إستراتيجية التنمية المستدامة لمناطق السكن العشوائي في مدينة هيت

أ.م.د. يونس هندي عليوي الدليمي

جامعة الأنبار ـ مركز الدراسات الإستراتيجية

dr.younus1971@ uoanbar.edu.iq

د. مشتاق احمد غربي

جامعة الأنبار ـ مركز دراسات الصحراء

dr.mushtak.a.gharbi@uoanbar.edu.iq

المستخلص

تناول البحث عرض واقع مناطق السكن العشوائي المزري في مدينة هيت ، وكيفية التصدي لها عن طريق طرح استراتيجيات، لترويج الاستثمار العمراني نحو إرساء أسس التنمية الاقتصادية، بما ينعكس على تحسين مؤشرات التنمية المحلية واستدامتها، وتبين أن المعالجة بالمبادلة هي أكفا من حيث التطبيق، وفق المعايير التخطيطية، التي يمكن من خلاله إحداث توازن جغرافي، يكون كفيل بالحد من نمو المناطق العشوائية.

Strategy for the sustainable development of random housing in Hit City

Dr. Younus Hendi oleiwi Al -Dulaimi

University of Anbar-Center of Strategic Studies

dr.younus1971@ uoanbar.edu.iq

Dr. Mushtak Ahmed Gharbi

University of Anbar, Center of Desert Studies

dr.mushtak.a.gharbi@uoanbar.edu.iq

Abstract

The research dealt with presenting the reality of the miserable slum areas in the city of Hit, and how to address it by offering strategies to promote urban investment towards laying the foundations of economic development, which is reflected in the improvement and sustainability of local development indicators, and it was found that exchange treatment is more efficient in terms of application, according to standards The planning, through which a geographical balance can be achieved, is capable of limiting the growth of slums..

١ : المقدمة:

لقد ازدادت المشكلة وتفاقمت في الآونة الأخيرة، وانتشار ظاهرة السكن العشوائي أو ما تعرف بالعشوائيات حول المدن والنمو غير الاعتيادي في حجم المناطق العشوائية، التي تفتقر إلى البنى التحتية والخدمات المجتمعية والنظافة العامة. وما يترتب عليها من أثار سلبية مختلفة على المدن لاستمرار بالرغم من وجود القوانين والتشريعات التي تحاول الحد من تواجد مثل هذه المناطق، مما نتجه عنها مشاكل عديدة، فضلاً عن نوعية المباني والمواد الرديئة المستخدمة للسكن من قبل السكان المتعلقة بالحالة الاقتصادية .

١-١ مشكلة الدراسة:

أصبحت ظاهرة السكن العشوائي من ابرز المشكلات التي تقف عائقا أمام عملية التنمية لما تلحقه من ضررا بالغا في البنية الوظيفية والعمرانية، أدى الى تدني نوعية الحياة الحضرية بشكل لا يمكن تجاهله في المدينة فضلا عن أثارها السلبية.

١-٢ فرضية الدراسة:

انتشار هذه المناطق في المدينة ، نتيجة لما تشهده حاليا من نمو سكاني كبير لم يتم الاستجابة له بكفاءة ، لكي يوجه توجها مخططا، مما انعكس على ظهور نمو غير مخطط وبشكل ظاهرة سرطانية تنخر في جسد المدينة.

١-٣ هدف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى إتباع منهجيات حديثة وغير تقليدية، تكمن في إيجاد معالجات تضمن تحقيق تنمية حضرية مستدامة للمدينة، يراعى فيها الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للارتقاء بسكانها، وفق معايير تخطيطية لمتطلبات الإسكان تتماشى مع واقع الحال للمدينة .

١-٤ منهجية الدراسة:

تتضمن الدارسة ثلاثة مراحل (المسح الميداني، مرحلة الاستبيان، وضع المعالجة)

أولا: المسح الميداني: تم من خلال زيارة مناطق السكن العشوائية واللقاء بعدد من سكانها، ومراجعة الدوائر الرسمية للحصول على المعلومات والبيانات منها لمعرفة طبيعة التجاوزات، ثم مسح تلك المناطق العشوائية باستخدام المرئيات الفضائية الحديثة ومطابقتها مع التصاميم الأساسية لتحديد موقعها واستخراج مساحتها، من خلال إنتاج خرائط جديدة لتحديد مناطق السكن العشوائية في مدينة (هيت)، للتعامل معها بعد ذلك من أجل سير البحث وفق الخطة المُعدة.

٢: منطقة الدراسة:

تقع مدينة هيت على ضفتي نهر الفرات ضمن محافظة الأنبار – عند دائرة عرض ٢٨َ ٣٣ْ شمالاً وخط طول ٥٣َ ٤٢ْ شرقاً انظر خارطة (1).

