتوالية هندسة وبين قدرة الإسكان على استيعاب هذا العدد الكبير الذي يزداد بمتوالية عددية (حسابية) ممّا أدى إلى ارتفاع قيمة السكن وارتفاع الإيجار الشهري، مّما انعكس سلبا في الاتجاه نحو تجزئة الوحدة السكنية إلى أكثر من مسكن على حساب العوامل التي اشرنا إليها في المسكن الصحي المناسب الذي تتوافر فيه كلّ المستلزمات البيئية .

٢- زيادة عدد الأسر في المسكن الواحد ، وقد تصل إلى أكثر من أسرتين في المنزل الذي عد لأسرة واحده.

٣- انتشار ظاهرة الاكتظاظ في غرفة المسكن الواحد، وما يترتب عليها من مشاكل التكدس والتزاحم، مما انعكس على انتشار ظاهرة السكن العشوائيّ، وما يترتب عليها من مشكلات اجتماعية وعمرانية.

سبل معالجة مشكلة الإسكان في مدينة بغداد:

يمكن معالجة مشكلة الإسكان في مدينة بغداد من خلال مجموعة إجراءات قد تسهم في الحد من تلك المشكلة وأهمها ضرورة توفير الدعم الحكومي لمشاريع الإسكان ، من خلال تأسيس هيئة أو مجلس لمعالجة أزمة السكن، وقد سعت بعض الوزارات والهيئات إلى انجاز مجموعه من المجمعات السكنية وتوزيعها لذوي الدخول المحدودة ، وذلك من خلال التوسع العمودي كنمط من أنماط السكن؛ لأنه يوفر في مساحة الأرض وتكاليف البناء والخدمات، فضلاً عن ضرورة إعادة النظر ببعض القوانين والتشريعات الخاصة بالناحية السكنية، مثل: تحسين قانون الإيجار الذي جعل الكثير من المستثمرين يعزفون عن المساهمة في مجال الإسكان .



نموذج مقترح للتخطيط العمراني للمدينة:

يسمح التخطيط العمراني بتطوير المدينة على وفق الأهداف المرسومة والمحددة، والتي تساعد على تلبية احتياجات الأجيال القادمة، وذلك عن طريق وضع مخطط عمراني لمدينة بغداد يساهم في التعبير العقلاني والمتوازن لمشكلة المدينة والنهوض بواقعها العمراني والاجتماعي والثقافي. ويقوم التخطيط العمراني المعاصر على ثلاث مراحل .

حيث تشمل **المرحلة** الأولى مرحلة جمع المعلومات جمع البيانات الإحصائية الخاصة بالمعطيات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية ضمن الموقع المختار ، وتتم العملية بطريقة علمية من خلال الاعتماد على الخرائط والصور الجوية ،والمصادر الحكومية، ومراكز البحوث وغيرها .

إما المرحلة الثانية **مرحلة تحليل المعلومات** ففيها يتم إخضاع المعلومات والبيانات التي تم جمعها إلى التبويب والترتيب والتحليل حيث يتم معالجتها إحصائيا من خلال استخراج المنحنيات والجداول ذات الدلالات المتعددة التي يمكن من خلالها وضع عدة سيناريوهات على أن تمتاز بالدقة والوضوح .

أما المرحلة الثالثة **مرحلة الاقتراح والتنفيذ** فمن خلال النتائج والاستخلاص التحليلي للمرحلة السابقة يمكن للعمراني والمختص من تنظيم وتهيئة الشروع في برمجة مقترحاته من سكن ومرافق وتجهيزات ومساحات خضراء، وساحات عامة، وغيرها . وذلك لتلبية حاجات المدينة المختلفة في

الحاضر والمستقبل من خلال جعل جميع الخطط والبرامج تركز على ضرورة الاهتمام بالتنمية المستدامة في مجال التخطيط العمراني وخاصة التخطيط للاستعمالات السكنية داخل المدينة ، حيث ينبغي الاهتمام بذلك لكي تحظي الأجيال القادمة بمستوى عالٍ من الرقي والتنظيم في مدينة المستقبل .

الاستنتاجات:

لقد توصل البحث إلى مجموعة من الاستنتاجات منها :.

١- تنامي العجز السكني في مدينة بغداد، نتيجة لعدم استقرار السياسات السكانية الخاطئة التي اعتمدتها الحكومة منذ ثمانينات القرن الماضي، بسبب ظروف الحرب والحصار الاقتصادي الذي فرض على العراق .

