

استراتيجيات معالجة السكن العشوائي في مدينة المحاول

الباحث: عادل مجيد كسار العلواني

أ.م. د. حسون عبود دبعون الجبوري

جامعة بابل /كلية تكنولوجيا المعلومات

Strategies to address random housing in the city of Mahaweel**Adel Majeed Kassar Al-Alwani****Hassoun Abboud Deb'oun Al-Jubouri****Babylon University/College of Information Technology**adelmaged1212@gmail.com**Abstract:**

One of the important problems that the city of Mahawil suffers from is the spread of the random housing phenomenon, and these foci within the basic plan of the city and within the municipal boundaries attract the attention of any person, whether planned or unplanned, and this type of housing appeared after 2003 largely due to the weakness of the authorities Executive in the city. The type of abuse differed on lands owned by the state, agricultural lands within the municipal boundaries, or lands belonging to specific persons, and the abuse resulted in a negative phenomenon in the field of city planning, namely: changing the uses of urban land, and thus it led to a change in the urban landscape of the city and the occurrence of many negative effects , And that the reason for the growth of this phenomenon are causes (economic, social, environmental and political). The research aims to find solutions to the problem of random housing and limit its growth and to develop strategies that are consistent with this type of housing. The study reached building a group of vertical residential complexes with low costs, provided that they do not exceed The two floors, due to the fact that most of the residents of slum areas have a rural character and there is no desire to live in more than two floors, and with regulatory measures aimed at ensuring a safe and humane environment according to a certain period of time and ownership of the residents according to a mechanism followed between the two parties. Addressing this problem and finding solutions remains the responsibility of government agencies, which are required to intervene to solve this problem.

Keywords: random housing , study area , Strategies, Al Mahaweel City, Housing units

المستخلص:

إن من المشاكل المهمة التي تعانيها مدينة المحاول هي انتشار ظاهرة السكن العشوائي، كما إن هذه البؤر داخل المخطط الأساسي للمدينة وضمن الحدود البلدية تلفت نظر أي إنسان سواء أكان مخططاً أم غير مخطط، وقد ظهر هذا النوع من السكن بعد عام 2003 بشكل كبير بسبب ضعف السلطات التنفيذية في المدينة. و اختلف نوع التجاوز على أراضي تعود ملكيتها للدولة او اراضي زراعية ضمن حدود البلدية او أراضي تعود لأشخاص معينين , وقد افرز التجاوز ظاهرة سلبية في مجال تخطيط المدن إلا وهي: تغيير استعمالات الأرض الحضرية , وبالتالي أدى الى تغير المشهد الحضاري للمدينة وحدوث الكثير من الآثار السلبية , وان سبب تنامي هذه الظاهرة هي أسباب (اقتصادية واجتماعية وبيئية وسياسية) , يهدف البحث الى إيجاد حلول لمشكلة السكن العشوائي والحد من نموها ووضع استراتيجيات تتناغم مع هذا النوع من السكن , توصلت الدراسة الى بناء مجموعة من المجمعات السكنية العامودية واطئة الكلفة على ان لا تتجاوز الطابقين لكون معظم سكان المناطق العشوائية ذات اطباع ريفية ولا توجد رغبة في السكن بأكثر من طابقين , وإجراءات تنظيمية، تهدف إلى ضمان بيئة آمنة وإنسانية وفق مدة زمنية معينة وتمليك الساكنين وفق الية متبعة بين الطرفين . وتبقى معالجة هذه المشكلة، وإيجاد الحلول مسئولية الجهات الحكومة التي يتطلب منها التدخل لحل هذه المشكلة.

الكلمات المفتاحية: السكن العشوائي ، منطقة الدراسة ، استراتيجيات ، مدينة المحاول ، وحدات سكنية

المقدمة:

تعد مشكلة العشوائيات من الظواهر السلبية التي ظهرت في مدينة المحاول و كانت لأسباب مختلفة منها اقتصادية واجتماعية وعمرانية وقد أصبحت هذه الظاهرة تحتاج الى معالجات لكونها اثرت على البيئة الحضرية للمدينة بما تحتويه من عدد سكان كبير نتيجة لعوامل عديدة (اقتصادية و اجتماعية و بيئية) وتختلف أبعاد هذه المشكلة و واطنتها, ونظرا لتعاظم هذه المشكلة وتداعياتها, فقد أصبحت من القضايا الملحة التي تحتاج إلى مواجهة شاملة للحد من انتشارها ومعالجة أثارها السلبية, ويصعب التكهن بما ستؤول عليه مشكلة السكن العشوائي في مدينة المحاول , وان ما يفرضه الواقع الاقتصادي المتردي في البلد يتطلب إمكانات كبيرة لمعالجة السكن العشوائي واحتمال استمرار وبقاء المناطق العشوائية وتوسعها في المدينة يجعل هذا الامر اكثر تعقيدا, حيث القيام بمشاريع تنموية مستدامة على أراضي المناطق العشوائية بعد ازالة العشوائيات يتطلب نفقات مالية عالية وليس للدولة القدرة على انفاقها في ظل الأزمة الاقتصادية التي يعيشها البلد في الوقت الحالي , كما إن الخوض في عملية الازالة من قبل الدولة يزيد من المشاكل ,وقد يتسبب ذلك في اندلاع نزاعات داخلية تؤثر سلباً على امن المدينة , اذ لا بد من معالجة لهذه الظاهرة من خلال وضع استراتيجيات عقلانية وإمكانية تطبيقها لحل مشكلة السكن العشوائي والحد من اثاره على بيئة المدينة وبالتالي إمكانية الاستمرار بالمشاريع التنموية المخططة في المدينة التي كان السكن العشوائي سبب في توقفها .

مشكلة البحث: ما هو واقع السكن العشوائي في مدينة المحاول , وماهي الاستراتيجيات الازم اعتمادها لمعالجة والحد من انتشار هذه الظاهرة .

فرضية البحث: تعد أزمة السكن في مدينة المحاول من اهم الأسباب التي أدت الى ظهور السكن العشوائي في المدينة , نتيجة للفوضى السكنية وانعدام التخطيط التنموي والفساد الإداري الذي ظهر بعد عام 2003 ساعد على تدني المستوى الثقافي للسكان , وعدم ادراكهم خطورة مخالفة القانون , و انتشار ظاهرة البطالة ورخص الأراضي في المناطق العشوائية , كل هذه الأسباب دفعت الى انتشار هذه الظاهرة في المدينة بشكل كبير .