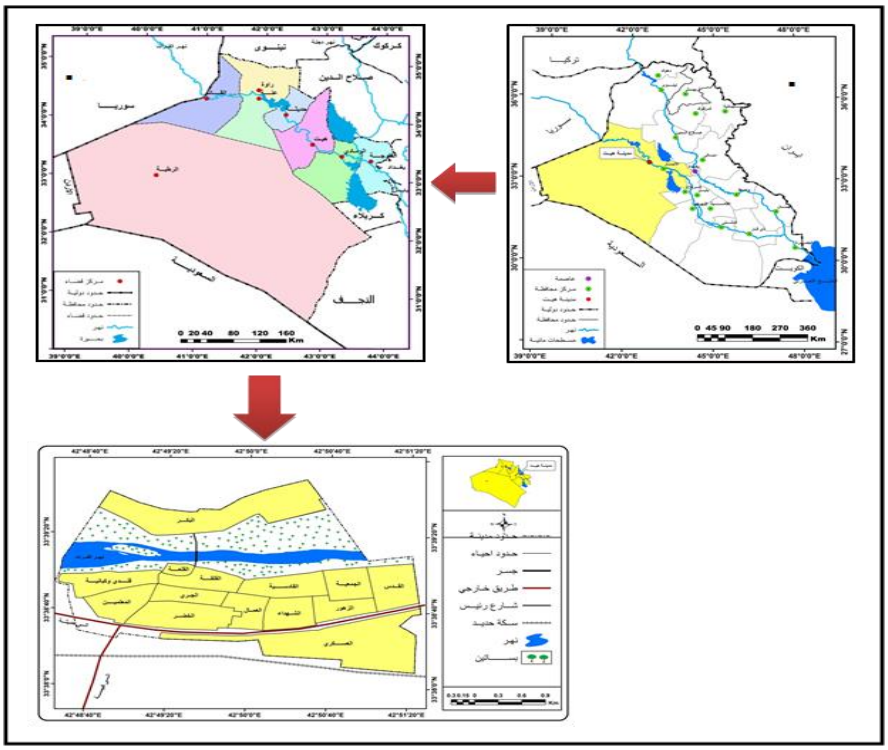
وهي تجمع بين بيئتين مختلفتين (حضرية وريفية)، وعندها تنتهي الصحراء ليبدأ السهل الرسوبي الخصب وعندها يبدأ التبادل بين هاتين البيئتين. وهي تمثل محطة للاستراحة على الطريق البري الذي يربط وسط العراق بحدوده الغربية، فهي تبعد عن العاصمة بغداد نحو ١٧٠ كم وعن الحدود العراقية السورية بنحو ٢٥١ كم. وقد يكون الموقع مناسباً من ناحية المسافة بين مدن محافظة الأنبار، فهي تبعد عن مدينة الرمادي بنحو ٦٠ كم وعن مدينة الفلوجة بـ ١١٠ كم وعن مدينة حديثة مسافة ٧٢ كم، وعن مدينة عنه بنحو ١٥١ كم، وتبعد عن مدينة القائم بنحو ٢٢٦ كم (الحياني،٢٣:٢٠٠٥)، وبلغ عدد سكانها حوالي (٨٣٠٦٤) نسمة لعام ٢٠١٧، لتتوسط مساحة القضاء البالغة (٥٤٤٥ كم^{٢})، بتصميم أساس لمركز المدينة الإداري بلغ (١٣كم^{٢}) بنسبة (٠,٢٦١%)، وهذه الاعتبارات الموقعية تعطي دور مهم للمدينة في تعزيز علاقاتها الإقليمية بما تؤهله لتحقيق وآفاقاً مستقبلية التي تسهم بالمزيد من التطور العمراني.

٣: مناطق السكن العشوائي:

يستخدم مصطلح العشوائية للإشارة إلى أنماط كثيرة من الإسكان، من بينها تلك التي تسمى بالسكن القزمي ومدن (الصفائح) والسكن السرطاني والسكن اللاقانوني، اي إنها مناطق سكنية نشأت في غياب القانون وبعيدا عن التخطيط العام للمدينة، ووفقا للأمم المتحدة هي منطقة حضرية تفتقر إلى واحد أو أكثر مما يلي إسكان دائم، ومساحة كافية للمعيشة والحصول على مياه محسنة والحصول على مرافق صرف صحي وعلى حيازة مأمونة (لوجيا،١٩٩٣).

مما يولد إشكالات وأثار مدمره اجتماعيا تودي الى انحرافات وجرائم تجعل من المجتمع هشا وغير متماسك، وعلى مدى أربعة عقود تقريبا جرى إهمال الجانب السكني في العراق ، مما ولد ضغطا سكانيا ، إذ بلغ عدد التجمعات العشوائية في العراق عدا محافظات إقليم كردستان والمحافظات الساخنة(٣٦٨٧) اذ كانت المساكن فيها تشكل (٥٢١٩٧٠) دار بنسبة قدرها (٧,٣%) من مجموع الدور في العراق، فقط أمانة بغداد تجتوي على (١٠٢٢) منطقة تجاوز، بعدد دور بلغ (١٣٦٦٨٩) من مجموع الدور في العراق، اذ بلغت عدد التجمعات الكبيرة التي يزيد فيها عدد الدور عن (٢٠٠) دار (٥٥) تجمع، (الجبوري،٢٩-٢٠٠٨:٣٠)، وتم تسليط الضوء على مشكلة السكن العشوائي في مدينة هيت التي توزعت على (٥) أحياء بواقع (٣١٢٣) (بلدية هيت،٢٠١٨)، وحدة سكنية مشيدة، ضمن مساحة التجاوزات التي بلغت (٣,٢١٨ كم^{٢}) بنسبة (٢٤,٧٥٤%) من المساحة الكلية للمدينة البالغة(١٣ كم^{٢}) التي تشغلها تلك العشوائيات خريطة (٢).

خريطة (١)
موقع وموضع مدينة هيت بالنسبة لحدود العراق ومحافظة الأنبار

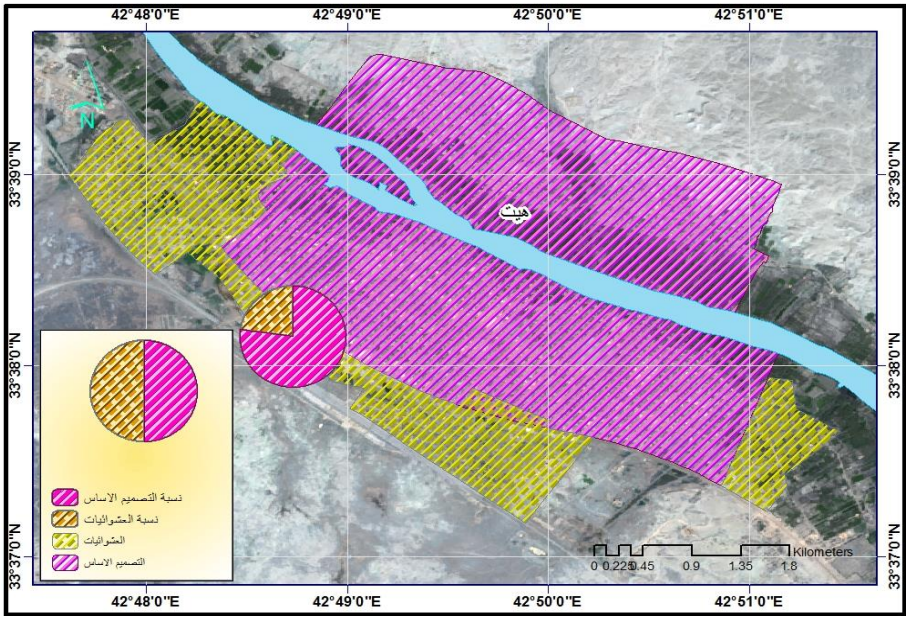


المصدر :١-جمهورية العراق، المديرية العامة للمساحة ،خريطة العراق الإدارية ،١٩٩٧،١/١٠٠٠٠٠٠٠