٢- إنَّ مشكلة السكن وتنامي العجز السكني ليست وليدة الساعة، بل هي مشكلة ظهرت وتوسعت منذ أربعينات القرن الماضي عندما بدأت حركة الهجرة والنزوح من قرى وأرياف العراق إلى مدينة بغداد بحثا عن العمل والخدمات .

٣- ضعف أداء ومساهمة كل قطاع من القطاعات (التعاوني والخاص) في مجال الإسكان ، بسبب عدم إتباع سياسة استراتيجية خاصة بالإسكان .

٤- قلة الدراسات العلمية المتخصصة بالقطاع الإسكانيّ، فضلاً عن عدم الاستفادة من الدراسات التي أعدتها الشركات الأجنبية بسبب الظروف التي مر بها العراق .

٥- ما تزال مهام المصرف العقاري وصندوق الإسكان مقيدة بالقوانين، مّما أثر كثيراً على الحد من التوسع في مجال عملها والحصول على مصادر التمويل .

٦- تدهور البيئة الداخلية للمساكن بانتشار نمط المساكن الصغيرة من خلال تجزئة الوحدات السكنية القائمة إلى أكثر من وحدة سكنية وبمساحات صغيرة، مما ولد نمطا من المساكن المتلاصقة ذات الواجهات المحدودة، والتي امتازت بضعف التهوية والإضاءة فيها، وانعدام الحدائق المنزلية، وارتفاع كثافة الإشغال السكنيّ، والضغط الكبير على الخدمات العامة .

التوصيات:

١- تشجيع الوزارات أو الهيئات الحكومية والقطاع الخاص بإنشاء مجمعات سكنية يتم بيعها إلى المواطنين ممن لا يمتلكون مساكن لهم وبإقساط شهرية .

٢- توسيع شريحة المواطنين المستفيدين من قروض الإسكان، ليشمل اكبر عدد من العوائل .

٣- الاستفادة من الشركات العالمية المختصة بالبناء الجاهز والرخيص لتقليل مقدار العجز السكني في مدينة بغداد ، على أن تتحمل الدولة تكاليفها وتقسيطها على المواطنين .

٤- تشجيع القطاع الخاص (المحلي والأجنبي) على إقامة المجمعات السكنية في مختلف المدن العراقية وخاصة مدينة بغداد وذلك من خلال التنسيق مع وزارة الأعمار والإسكان .

٥- تشجيع البناء العمودي للمجمعات السكنية (الشقق) للاستفادة من المساحات الأرضية واختصار المبالغ .

٦- الاستفادة من التجارب العالمية التي عانت من مشكلة السكن كتجربة (ماليزيا وتايلاند وتشيلي).

٧- العمل على وضع الخطط والبرامج المتعلقة بتنمية الإسكان ومعالجة مشكلة العجز السكني، ضمن مشاريع سكنية متنوعة تتلاءم وحجم الأسر ومستواهم المعاشي .

الهوامش والمصادر:

[١]- الزبير ، موسى الأمين ، أضواء على التخطيط المدني ومشكلاته ، الخرطوم الكبرى مثالا ، مؤتمر المدن العربية الخرطوم ، ٢٠٠٧ .

[٢]- الزبير ، موسى الأمين ، المصدر نفسه .

[٣]- زوري ، عبد الحسين كاظم ، النمو الحضري في بلديات محافظة بغداد ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي .

[٤]. أمانة بغداد ، مخطط التنمية الحضرية لمدينة بغداد (٢٠١٥) ، المرحلة الثانية (٢٠٠١) .

[٥]. مطلك ، جمال باقر ، تحليل وتقييم نظام تمويل الإسكان في العراق ، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي لوزارة الأعمار والإسكان ، ٢٠٠٩ .

[٦]- – فاضل ، نور حسين ، اثر غياب التخطيط السكاني في تفاقم أزمة السكن الحالية في العراق ، دبلوم عالي ، كلية الإدارة والاقتصاد ، جامعة بغداد ، ٢٠١٤ . .

[٧]- وزارة الأعمار والإسكان ، قطاع الإسكان في العراق ، الواقع . المشاكل . المعالجات . الخطط المستقبلية .

[٨]- وزارة الأعمار والإسكان ، التقرير الرئيس ، دراسة سوق السكن في العراق .

[٩]- ليلى حفيظ ، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري ، رسالة ماجستير ، جامعة القسطنطينية ، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية ، ٢٠٠٧ ، ص ٧٠.

١٠ – وزارة الموارد المائية، المديرية العامة للمساحة .

11- WWW.Googal.com