هدف البحث: يهدف البحث الى إيجاد الحلول لمناطق السكن العشوائي والحد من نموها مستقبلا, من خلال وضع استراتيجيات علمية مدروسة لمعالجة هذا النوع من السكن.

منهجية البحث: استخدمت الدراسة المنهج الوصفي والتحليلي لمناطق السكن العشوائي, وقد اعتمدت الدراسة على جمع البيانات من خلال المقابلات الشخصية لبعض المسؤولين بالجهات الرسمية والمخططين المعنيين بشأن حل هذه المشكلة ووضع الاستراتيجية المناسبة, والاستعانة بنظم المعلومات الجغرافية (Gis) لقياس المساحات إضافة الى الدراسة الميدانية.

هيكلية البحث: اعتمد البحث الى حد كبير على العمل الميداني, وذلك لأهمية هذه الدراسة من جهة ولتحقيق أهدافها من جهة أخرى, وقد تضمن الإطار النظري للدراسة, ثم إلقاء الضوء على مفهوم (السكن العشوائي), وتعريف ورؤى تخص هذه الظاهرة وأسباب نشأة هذا النوع من السكن, وكذلك توضيح انواع السياسات المتبعة لمعالجة هذه الظاهرة وايجابيات وسلبيات كل سياسة, ثم توضيح رأي الباحث في الاستراتيجية المقترحة لمعالجة هذه الظاهرة والحلول والمعالجات, وانتهت الدراسة بمجموعة من الاستنتاجات والتوصيات والمصادر والملاحق.

حدود البحث: تمثلت الحدود المكانية بدراسة مدينة المحاول التي تمثل المركز الإداري لقضاء المحاول التي تقع في الجزء الشرقي والشمال الشرقي من محافظة بابل الواقعة في وسط العراق, وتقع فلكياً على دائرتي عرض (40, 32^س) شمالاً, وبين خطي طول (24, 44^د) شرقاً, والبالغة مساحتها (4295)⁽¹⁾ هكتار و اشتملت على (18) حي ومنطقة سكنية , فقد تمركز القضاء و احتل الجزء الشرقي و الشمالي

¹ - جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء ' مديرية إحصاء بابل, مساحة اقصية ونواحي بابل, بيانات غير منشورة , 2020.

مفهوم السكن العشوائي: يعرف المعهد العربي لأنماء المدن (الاحياء العشوائية) بأنها مناطق أقيمت مساكنها بدون تراخيص وفي اراضي مملوكة للدولة ويملكها اشخاص اخرون وغالبا ما تقام هذه المساكن خارج نطاق الخدمات الحكومية بسبب عدم اعتراف الحكومة بها.⁽²⁾ وان تسمية المناطق العشوائية هي احدى التسميات التي تطلق على بناء المساكن بصورة غير قانونية، والتي ظهرت كنتيجة حتمية للنمو الحضري السريع في معظم مدن العالم النامي، ورغم تعدد التسميات الا انها تشترك جميعها بعامل واحد يمكن ان نعتبره هو ان عمليات البناء وتطويره والاضافة اليه تمت بفعل الاسرة واعتمادها أساسا على الجهود الذاتية⁽²⁾، كما عرف مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، ان الاسرة في المناطق العشوائية بأنها مجموعة من افراد يعيشون في منطقة حضرية، لم يتم تخطيطها، وتفتقر الى الاسكان الدائم او مساحة تكفي للعيش، ويفتقرون الى الحصول على مياه صحية او الحصول على مرافق صحي، وعلى حيازة للأرض مأمونة⁽³⁾. وكما تم تعريف السكن العشوائي هي العملية التي يتم بها تشيد المستوطنات من قبل سكانها، بشكل تلقائي وغير موجه بالتالي هي بدائية وتفتقر الى الخدمات المهمة والاساسية ولكنها مع ذلك توفر لسكانها الحد الأدنى او أحيانا اقل بكثير من المساكن وبتكلفة اقل وأحيانا قد لا يمكن للعديد من الحكومات تحقيق ذلك. اذاً السكن العشوائي ظاهرة مركبة وذلك لارتباطها بمتغيرات عديدة، حيث لا يمكن معالجتها من خلال بعداً واحداً مهما بلغت أهمية ذلك البعد، حيث تختلف المناطق العشوائية من مكان لآخر ضمن منطقة الدراسة تبعاً للجوانب الاقتصادية والاجتماعية لسكان المناطق العشوائية.

• أنواع المناطق العشوائية في منطقة الدراسة:

تنقسم المناطق العشوائية على أساس موقعها في منطقة الدراسة إلى قسمين رئيسيين هما:

- أ - مناطق السكن العشوائي داخل المدينة (الاحياء الرسمية): هي مناطق توجد داخل المدينة ومتداخلة مع الاحياء الرسمية الحديثة والقديمة والبالغ عدد هذه الاحياء (12حي سكني رسمي) ان نوع التجاوز هو اما على المساحات الفارغة التابعة للدولة أو التجاوز على المناطق الخضراء والملاعب والطرق في المدينة وعلى الأبنية الحكومية.
- ب- مناطق السكن العشوائي المحيطة بالتصميم الأساس : تقع هذه المساكن العشوائية في منطقة الدراسة على أطراف المدينة وخارج نطاق الخدمات الحضرية ومن ضمن حدود البلدية ، غالبا ما تكون فوق أراضي ملك الدولة او لأشخاص كالأراضي الزراعية الهامشية التي تم اطفؤها من قبل البلدية ومازال أصحابها متمسكون بها ، أو على أطراف المناطق الصناعية وقد انقسمت الى نوعين مساكن هشة وذات بناء قليل الجودة وغالبا ما تكون وقتية وغير دائمية وتعد مرحلة انتقالية يتم من خلالها الانتقال الى احياء اكثر تطورا، اما النوع الثاني من المساكن يكون دائمي وذات بناء يتميز بالجودة العالية .