٢- جمهورية العراق، المديرية العامة للمساحة، خريطة محافظة الأنبار الإدارية ١٩٩٤، ١/١٠٠٠٠٠٠٠

٣- جمهورية العراق، المديرية العامة للمساحة، خريطة المخطط الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣ م، ١/٤٠٠٠٠، والمرقمة ٦٨٦.

خريطة رقم (٢)
نسبة مساحة العشوائيات من مساحة التصميم الأساس لمدينة هيت لسنة ٢٠١٨



المصدر : بالاعتماد على برنامج (Arc GIS 10.4.1)

٤: مرحلة الاستبيان للعشوائيات:

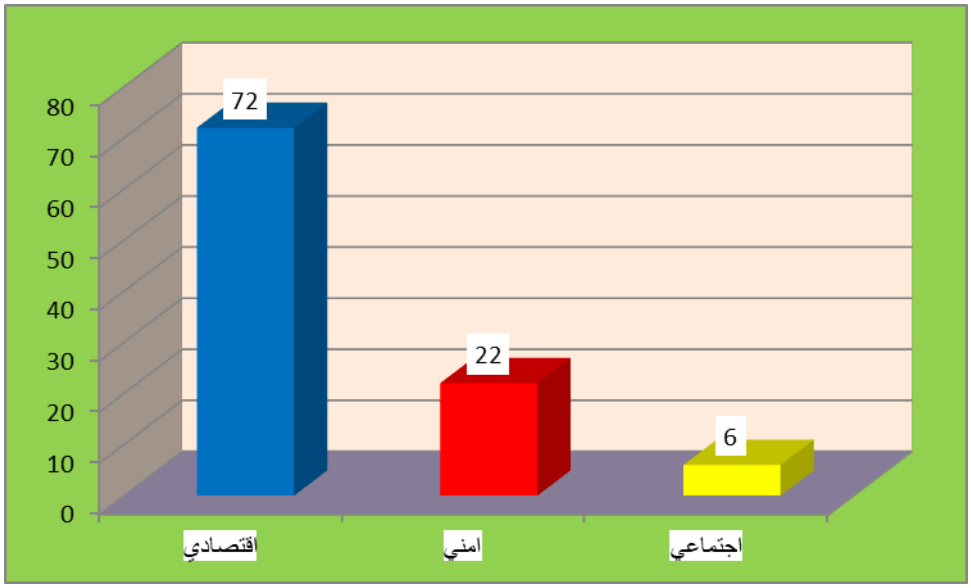
تم في هذه المرحلة استخدام ٥٠ استمارة استبيان خاصة بسكان المناطق العشوائية في هيت، لمعرفة أوضاعهم، ولبيان أثارها، وماهية آراءهم للحصول على النتائج التي تساعدنا في النهوض بواقع المدينة، للتوصل الى أفضل الحلول الناجعة لغرض معالجة، حيث تم جمع تلك البيانات وتفريغها وتمثيلها بالأشكال التالية لغرض تحليلها على النحو الأتي:

٤-١: أسباب نشؤها.

يمكن ملاحظة الكثير من الأسباب والدوافع المختلفة، وراء نشوء العشوائيات من خلال الشكل (١)، التي تتراوح ما بين الحاجة الماسة لإيجاد سكن ميسور التكلفة ، والرغبة في تعظيم موارد الربح المتأتية وفق العوامل الآتية:

شكل (١)

يمثل نسب أسباب نشوء مناطق السكن العشوائي في مدينة هيت



المصدر: استمارة الاستبانة جدول (١)

- **أسباب اقتصادية:** تبين من خلال الشكل رقم (١) لسكان المناطق العشوائية الذي تم استبيانهم، إنها احتلت أعلى نسبة بلغت (٧٢%) وحالتهم الاقتصادية فقيرة تمثلت بقلة المردود المادي، وهذا يعود الى كون غالبيتهم من طبقة الكسبة الذين لا يملكون وظائف في الدولة، فضلاً عن ارتفاع اسعار الأراضي السكنية ،الأمر الذي أتاح لهم فرصة استثمارية، تمثلت لهم في القيام بوضع اليد على الأراضي لتحقيق مكاسب، نتيجة الزيادة السكانية التي أدت الى التناقص التدريجي، في عرض الوحدات السكنية المنخفضة التكلفة، التي تكون في متناول يد تلك الشرائح المنخفضة الدخل من السكان.

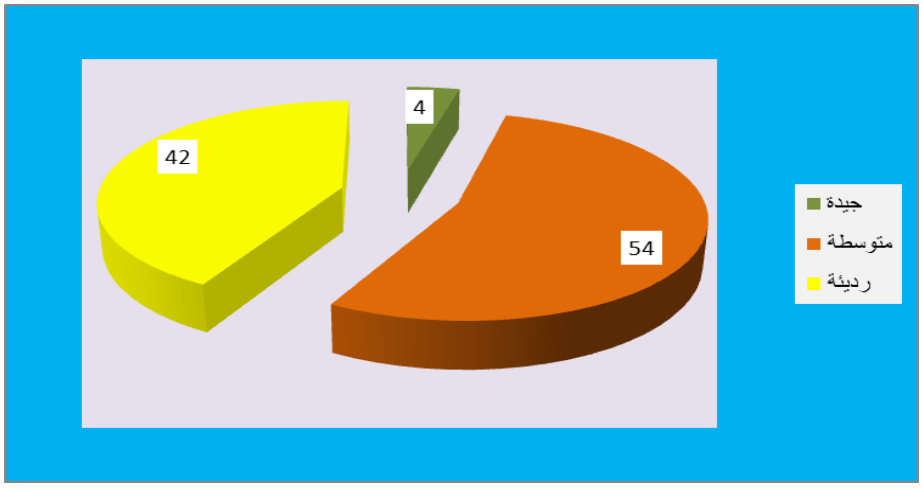
- **أسباب أمنية:** هي التي دفعت المواطنين في اللجوء للسكن العشوائي، إذ اتضح من خلال الشكل (١) أن نسبتها بلغت (٢٢%) في مدينة هيت، تمثلت بالنزوح الناجم عن الصراعات السياسية والحروب الإرهاب التي طالت كافة مناطق المحافظة، الأمر الذي أدى الى لجوء الكثير من العوائل الى السكن في هذه المناطق العشوائية كملاذ امن، خوفا على عوائلهم من التهديدات.
- **أسباب اجتماعية:** من خلال الشكل (١) تمثلت بأقل نسبة بلغت (٦%) لسكان المناطق العشوائية في مدينة هيت، نتيجة عدم الاهتمام بالتنمية الإقليمية ومراكز المدن نتج عنها تنمية غير متوازنة أدت الى ضعف تحقيق الأهداف في إعادة توزيع السكان والخروج من والوادي الضيق الى مجتمعات جديدة تسهم في تقليل الفوارق في كفاءة مؤسسات القطاع العام في توفير المرافق والخدمات، ورغبة الأهالي في سكن أبنائهم وأقاربهم بجوارهم.

٤-٢: الخدمات المجتمعية.

تتسم الخدمات المجتمعية لسكان المناطق العشوائية في مدينة هيت الذي تم استبيانهم، بشكل عام بعدم كفايتها كالتعليمية والصحية والنظافة العامة وخدمة النقل والمواصلات، نتيجة النقص لأسباب تتعلق بعدم مشروعية البناء، كونها تفتقر للمعايير التخطيطية لذلك لا يصح إمدادها بالمرافق ضمن أولويات الأجهزة المحلية، إذ تبين من خلال الشكل (٢) إن هنالك نسبة (٤%) منهم أشاروا بأنها جيدة، واغلبهم من تجاوزوا بالسكن اغلبها ضمن الحدود البلدية للمدينة للانتفاع من تلك الخدمات بسبب القرب منها، ومن أشار منهم بمتوسطة شكلوا أعلى نسبة (٥٤%) وهم من يمثل خط التماس مع المدينة، أما بالنسبة من أشار بحالة رديئة فقد كانت نسبتهم (٤٢%) وغالبيتهم من ظهير المدينة الذي يقع خارج المناطق المشمولة بالخدمات.

شكل (٢)

يمثل مستوى الخدمات المجتمعية لسكان المناطق العشوائية

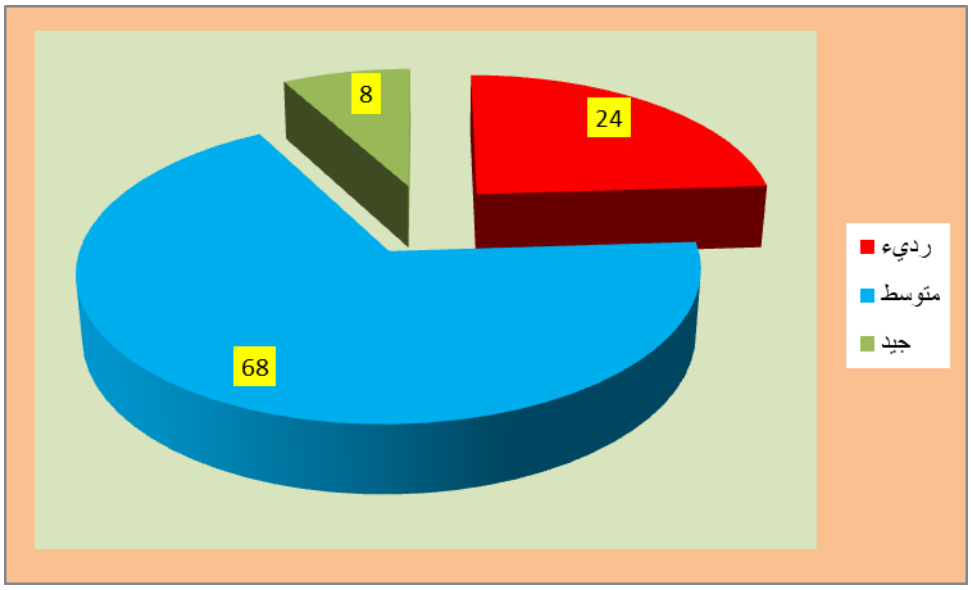


المصدر: استمارة الاستبانة جدول (١)

٤-٣: خدمات البنى التحتية.

تتمثل (شبكات المياه، الصرف الصحي، الكهرباء، الهاتف) والتي تكون دون المستوى المطلوب في مناطق السكن العشوائي لعدم اكتسابها الصفة القانونية، مما لا تخدم كافة المباني وهو ما قد يترتب علية تحميل شبكات البنية الأساسية فوق طاقاتها التصميمية، من خلال تجاوز هذه المناطق على شبكة الكهرباء والماء التابعة للمناطق المجاورة ، مما يشكل ضغطا على استيعاب خدمات تلك المناطق ، وتبين من خلال الشكل رقم (٣) الذي يمثل مستوى خدمات البنى التحتية لسكان المناطق العشوائية الذي تم استبيانهم، إذ اتضح إن نسبة (٨%) منهم أشاروا بأنها جيدة، وهذا يعود الى كونها من المناطق التي تقع ضمن التصميم الأساس لتلك المدن لذلك تكون ذات حظ أوفر، أما من أشار بمتوسطة كانت النسيبة الأكبر إذ شكلوا نسبة (٦٨%)، وهم يمثلون خط التماس مع المدينة، أما بالنسبة لمن أشار بحالة رديئة كانت النسيبة (٢٤%)، لعدم استفادتها من موقعها كون اغلبهم يسكن في أطراف المدينة.