أسباب السكن العشوائي:

السكن العشوائي ظاهرة مركبة وذلك لارتباطها بالعديد من المتغيرات ، ومن الخطأ ان يتم معالجتها من خلال بعداً واحداً بذاته مهما بلغت أهمية ذلك البعد وفعاليتها ، ان مفهوم المناطق العشوائية يختلف من مكان لآخر وذلك بحسب الظروف المعيشية لكل مجتمع والقيم والنظم الاجتماعية السائدة ، فعند النظر الى مساكن البلدان الفقيرة تشيد من الصفيح او الكارتون ومواد غير ثابتة اخرى اذ تشكل الأحياء الفقيرة موطناً لأعداد كبيرة من سكان المناطق الحضرية⁽³⁾ ، بدأت مشكلة السكن العشوائي بالنمو في منطقة الدراسة كردة فعل للعديد من العوامل منها طبيعية ومنها قد تكون بشرية (اقتصادية واجتماعية وسكانية وتخطيطية) وهذا دفع لبعض

1- حيدر رزاق محمد الموسوي، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي لمدينة بغداد، مشروع تخرج دبلوم عالي، المعهد العالي

للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 2010، ص 11 .

2- عبد الله العلي القيم، الاحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية، ندوة الانعكاسات الأمنية وقضايا السكن والتنمية، القاهرة، 2004،

ص 11.

3- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، يوم المونل العالمي، اليابان ، 2010، ص 22 .

³ - احسان عباس جاسم، مصدر سابق، ص 3.

السكان من داخل المدينة وخارجها الى اللجوء الى هذا النوع من السكن ومن دون الاهتمام والتقدير بملكية الأرض او التخطيط العمراني فقد برزت في مدينة المحاويل العديد من المناطق العشوائية قسم من هذه المناطق يعود الى عام 1988 متمثلة بمنطقة الشاكرية وخنفارة اللتان تقعان داخل حدود البلدية ولكن خارج التصميم وقسم من المناطق العشوائية اخذ بالظهور والتوسع بعد عام 2003 بسبب ضعف السلطات التنفيذية في المدينة وغياب القانون اثناء فترة الاحتلال^(*), واغلب هذه المناطق تجاوزت على أراضي تابعة للبلدية ووزارة المالية داخل المدينة. يمكن الاستنتاج ان السكن العشوائي هو بناء عفوي يمتاز بالتدهور العمراني والمساكن المتردية والتي تعاني من التزاحم السكاني وتنشأ هذه المساكن اما داخل المدينة او في أطرافها مستفيدة من الأراضي الفارغة الواسعة والتي سواء كانت هذه الأراضي تابعة للدولة او لأشخاص وان هذا النوع يمتاز بالاختلاف في معظم الخصائص العمرانية والاجتماعي والاقتصادية بحيث يجعله مختلفا عما يجاوره من الاحياء والمناطق السكنية وعادة مثل هذا النوع يكون محروما من الخدمات والمرافق العامة وذلك لمخالفته القوانين او بسبب وقوعه في مناطق غير مشمولة بالتخطيط العمراني⁽⁴⁾ ومن خلال ما تقدم يمكن ان نبين ان أسباب نشأة السكن العشوائي هي:

1- الإهمال من قبل مالكي الأراضي سواء كانت حكومية او اشخاص والتردد في استغلالها وهذا بدوره يجعل الأراضي

معرضة للاستغلال من قبل الافراد.

2- غياب الدور الرقابي والقانوني من جانب السلطات التنفيذية في المدينة مما يشجع ويزيد من استغلال الأراضي بصورة غير رسمية.

3- الهروب من تسديد الضرائب واجور الكهرباء والماء والخدمات الأساسية التي يتم جبايتها من سكان المدينة وغياب هذا النوع في المناطق العشوائية.

4- عجز الدولة وعدم امكانياتها من توفير السكن اللائق لشرائح المواطنين الذين يتميزون بضعف دخلهم.

5- عامل الهجرة والنمو السكاني الذي يؤدي الى زيادة الطلب على السكان.

6- غياب وضعف الدعم الحكومي لقطاعات الإسكان العامة المخصصة لذوي الدخل المحدود

7- غياب التكوين المهني والتقني والإداري والقانوني لدى بعض المسؤولين على القطاع

8- تجاهل رؤساء المجالس في المدينة قانون التعمير والسكن وتسخير هذا القطاع من اجل تحقيق بعض الأغراض والاهداف الذاتية على سبيل المصلحة العامة مثل الأهداف الانتخابية وغيرها.

9- التعقيد في القوانين الإدارية في السكن في الاحياء النظامية⁽⁵⁾

من خلال ما تقدم تبدو الاسباب التي ادت الى وجود السكن العشوائي في منطقة الدراسة, قد توزعت الى ما بين اقتصادية واجتماعية وبيئية وسياسية تشريعية, من الناحية الاقتصادية فإن أوضاع سكان منطقة الدراسة متباينة من حيث هناك انخفاض في معدل دخل الافراد وارتفاع نسبة البطالة, اما للأسباب الاجتماعية دور بارز ومهم في زيادة المناطق العشوائية في منطقة الدراسة فقد تبين من خلال الدراسة الميدانية ان تواجد المعارف والاقارب كان لها الدور الأساسي في جذب السكان الى السكن في هذه المناطق,

4 - حسن محمد زنكة، العشوائيات السكنية دراسة في جغرافية المدن، دار الفراهيدي للنشر والتوزيع، بغداد، 2013، ص 16-17-73.

(*) مقابلة شخصية مع رئيس ملاحظين حسين مكطوف المعموري مسؤول رفع التجاوزات في بلدية المحاويل بتاريخ 2020/11/20.

5 - فؤاد محمد الشريف، مدخل الى الجغرافية الاجتماعية، دار البازوري، عمان، 2013، ص 109.

(*) مقابلة شخصية مع رئيس مهندسين نبراس صبحي محمود، رئيس قسم تنظيم المدن في بلدية المحاويل بتاريخ 2020/11/5.

إضافة الى العديد من العوامل التخطيطية التي ساهمت وساعدت في نشأة وتطور السكن العشوائي في مدينة المحاويل⁽⁶⁾ , ومنها العجز السكني الذي يمثل الفرق بين مجموع الاسر في المدينة ومجموع الوحدات السكنية فيها .