شكل (3)
يمثل مستوى الخدمات المجتمعية لسكان المناطق العشوائية في مدينة هيت



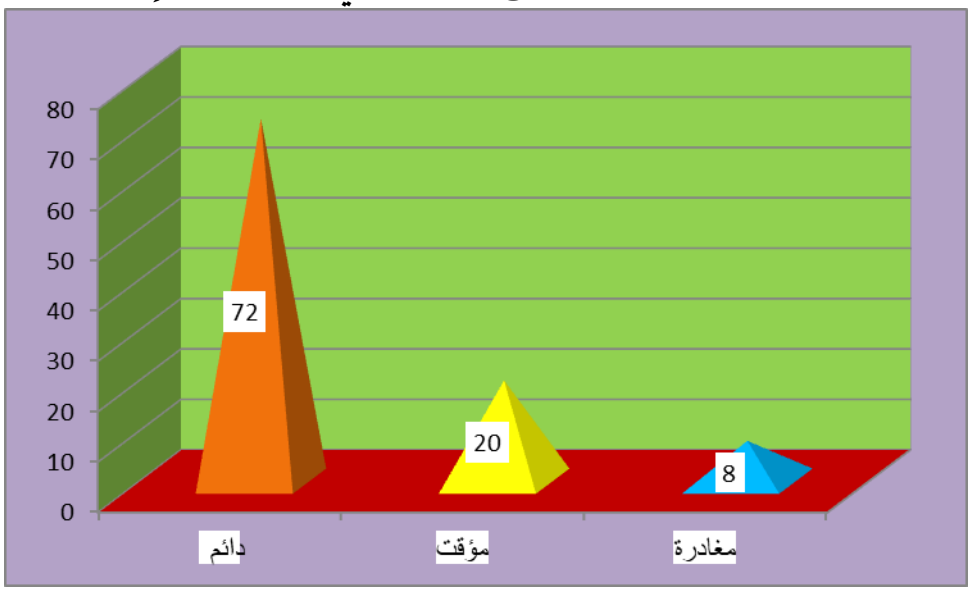
المصدر: استمارة الاستبانة جدول (١)

٤-٤: آرائهم بمدة بالإقامة.

تبين من خلال الشكل رقم (٤) الذي يمثل رغبة السكان بمدة الإقامة في المناطق العشوائية من الذين تم استبيانهم، إذ تبين إن نسبة الراغبين بالبقاء بشكل دائم في مناطقهم العشوائية كانت الأكبر، إذ بلغت نسبتهم (٧٢%)، بسبب ارتباطات اجتماعية نتيجة صلة القرابة كون اغلبهم من السكان الأصليين الذين استحوذوا على مساحات سكنية كبيرة، فضلاً عن الإحساس بالأمان ممن كانوا مهددين نتيجة عملهم في مؤسسات الدولة كون غالبيتهم من الموظفين والمتعلمين الذين يرغبون بتنظيم المكان، ونلتمس من ذلك عامل ايجابي تمثل بوجود رغبة في تحسين بنية المدينة العمرانية بشكل اكثر تطور وحضارية، مما يوحي بتعاون اجتماعي في تلك المناطق فضلاً عن تمسكهم بالأنشطة الاقتصادية اكتسبوها في هذه المناطق، وسجلت نسبة (٢٠%) للذين يرغبون بالسكن بالبقاء بصورة مؤقتة، لإحساسهم بأنها لا تلبي طموحهم في الحياة، ولا يشعرون بالانتماء إليها نتيجة هيمنة لثقافاتهم وانتشار التسول في تلك العشوائيات لاسيما التي يكثرها الوافدين الذين يبحثون عن الأمان ممن اتخذوا هذه المناطق ملجأ نتيجة الأوضاع الأمنية، وأشار بنسبة (٨%) من سكان العشوائيات بالمغادرة، وان أكثرهم من الوافدين (النازحين والمهجرين) الذين يحلمون بالعودة الى أصولهم المكانية حالما يتوفر الاستقرار في مناطقهم.

شكل (٤)

يمثل نسبة رغبة سكان المناطق العشوائية في مدينة هيت بالإقامة



المصدر: استمارة الاستبانة جدول (١)

٥: وضع آلية لمعالجة مناطق السكن العشوائية.

إن نوع المعالجة يرتبط بعوامل عديد، ترتبط المناطق والدول المراد معالجة هذه الظواهر فيها، هذه العوامل تعتمد على حجم ونمط انتشار هذه الظاهرة وكذلك نوع المساكن في هذه المناطق والمستوى الثقافي والاقتصادي لسكانها. فان أنواع المعالجات الملائمة تتغير من مكان الى أخر، إذ كانت مقتصرة على المعالجات التقليدية (الارتقاء والإزالة) في توفير الإسكان لتلافي السكن العشوائي، لكن تم طرح سياسة ثالثة مقترحة للمعالجة (المبادلة) في هذه الدراسة، وفيما يلي سيتم عرض تلك السياسات التي تركزت فيها الحلول للمعالجة بسلبياتها وايجابياتها، مع السياسة المقترحة وفق التالي:

السياسة الأولى: الإزالة (عدم الاعتراف)

استخدام سياسة الهدم والإزالة لكافة المشيدات، المنتشرة ضمن المناطق العشوائية، أو يمكن التعويض ببدلات نقدية أو ترك المتجاوزين بدون اي تعويضات (نظمى ،٢٠٠٧)، لكنها لا تحقق عدالة اجتماعية كونها ستترك شريحة كبيرة من المجتمع بلا مؤوى، مع استمرار التأثيرات الاجتماعية السلبية في حالة بقاء العشوائيات على حالها.

السياسة الثانية: الارتقاء (الاعتراف)

تسمى هذه الإستراتيجية بسياسة القبول بالأمر الواقع، وإعطاؤها الصفة القانونية والشرعية لتأهيل تلك المناطق العشوائية من خلال التركيز على إدخال كافة خدمات إليها، لكنها عملية صعبة من النواحي الفنية طبقا للقواعد والمعايير التخطيطية السليمة، إضافة الى تحمل أعباء مالية كبيرة تفقد فاعليتها في المنافسة الاقتصادية بدون اي ضمان لاستدامتها ونجاحها، وتنفر الاستثمارات الضرورية لتطور المدينة فضلاً عن إن الاعتراف سيشجع المزيد من التجاوزات على الأراضي الحكومية (محمد،٢٠٠١).

السياسة الثالثة: المبادلة (الإزالة والإحلال)

المبادلة هي السياسة (المقترحة)، لتحقيق التوازن بين المتطلبات للحصول على النتائج المرجوة من أجل تعظيم العائد السكني من خلال انتخاب منطقة معينة ويتم العمل فيها على مراحل اي إزالة السكن العشوائي وإحلال سكن منظم محلة يتضمن إعادة تخطيط هذه المناطق . ضمن فترة زمنية تمنح لسكان هذه المناطق بالمغادرة لحين إكمال المشروع في المستقبل(www.businessdictionary.com/definition/tradeoff.html).

٦: تقييم سياسات المعالجة للمناطق العشوائية.

تم تقييم سياسات المعالجة، بين الأساليب المقترحة للتعامل مع العشوائيات من خلال المقارنة التفصيلية بين خيارات التعامل مع ظاهرة السكن العشوائي في ضوء التنمية الحضرية المستدامة، باعتماد أسلوب مصفوفة تحقيق الأهداف، باستخدام الاستبيان للخبراء من المختصين بالتعامل مع مناطق السكن العشوائي في مدينة هيت.

جدول (١)

مصفوفة تحقيق الأهداف

ت	الهداف المعالجة
١	امن العشوائيات والمدينة
٢	توفير المؤوى للسكان
٣	عدم مكافئة المتجاوزين وردع التجاوز
٤	توفير الخدمات وتحسين الوضع الاجتماعي
٥	العدالة الاجتماعية
٦	تأثير على البيئة الطبيعية
٧	تأثير على بيئة المدينة
٨	تحسين بيئة المناطق العشوائية
٩	استنزاف الأراضي الزراعية في المدينة
١٠	التأثير على كفاءة المدينة الاقتصادية
١١	الحفاظ على قيمة العقارات في المدينة
١٢	الحفاظ على الرأسمال الحضري
١٣	التأثير على حركة النقل في المدينة
١٤	نفقات سياسات المعالجة

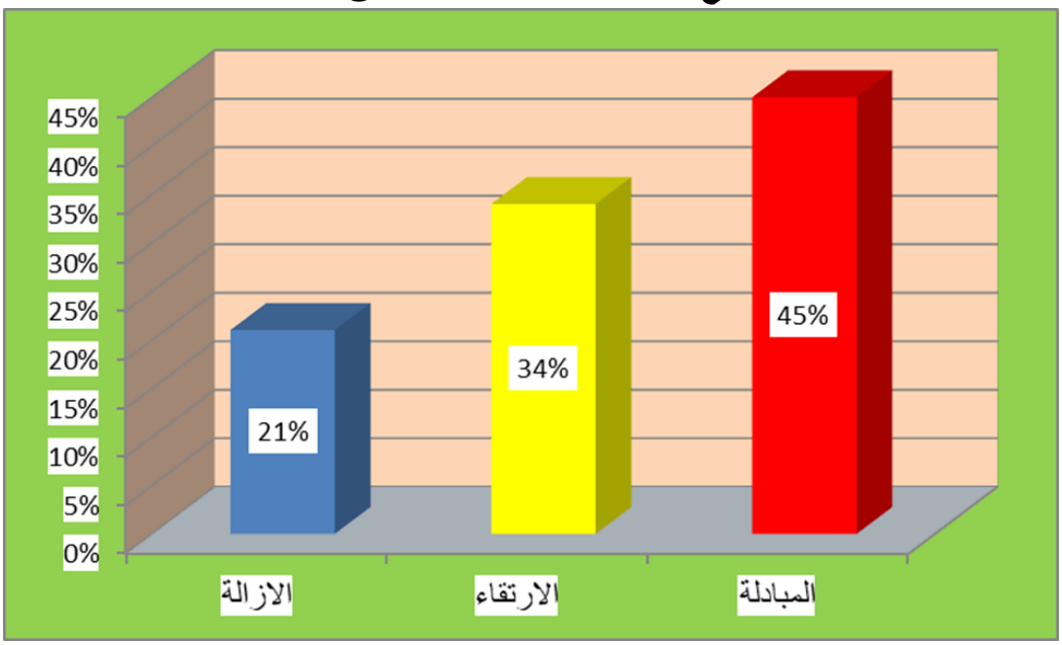
المصدر : عمل الباحثان

٧: نتائج التقييم.

بعد تناول تقييم المقارنة بين الاستراتيجيات الثلاث لمعالجة المناطق العشوائية، وفق جوانب الأهداف الرئيسة تبين من خلال الشكل (٥)، إن سياسة الإزالة شكلت أدنى نسبة بلغت (٢١%)، وبلغت نسبة سياسة الارتقاء (٣٤%)، أما سياسة المعالجة بالمبادلة بلغت أعلى نسبة شكلت (٤٥%)، ويتضح إن إستراتيجية (المبادلة)، هي أفضل نموذج تطبيقي لمعالجة المناطق العشوائية، لارتفاع قيمتها المتوقعة لسكان العشوائيات، لكن تطبيقها يتطلب تضافر الجهود مع تشريع القوانين اللازمة وإرادة سياسية، إن السياسة المقترحة عملية ويمكن تطبيقها بتضافر هذه الجهود، هذا ما أجابه علية الخبراء من خلال الاستبانة.

شكل (٥)

يمثل نتائج أراء الخبراء بمعالجة المناطق العشوائية



المصدر : ملحق (٢) جدول رقم (١)

٨: آلية تنفذ سياسة المبادلة في معالجة عشوائية مدينة هيت.