استراتيجيات معالجة السكن العشوائي:

قد تنوعت الأسباب التي أدت الى ظهور السكن العشوائي في منطقة الدراسة ومن اجل العمل على تطوير والارتقاء بهذه المناطق في مدينة المحاويل لابد من تحديد خطوط عريضة واساسية تمثل الاستراتيجيات والسياسات الرئيسية و المقترحة كأسلوب للارتقاء العمراني ثم تترجم تلك السياسات الى مخططات تفصيلية ومشاريع تنفيذية تتناسب مع خصائص كل منطقة بحسب دراستها وتحليلها و نتائجها، واصبح من الصعب تحديد سياسات او برامج نموذجية لحل تلك المشكلات وسيتم عرض هذه السياسات التي تم التركيز فيها على حلول للمعالجة بايجابياتها وسلبياتها :-

الاستراتيجية الاولى: الارتقاء (الاعتراف)

تسمى هذه الاستراتيجية بسياسة القبول بالأمر الواقع (واقع حال) واعطائها صفة قانونية وشرعية لتأهيل تلك المناطق العشوائية وتشمل ادخال كافة خدمات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة وايضا الارتقاء الحضري و يتضمن أيضًا إعادة تخطيط هذه المناطق لإنعاش المنطقة والمجتمع من جهة، ووضع استراتيجية تعمل على ربط هذه التجمعات بخطة شاملة من جهة أخرى، ضمن إطار لرفع المستوى العام الذي يشمل جميع النواحي الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ضمن إطار استراتيجي لمعالجة مشكلة السكن العشوائي بشكل جذري وفعال وتعد احدى الطرق الرئيسية في سياسات التخطيط الحضري التي طورت لحل مشكلة مناطق المتجاوزين من خلال وضع اليات لضمان حياة ملكية الأرض للمتجاوزين⁽⁶⁾ , ان محاولة اصلاح مناطق السكن العشوائي بعد نموها يمثل عملية معقدة من النواحي الفنية و التخطيطية إضافة الى التكاليف الباهظة مقارنة مع الاحياء الأخرى التي يتم تميمتها طبقاً للقواعد والمعايير التخطيطية السليمة⁽⁷⁾ . لا يمكن ان تطبق هذه السياسة في منطقة الدراسة اي الاعتراف بالتجاوز يؤدي الى مشاكل كبيرة لكون العديد من المناطق تم تشييدها على أراضي زراعية او في ارض تابعة للبلدية او وزارة الموارد المائية ومخصصة للاستعمالات أخرى غير السكنية تحتاجها المدينة وبالتالي تسبب مشاكل عديدة تعيق التنمية الحضرية , إضافة الى ان العديد من الوحدات السكنية العشوائية فاقدة للهوية العمرانية وغير منتظمة فانماط البناء مختلفة الابعاد وغير متطورة, كما في كمناطق خنفارة والشاكرية إضافة الى هناك وحدات سكنية عشوائية شيدت على أراضي زراعية ترفض الجهات الحكومية تغييرها الى سكنية لأنها اكثر رقيا وتعد ذات مورد اقتصادي للمدينة , وعليه فان سياسة الاعتراف بواقع السكن العشوائي له سلبيات على المدينة اكثر من ايجابياته في الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية , لان بقاءه يعيق الكثير من المشاريع التنموية وإيقاف الكثير للتوسعات المستقبلية للمؤسسات العامة .

الاستراتيجية الثانية: الازالة (عدم الاعتراف)

استخدام سياسة (البلدوزر) اي الهدم والازالة لكافة المشيدات فمن حيث المبدأ ما بني على باطل فهو باطل فكيف إذا كان الباطل هو البناء العشوائي بحد ذاته الذي بني من دون أدنى حدود للسلامة الإنشائية أو الشروط الصحية أو الخدمية ، وتختلف الرؤى بشأن التفاصيل بعد الازالة فهناك من يرى يجب توفير وحدات سكنية مؤقتة وترتيب وضعهم السكني من قبل الدولة, او يمكن

⁶ - نظمي، نعمات محمد وآخرون. تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للسكن المتوافق في مصر. المؤتمر الدولي

التاسع كلية الهندسة جامعة الازهر، ابريل 2007.ص19.

⁷ - رياض محمد، القاهرة نسيج الناس في المكان والزمان ومشكلاتها في الحاضر والمستقبل. مؤسسة هنداوي للتعليم والثقافة.

القاهرة , 2000 , ص326.

التعويض ببدلات نقدية او ترك المتجاوزين بدون اي تعويضات⁽⁸⁾ وتنقسم عملية الازالة الى كلية وجزئية و سنوضح النوعين من الازالة وكما يأتي :

1- الازالة الكلية: تستخدم عملية الازالة التامة في المناطق العشوائية التي تعاني من تدني بيئتها العمرانية , والتي تكون مساكنها مشيدة من مواد غير ثابتة أو متهالكة , حيث يتم هدم و ازالة هذه المناطق , وإعادة تصميمها بشكل حضاري و مخطط جديد يبين استعمالات الأرض , والهدف منها هو إلغاء وجود بعض المناطق العشوائية التي شيدت بدون تخطيط , أو القيام ببناء مناطق سكنية جديدة في مناطق خالية حول المدن , وإعادة توطين سكان المناطق العشوائية وتوزيعهم ونقلهم إليها⁽⁹⁾ , تتميز هذه السياسة من الازالة بأنها مرتفعة التكاليف , ولها اثار سلبية تنعكس على الحياة الاجتماعية لسكان الحي العشوائي , ويتم استخدامها بشكل ضيق في الحالات النادرة⁽¹⁰⁾. لذا يتم هدم هذه المساكن وإعادة تصميمها و بناءها بشكل حضاري , اذ كانت الارضي مخصصة للسكن , وفي حال كون الاراضي غير مخصصة للسكن وانما لاستعمالات اخرى فيتم ازالتها ونقل سكانها الى مناطق جديدة وإعادة توطينهم وتوزيعهم وتوفير كافة الخدمات لهم مما يجعلها تتطلب تكاليف باهظة قد لا تقوى الحكومات المركزية ولا المحلية على تقديمها لسكان تلك المناطق⁽¹¹⁾. ويتم ازالتها بالكامل اذا كانت من (الصفوح - الطين - الكارتون- النايلون) , لأنها تؤثر على المشهد الحضري للمدينة , خاصة إذا كانت المنطقة تعاني من مشكلات أمنية , وانعدام كافة الخدمات ويصعب تطويرها لذا لايد من ازلتها⁽¹²⁾ .

2 - الازالة الجزئية : إن هذا النمط يتعامل مع الازالة بطريقة أكثر اعتدالاً حيث يحل السكان في الموقع نفسه وذلك لتجنب الأضرار التي قد تنتج عن الازالة التامة ومن كافة النواحي الاجتماعية والاقتصادية, وعند تطبيق هذه السياسة لايد من الأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية⁽¹³⁾.

- أ- تحديد المباني التي تتطلب إزالة، ووضع الأولويات.
- ب- البحث عن مواقع مجاورة للإخلاء المؤقت وفي حالة عدم وجود موقع قريب يتم نقلهم لاقرب منطقة لإسكانهم مؤقت لحين الانتهاء من تشيد المساكن الجديدة.
- ت- نقل السكان إلى المساكن الجديدة، وإزالة المساكن التي أخليت.
- ث- تتكرر هذه العملية حتى إزالة كل ما يستدعي الإزالة.

⁸ - Sietchiping, Remy, 2004, a geographic information systems and cellular automata model of informal settlement growth. school of anthropology, geography and environmental Studies ,the university of Melbourne,p35

⁹ - برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، استراتيجيات التنمية الحضرية واستراتيجية المأوى المساعدة للفقراء، الدورة التاسعة عشرة،2002،ص6.

¹⁰ - الاسكو، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا، "السياسات الإسكانية والتحضر"، الامم المتحدة، نيويورك،3002، ص35.

¹¹ - احمد علي سليم البهنساوي ,ومحمد عبد العزيز عبد الحميد, استراتيجيات واليات تطوير المناطق العشوائية في المملكة العربية السعودية ,كلية الهندسة ,جامعة الازهر ,مصر , 1993, ص 12 , بحث منشور على الموقع www.alphnasawy.com.

¹² - ايمان جابر رباح المصري, السكن العشوائي في محافظات غزة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، الجامعة الإسلامية، غزة , 2012 , ص 202.

¹³ - جمال باقر مطلق, تحليل مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي (دراسة تحليلية لمدينة بغداد من 2003-2008, مجلة المخطط التتمية ,العدد 33, 2016, ص 91.

نستنتج مما سبق أنَّ تطبيق أسلوب الازالة بنوعيه لا يمكن تنفيذه في مدينة المحاول اذ يمثل اسلوب لا نفع منه وينتج أضرار اجتماعية كبيرة وخاصة أصحاب الدخل المحدود وتشريد شريحة كبيرة من السكان وتركهم بدون مأوى مع عدم توفير البديل، و في سبيل انجاح هذه السياسة لابد ان تكون هناك بدائل منها توفير مساكن بديلة لإيواء سكان المناطق المراد ازلتهم، و يجب أن تكون هذه المساكن قريبة عن أعمالهم، لكي لا يضطر السكان في المستقبل إلى مغادرتها الى مناطق اخرى تتوفر فيها متطلبات المعيشة وبالنتيجة تخلق مناطق عشوائية جديدة، كما ان تطبيق هذه السياسة يتطلب التكلفة العالية، إضافة الى الحجم السكاني الكبير البالغ (5183) اسرة عشوائية اذ يصعب إيجاد بديل لهذه الاسر في ظل الازمة الاقتصادية التي يمر بها العراق، كما ستشهد العديد من الصدامات بين الحكومة وسكان العشوائيات في حال ازلتها.

الاستراتيجية الثالثة: سياسة التطوير والتجديد: ويقصد به عملية تطوير المناطق غير الرسمية من خلال التدخل في المنطقة لإصلاح الظروف الحضرية او الاقتصادية او الاجتماعية او البيئية من دون اللجوء الى الازالة، وان كانت عملية الازالة ضرورية في بعض الحالات لإزالة أسباب امنية وبيئية للتنازل عن هذه المناطق⁽¹⁴⁾، وتختلف سياسة التطوير من منطقة إلى أخرى بحسب خصائصها فالمساكن التي نمت على أراضي تابعة للدولة تتطلب عملية تختلف عن المساكن المقامة على الاراضي الزراعية او في قلب الكتل العمرانية للمدينة، ومن اهم الاجراءات المتبعة في عملية التطوير هو وضع برامج لتوفير القروض والتسهيلات المناسبة لتحسين مستوى المساكن، أن عملية التطوير ليست مسؤولية الحكومة فقط، وانما يمكن ان تتحقق عن طريق المشاركة الشعبية وتدريب الاهالي لرفع قدراتهم في مجال التشييد عن طريق دورات تدريبية مما يؤدي الى بناء مساكن بتكاليف اقل، فضلا عن كوادرات ذات خبرة في البناء ومؤهلة للعمل في مواقع أخرى⁽¹⁵⁾ ينتج عن ذلك مناطق سكنية معترف بها مع توفير كافة الخدمات والاحتياجات الاساسية التي تحفظ كرامة الانسان في المناطق العشوائية⁽¹⁶⁾. وبالتالي يتم استخدام الارض وفق مخطط جديد عن طريق افساح المجال أمام المؤسسات الحيوية للتوسع مثل المؤسسات التعليمية والصحية وغيرها، وانتعاش المدينة بالعمل من اجل التقليل من الفقر والبطالة وجذب الصناعات التي تعد صديقة للبيئة وطرد الملوثة منها⁽¹⁷⁾. إن هذه السياسة تهدف إلى تزويد المنطقة بخدمات البنى التحتية والاجتماعية اللازمة، من أجل تحسين الوضع القائم في هذه المناطق إلى الأفضل على أن يحصل ذلك بصورة متكاملة وعلى مراحل تتناسب مع الاوضاع القائمة.