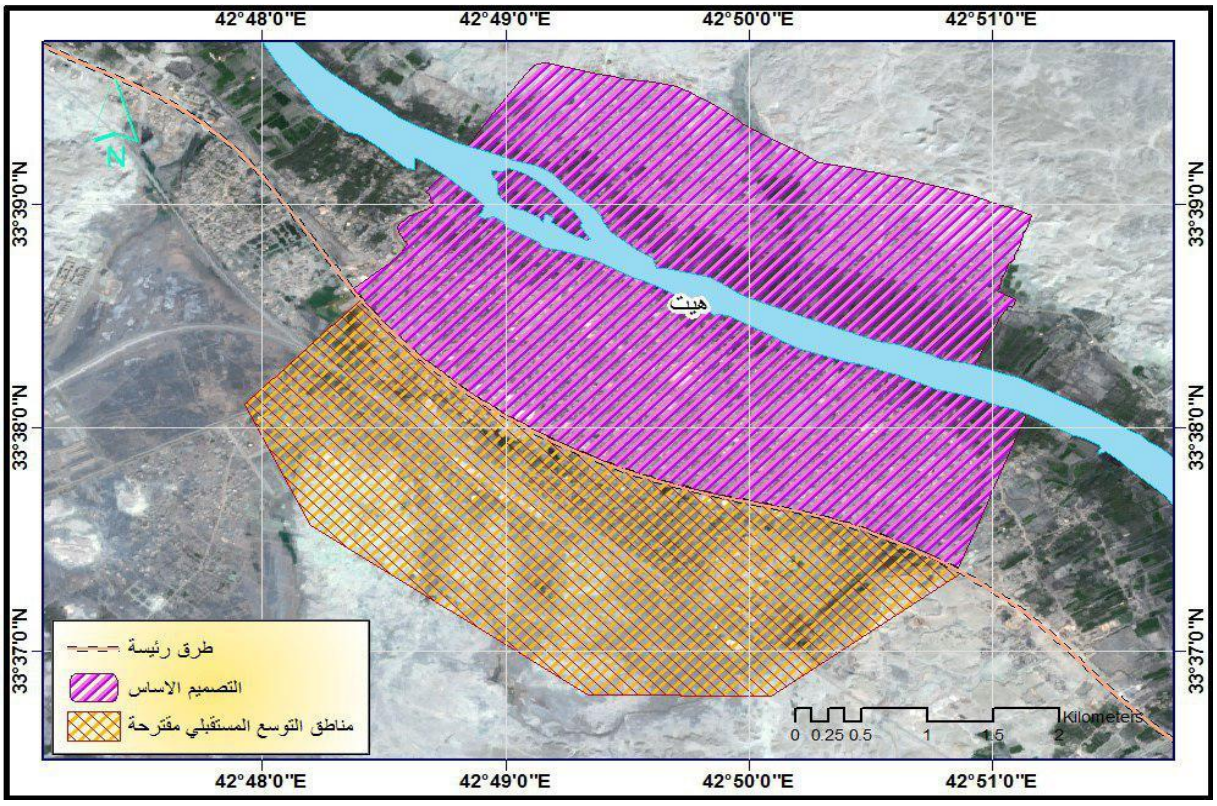
تعد الأراضي المتجاوز عليها في مدينة هيت أراضي تابعة للدولة، لذا للدولة حق التصرف فيها، وهذا يوفر سند قانوني لمطالبة الدولة بحقها ضمن هذه الأراضي لتطبيق إستراتيجية المبادلة، وتبقى بقية التفاصيل الإدارية والقانونية اقل أهمية من ذلك، إذ تتطلب هذه السياسة من قبل الدولة تدخل مباشر، من خلال توفير وحدات سكنية مناسبة، وبما إن هكذا تدخل عادة يشكل عبئاً مادياً باهظ التكلفةً ، سيما وأنها لا تعود بمنفعة مادية مباشرة على الدولة مما يثقل ميزانيتها، إذ يجب أن تتم مشاركة القطاع الخاص، كحل لإحداث تسوية،

بإشراف مؤسسات حكومية معنية، تعمل على طرح استثمار من خلال (البنوك أو المستثمرين) وتكون معفاة من الضرائب والرسوم، يتبنى ذلك بالتقسيط، ضمن أطر استراتيجية عامة لرفع مستواها، وتحقيق التوازن في جميع النواحي الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، ويتم من خلال مشاركة شعبية تتمثل بدفع المواطنون مسبقا ٥% من قيمة الأرض وتقسيط بقية المبلغ بما يعادل ٢٥% من دخل الأسرة الشهري، ولا تشكل أعباء مادية كبيرة على المنتفعين مما يؤثر على المستوى المعيشي لهم، ومما سيؤكد نجاحا هذه السياسة في بداية الأمر حينما يتم تمليك الأرض للسكان، عندها سيبدأ الناس اهتماما واضحا، من خلال صرف مدخراتهم أو بيع مصاغهم لعمل قسائم ملكيات بعد تأكدهم إنها ستقع في نطاق ملكهم الخاص بشكل يضمن استقرارهم بصورة قانونية ويؤمن حصولهم على كافة الخدمات بلا منازع، وهذا كافي بإنجاح تطبيق سياسة المبادلة، لاسيما توفر مساحات ملائمة لإقامة هذه المشاريع بالقرب من المدينة، لاحظ خريطة رقم (٣).

مما يؤدي الى التوسع في بناء مدن سكنية ضخمة، تتصف بتنظيم المكان بطريقة تتماشى مع متطلبات التخطيط الحضرية و تخلق فرص عمل لهم، مما يشكل حل جذري وفعال لمناطق السكن العشوائي ويجنب الدولة التكاليف. فان سياسة المبادلة يمكن أن تكون نقطة شروع بإتباع أساليب التخطيط السليمة، لحل قضية أزمة السكن في المُدن للنهوض، الاقتصادية والسياسية والاجتماعية، وعلية فإن احتذائنا بهذا النموذج سيكون أمرًا واقعيًا ومثاليًا جداً لطرحه حلاً لأزمة السكن في العراق.

خريطة (٣)

المناطق المقترحة البديلة للسكن العشوائي في مدينة هيت



المصدر : بالاعتماد على خريطة رقم ٢ وبرنامج (Arc GIS 10.4.1).