اما سياسة التجديد: وهي عملية واسعة النطاق تهدف إلى تكوين بيئة حضرية متكامل فيها الهياكل العمرانية مع الوسط الحضري للمدينة، وتعد هذه السياسة إحدى الوسائل الفعالة في تطوير المناطق المتخلفة العشوائية، والتجديد الحضري والعمل على تحسين مستوى العيش في المدينة عن طريق استبدال تلك المناطق العشوائية ببيئة صحية تتوافر فيها جميع الخدمات الضرورية⁽¹⁸⁾. ومن ناحية أخرى تعني تزويد المناطق الغير رسمية بالبنية التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة وتحسين الوضع الخالي في هذه المناطق الى اقصى حد ممكن بشرط ان يتم بصورة كاملة ويتم على مراحل تتناسب مع الظروف القائمة وتتصل الواقع المحلي الحالي

14 - وزارة السكان والمرافق والتنمية العمرانية المصرية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "نحو تعريف موحد للسكن العشوائي، دراسة مقارنة حول مفهوم السكن العشوائي 1986، ص 53-39.

15 - جمال باقر مطلق، مصدر سابق ص 91.

16 - محمد سيد عرابي، العشوائيات في المجتمع العربي (ماهيتها وتداعياتها الاجتماعية)، ط1، دار الثقافة للنشر، القاهرة، 2007، ص 8.

17 - محمد جاسم محمد شعبان العاني، دراسات تطبيقية لبعض جوانب التخطيط الحضري والاقليمي، ط1، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2009، ص 237.

18 - خالص الاشعب، إقليم المدينة بين التخطيط والتنمية الشاملة، مطابع جامعة الموصل، منشورات دار الحكمة، بغداد، 1989، ص 254.

بالاحتياجات الفعلية وبطريقة متوازنة مع القدرات المتاحة⁽¹⁹⁾. ومن أهم الإجراءات المتبعة في سياسة التجديد هي تحسين الوضع الصحي والاجتماعي والاقتصادي للمنطقة , فضلاً عن تزويدهم بكافة المرافق والخدمات والاستغلال الأمثل للأراضي من أجل المحافظة على البيئة والقيم التاريخية والحضارية⁽²⁰⁾. ذلك فان مفهوم الارتقاء بالمناطق العشوائية استخدم للتعبير عن شمولية التطوير البنائي والاقتصادي والاجتماعي ضمن إطار استراتيجي لمعالجة مشكلة السكن العشوائي بشكل جذري وفعال وهذا المفهوم يشير الى ضرورة التعامل مع المناطق السكنية العشوائية كواقع قائم يجب معالجته عن طريق انخراطه المقبول بالنسيج العام، واستبدال الصورة السلبية العالقة في ذهن افراد المجتمع حول هذا النوع من التجمعات السكنية⁽²¹⁾ .

ومن خلال الدراسة الميدانية لا يمكن تطبيق سياسة التطوير والتجديد في مدينة المحاويل , اذ لا يمكن معالجة الأبنية المتهترئة والآلية للسقوط في المناطق العشوائية في (خنفارة , الشاكرية , أبو بلاو) وغيرها , فانها عملية صعبة ومكلفة , بحيث لا يمكن ترميمها وفقاً للقواعد والمعايير التخطيطية مقارنة مع الاحياء النظامية المخططة تخطيط سليم , وكيف سيتم تطوير الحالة الاجتماعية في تلك المناطق والتي يسكنها العديد من ذوي الدخل المحدود, اضافة الى ذلك ان الاعتراف بهذه المناطق يعد عامل مشجع للمخالفين واعطائهم الحجة بالاستمرار بالتجاوز في البناء العشوائي , كما وترى الدراسة أن هذه السياسة لو طبقت على المناطق العشوائية في أحياء (الزهراء , الشهداء والعسكري وحي الفاروق /2 وحي القصبه القديم / الكبير) في مدينة المحاويل لكانت ناجحة لكون معظم الوحدات السكنية ذات حالة انشائية جيدة ولكنها تحتاج الى التطوير من ناحية الخدمات العامة والصحية نحو الافضل, غير أن هذه السياسة تحتاج توفير رصيد مالي من أجل تنفيذها, ولكن الازمة الاقتصادية في البلاد, وضعف الاستقرار الأمني والسياسي , لم تسمح بتطبيق سياسة التطوير والتجديد في أغلب مدن العراق ومنها مدينة المحاويل .

الاستراتيجية الرابعة: المبادلة (الأرض مقابل الوقت) : وهي فكرة قائمة على أساس المبادلة بين الأرض المتجاوز عليها من قبل السكان مقابل الوقت , أي بمعنى إعطاء مدة زمنية لبقاء السكان في هذه المناطق وهذا يسمح لأجهزة الدولة معالجة المشكلة حينما يتم تنفيذ الجزء الثاني من المقترح , وهي وضع معالجة للأسباب الحقيقية للسكن العشوائي لوضع الحلول النهائية , وهي بمعنى التخلي من شيء واحد في مقابل الحصول على شيء اخر , او حالة الاختيار بين الاثنين من الخيارات او تحقيق التوازن بين المتطلبات التي لا يمكن تحقيقها جميعاً في نفس الوقت كما انها تعرف بانها الأسلوب للتخلي عن مطلب واحد من المطالب المرغوبة مقابل زيادة الحصول على النتائج المرجوة الأخرى من اجل تعظيم العائد الكلي في ظل ظروف يوجد في التخطيط الحضري تطبيقات عديدة للمبادلة , ان هذا الخيار يحقق فرصة بديلة بين الطرفين ويرضي الطرفين فالمجتمع لا يرغب بوجود العشوائيات وسكان العشوائيات يرغبون بإيجاد حل لمشكلتهم لذا اعطا الوقت مقابل حل لهذه المشكلة⁽²²⁾ , من خلال الدراسة الميدانية لا يمكن تطبيق هذه السياسة بسبب حجم السكان الكبير , إضافة لذلك لا توجد إمكانية وقدرة مالية بتوفير البديل للسكان لحين اكمال المعالجة , ان منح فترة زمنية لسكان المناطق العشوائية بالمغادرة لحين الانتهاء من اكمال المشروع البديل في المستقبل , كما ان سعر الوحدات السكنية البديلة سوف تكون مرتفعة ولا توجد رغبة من السكان بالتخلي عن مساكنهم القديمة , ان اتباع طريقة المبادلة الأرض مقابل الوقت سيمنح الاعتراف بهذه المناطق

¹⁹- عبد السميع، عيد محمد، الدروس المستفادة من السكان العشوائي في إطار تيسير السكان، بحث منشور، مجلة كلية الهندسة، جامعة اسبوط، 2004 ، ص 8-9.

²⁰- صلاح محمد مبارك، تنمية المناطق المتدهورة عمرانيا كأسلوب لمعالجة مشاكل البناء العشوائي في عدن، المؤتمر الهندسي الثاني، كلية الهندسة، جامعة عدن، 2009، ص 206.

²¹- احمد حسين أبو الهيجاء، نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، مجلة الجامعة السالمية، المجلد التاسع، العدد الأول، 2001، ص 10.

²² - احسان عباس جاسم، تأثير المناطق العشوائية على الاستدامة الحضرية (البيات تخطيطية مقترحة)، مجلة القادسية للعلوم الهندسية، جامعة واسط ، 2016 ، ص 7-8.

بعد تحديدها ولا يخفى على الجميع هنالك اراضي استراتيجية للدولة استغلت بالعشوائيات وان الاعتراف بها سيحرم المدينة من إقامة المشاريع الاستثمارية في المستقبل في حال تمسك أصحاب المساكن العشوائية بها .

الدراسة الميدانية والمقابلات الشخصية للجهات المسؤولة في مدينة المحاول:

أظهرت الدراسة الميدانية والمقابلات الشخصية لمسؤولي الدوائر في مدينة المحاول تغير المشهد الحضري بعد عام 2003 في منطقة الدراسة , إذ أصبحت المناطق العشوائية أكثر وضوحاً من السابق وتنامت ودخلت الى اطراف المدينة وداخلها وخاصة بعد التوسع في المخطط الأساس في عام 2015 وضم العديد من القرى التي كانت وامتزال مناطق عشوائية غير مخططة ومختلفة في مواد البناء عن الاحياء المخططة والرسمية في المدينة , وقد استغلحت واصبحت مشكلة كبيرة ومتشعبة وصعوبة حلها في ظل الظروف الحالية كما انها تحتاج إلى وقت طويل وتظافر في الجهود بين السكان والحكومة في سبيل إيجاد الحلول المناسبة والناجحة لكلا الطرفين , فمن خلال المسح الميداني وتحليل نتائج استمارات المقابلة والتي شملت اراء عدد من الدوائر الرسمية في المدينة وهي (المجلس المحلي (القائم مقام) , البلدية , الزراعة , الموارد المائية , النقل والمواصلات, دائرة التخطيط في بابل) وعجز الحكومة الإيفاء بالتزاماتها وإيجاد الحلول في ظل الأزمة المالية الخائفة كانت جميع الآراء تدعو السلطات المحلية في المدينة باتخاذ قراراً ببقاء المناطق العشوائية يمثل الحل المناسب في سبيل وضع حل نهائي لهذه المشكلة المتفاقمة وعدم السماح بتكرارها في مناطق اخرى, إضافة الى ان هناك رغبة لسكان المناطق العشوائية في تبني السلطات المحلية في مدينة المحاول بتطبيق سياسة التطوير والتأهيل لمناطقهم , بسبب انعدام الثقة في الحكومات المحلية المتعاقبة بعد عام (2003) التي لم تفي بوعودها التي قطعنها , وبالتالي تقوم الحكومة بتقديم خدمات كاملة لسكان هذه المناطق منها توسيع الشوارع وجعلها مناسبة لمرور سيارات الخاصة بالبلدية وسيارات الإسعاف, وتسهيل حركة السيارات العامة وتشيد مواقف خاصة لها , وإمداد مناطق السكن العشوائي في المدينة ببعض الخدمات الأساسية مثل مد شبكة المياه وشبكات الكهرباء والمجاري . وتحسين نمط البناء ليتلاءم مع المناطق الرسمية في المدينة , فضلاً عن تقديم بقية الخدمات الاخرى التي تحتاجها المناطق السكنية .وقد اتخذ مثل هذا القرار خلال فترة السبعينيات والثمانينات من القرن الماضي في اغلب المحافظات العراقية , وعندما أضيفت مناطق عشوائية الى المخطط الاساس وتبنت مديريات البلديات آنذاك تطوير وتحسين تلك المناطق بما ينسجم المخطط الاساسي للمدينة ومظهر المدينة الخارجي, فعملت على توسيع الشوارع وتقديم الخدمات لها , ولا تزال تلك المناطق شاخصة في الوقت الحاضر ولكن توجد الكثير من السلبيات في حال تطبيق هذه السياسة .

بعد ان تم دراسة السياسات الاستراتيجية لمعالجة السكن العشوائي في منطقة الدراسة واخذ اراء السلطات المحلية في مدينة المحاول وكانت النتيجة هي تطبيق سياسة الاعتراف (كواقع حال) (*) وتزويدها بالخدمات المجتمعية والبنية التحتية واجهت هذه السياسة العديد من السلبيات ومنها:

- 1- ان تطبيق هذه السياسة يعطي غطاءً قانونياً وتشجيعاً للمتجاوزين ولاسيما ان بعض الأراضي تحتل موقعاً استراتيجياً داخل المدينة والبعض الاخر ساحات عامة مقررراً في التصميم لبعض الخدمات.
- 2- تحتاج الى وفرة مالية كبيرة في سبيل تنفيذ المشاريع وتجهيز المنطقة بالخدمات.
- 3- ان أي احداث تطوير بالمدينة يكلف اموالاً باهظة مقارنة بتخطيطها ابتداءً.
- 4- توجد العديد من الوحدات السكنية متهرئة وان بقائها يشوه جمال المدينة.
- 5- ان بقاء المتجاوزين بالسكن العشوائي والاعتراف بهم في مركز المدينة, وهي في الاصل منطقة مكتظة بالسكان, وذات استعمالات متنوعة كما ان أسعار الارض فيها مرتفعة سيزيد من تشوهات المدينة.

(*) مقابلة شخصية مع قائممقام قضاء المحاول الأستاذ وصفي الشمري, والمهندس ثامر الخفاجي معاون قسم

تنظيم المدن في بلدية المحاول بتاريخ 2020/10/25.