الاستنتاجات:

١- إن من الأسباب الرئيسة لانتشار ظاهرة السكن العشوائي بشكل سلبي على التنمية الحضرية المستدامة في مدينة هيت، هو العامل الاقتصادي، فضلا عن قصور القوانين واليات التخطيط التنظيمية المتكامل، لاسيما وان المدينة تشهد نمو سكاني كبير، ليتم الاستجابة له بكفاءة، مما أجهض فرص كبيرة لنمو المدينة بالشكل الصحيح.

٢- تبين إن سياسة هي المبادلة أكفا من حيث التطبيق، والتي يمكن أن تكون أساسا لتشريعات قانونية ملائمة لمعالجة المناطق العشوائية في العراق، لأنها تأخذ بنظر الاعتبار الظروف الحالية، على اعتبار أن المعالجات التقليدية غير مهيأة للتعامل مع هذه الظاهرة بسبب الظروف الحالية للبلد فضلاً عن مغايرتها لتوجهات التخطيط الحضري.

التوصيات:

١- اعتماد أسلوب التخطيط الإقليمي الشامل كإطار عملي ، يمكن من خلاله إحداث توازن جغرافي ، بين توزيع الأنشطة والمشاريع والخدمات، يكون كفيل بالحد من الهجرات الداخلية من الأرياف والمدن الصغيرة إلى المدن الكبرى لتلافي نمو المناطق العشوائية.

٢- تفعيل الدور الرقابي للحد من الاستمرار في أنشاء المباني المخالفة لأحكام التنظيم وقيام جهاز مقتدر لمعالجة ومكافحة السكن العشوائي، مع إعطاء حوافز لإقامة مشاريع الإسكان التعاونية وتشجيع القطاع الخاص (المستثمرين)، لإقامة مشاريع سكنية لذوي الدخل المحدود للتغلب على ضعف مؤهلاتهم الاقتصادية وزيادة الرصيد العقاري.

المصادر:

١- الجبوري، حنان محمود شكر، ظاهرة السكن العشوائي في بعض المدن العربية. رسالة ماجستير ، غ. م معهد التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨.

٢- الحياني، بلال بردان علي، استعمالات الأرض الحضرية في مدينة هيت، رسالة ماجستير (غ.م)، كلية التربية للبنات، جامعة بغداد، لسنة ٢٠٠٥.

٣- رياض، محمد، القاهرة نسيج الناس في المكان والزمان ومشكلاتها في الحاضر والمستقبل، دار الشروق، القاهرة ط١، ٢٠٠١.

٤- لويجا، نذره، مدن العالم الثالث في بؤر المشكلات العالمية الطابع، بحث نشر في الجريدة الجغرافية، كلية الجغرافيا، جامعة موسكوا، العدد ٤، ١٩٩٣.

٥- نظمى، نعمات محمد، و سحر سليمان عبدالله و مها سامى كامل، تطوير وتنمية المناطق العشوائية للإسكان(منطقة منشاة ناصر في القاهرة كنموذج حالة دراسية)، جامعة الأزهر المؤتمر الدولي التاسع،٢٠٠٧.

اللقاءات

١- بلدية هيت، مقابلة مع د. نزار شاكر محمود، موظف في بلدية هيت، بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٣٠ .

الخرائط

١- جمهورية العراق، المديرية العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، ١٩٩٧،١/١٠٠٠٠٠٠.

٢- جمهورية العراق، المديرية العامة للمساحة، خريطة محافظة الأنبار الإدارية ١٩٩٤، ١/١٠٠٠٠٠٠.

٣- جمهورية العراق،المديرية العامة للمساحة، خريطة المخطط الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣ م، ١/٤٠٠٠، والمرقمة ٦٨٦.

المصادر الأجنبية

1- www.businessdictionary.com/definition/tradeoff.html

ملحق رقم (١)

استمارة الاستبيان

عزيزي المواطن الكريم

تحية طيبة ...

تهدف هذه الاستبانة الى معرفة آرائكم عن المناطق العشوائية، للتوصل الى أفضل الحلول لذا نرجو الإجابة بدقة وموضوعية، للحصول على النتائج التي تساعدنا في النهوض بواقع المدينة لغرض المعالجة من خلال وضع استراتيجيات تعتمد أسس علمية.

راجين تعاونكم معنا ... مع التقدير

<u>بيانات البحث</u>

س١: هل سبب السكن : اقتصادي ( ) ، امني ( ) اجتماعي ( ) .

س٢: هل الخدمات المجتمعية : جيدة ( ) ، متوسطة ( ) رديئة ( ) .

س٣: هل خدمات البنى التحتية: جيدة ( ) ، متوسطة ( ) رديئة ( ).

س٤: هل تفضل السكن بشكل : دائم ( ) ، مؤقت ( ) المغادرة ( ).

جدول (١)

يمثل الآراء حول مناطق السكن العشوائي

١	سبب السكن	اقتصادي	٣٦	امني	١١	اجتماعي	٣
٢	الخدمات المجتمعية	جيد	٢	متوسط	٢٧	رديء	٢١
٣	خدمات البنى التحتية	جيد	٤	متوسط	٣٤	رديء	١٢
٤	تفضل السكن بشكل	دائم	٣٦	مؤقت	١٠	مغادرة	٤

ملحق (٢)

جدول رقم (٢)

يمثل أراء الخبراء في سياسات معالجة المناطق العشوائية

ت	تخصص الخبراء	سياسة الإزالة	سياسة الارتقاء	سياسة المبادلة
١	تخطيط اقتصادي	١٠	١٥	٦٥
٢	تخطيط تنمية	٣٩	٣٠	٤٢
٣	تخطيط حضري	٨	٥٠	٥٣
٤	ادارة حكومية	٣٧	٥١	٤١
٥	علم الاجتماع	٠	٠	٥٨
٦	هندسة مدني	٤٢	٥١	٤٨
٧	هندسة زراعية	٣	٥٩	٦٩
٨	جغرافية بيئة	١٧	٣٨	٤٤
٩	قانون إداري	٣١	٤٦	٣٥
١٠	دائرة البلديات	٤٨	٥٣	٦٠
المجموع		٢٣٥	٣٩٣	٥١٥
النسبة%		%٢١	%٣٤	%٤٥