6- ان اغلب الأراضي التي تم التجاوز عليها هي أراضي زراعية (طابو زراعي) حق التصرف وحصة الدولة و وزارة المالية وبالتالي سوف تحرم هذه الوزارات من إقامة مشاريع استثمارية في المستقبل (*).

7- سوف تحرم المنطقة من العديد من مقومات المدينة مثل (الملاعب ومناطق خضراء ومقاهي ورياض أطفال). ويرى الباحث إن عدم المبالاة والتأجيل المستمرين من قبل الجهات المحلية المختصة في مدينة المحاويل لحل مشكلة السكن العشوائي يزيد من التفاقم والانتعاش لا يجاد المعالجات لهذه الظاهرة.

ان الحل المناسب للسكن العشوائي في منطقة الدراسة: هو اصدار الدولة مجموعة من القرارات التي تحد من التجاوز على الأراضي التابعة لها ومن ثم التوجه الى بناء مجموعة من المجمعات السكنية العامودية واطنة الكلفة على ان لا تتجاوز الطابقين لكون معظم سكان المناطق العشوائية ذات اطباع ريفية ولا توجد رغبة في السكن بأكثر من طابقين , وإجراءات تنظيمية، تهدف إلى ضمان بيئة آمنة وإنسانية. ولا تنتظر هبات ومساعدات الدولية وإنما تعتمد هذه الخطة وفق مدة زمنية معينة , ويمكن تشييد هذه المجمعات خلف سكة الحديد بعد منطقة خنفارة ومنطقة أبو بلاو وشرق حي الفاروق/2، وشرق حي الجوادين/2 حيث الأراضي الفارغة وضمن التصميم الاساس ومناسبة للبناء وغير صالحة للزراعة خريطة (2) , اذ كشفت الدراسة الميدانية ومن خلال التحليلات التي أجريت لتربة منطقة الدراسة ان قوة تحملها بلغت (4.5) طن/م² وعمق المياه الجوفية يبلغ (150 - 200) سم تحت سطح الأرض (**). وان هذه النتائج تسمح بالتوسع ببناء هذه الوحدات السكنية بمختلف اشكالها , ايضاً يتم استحداث دائرة خاصة بالعشوائيات يكون ارتباطها بوزارة التخطيط ومقرها في دائرة البلدية ومهمتها جرد العشوائيات وعدد الساكنين فيها والاشراف على عملية البناء , ثم نقل المتجاوزين وتسكينهم في المجمعات السكنية النظامية لهم في هذه المناطق , وتمليك الساكنين وفق الية متبعة بين الطرفين , ان هذا الاجراء سيوفر رصيد من الأراضي للدولة مما يمكنها إقامة العديد من المشاريع الاستثمارية في المستقبل او وتنفيذ التصميم القطاعي وفق استعمالات الأرض المنصوص عليها بالتصميم الأساس للمدينة وتوزيعها قطع سكنية بعد مسحها وتخطيطها (***) . من خلال الجدول (1) لوحظ ان عدد الاسر العشوائية في مدينة المحاويل يبلغ (5183) (***) وبهذا ينبغي بناء مجمعات سكنية وفق اعداد هذه الاسر .

جدول (1)

الوحدات السكنية المطلوب تشييدها لسكان المناطق العشوائية في مدينة المحاويل لسنة 2020

السنة	عدد السكان	اعداد المساكن العشوائية الحالية	عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية المطلوب تشييدها(1)	المساحة الواجب توفرها بالهكتار(2)
2020	12,267	5153	5183	5183	64,8

1- تم الاعتماد على جدول (22) حجم الاسرة على اعتبار لكل اسرة وحدة سكنية.

2- تم احتساب المساحة عن طريق ضرب عدد الوحدات السكنية المطلوب بنائها × معدل المساحة الوحدة السكنية التي تقدر (250) م² وهي نسبة افتراضية ومن ثم قسمة الناتج على (10,000) لتحويل الى هكتار .

(*) مقابلة شخصية مع السيد حميد حنتوش الخفاجي , رئيس رابطة مختاري قضاء المحاويل بتاريخ 2020/10/22 .

(**) مقابلة شخصية مع رئيس مهندسين ثامر جاسم الخفاجي، معاون مدير قسم تنظيم المدن، بلدية المحاويل , 2020/11/27.

(**) مقابلة شخصية مع المهندس احمد محمد جدعان، مديرية تخطيط بابل، قسم التخطيط العمراني , 2020 /12/4.

(***) مقابلة شخصية مع المهندس محمد عبد الرضا مدير شعبة إحصاء المحاويل، بتاريخ 2020 /11/2. إضافة الى نتائج الدراسة الميدانية للمناطق العشوائية في مدينة المحاويل لعام 2020 .

وتم احتساب مساحة افتراضية لكل وحدة سكنية وهي (250) م² وهي مساحة الطابق الأرضي فقط , وهي مساحة معقولة ومرغوبة من قبل السكان وبهذا تكون هناك رغبة من قبل سكان العشوائيات عند اكتمال المشروع في الانتقال الى تلك المجمعات، السكنية،(*) اما حاجة سكان هذه المجمعات السكنية البالغ (12267) نسمة وحسب المعايير العراقية ومن خلال الجدول (2) سوف تكون الحاجة الى مركز صحي (1) ورياض أطفال (3) و(5) مدارس ابتدائية ومدارس ثانوية (3) , لذا لابد من توفر هذه الخدمات بالإضافة الى الخدمات الأخرى مركز شرطة عدد(1) وملاعب رياضية وساحات وقوف السيارات وبشكل عام فان تغطية الحاجة من المؤسسات التعليمية والصحية وخدمات البيئية التحتية بحسب ما خطط له على وفق الحجم السكاني سوف تكون العملية التربوية والصحية للسكان بحالة جيدة .

جدول (2)

مقدار الحاجة من المؤسسات الصحية والتعليمية للمجمعات السكنية للمناطق العشوائية لسنة 2021 *

مقدار الحاجة من المؤسسات الصحية والتعليمية (*)					الوحدة الادارية
مدرسة ثانوية	مدرسة ابتدائية	رياض أطفال	المراكز الصحية	المستشفيات	
3	5	3	1	---	مجمع السكن العشوائي

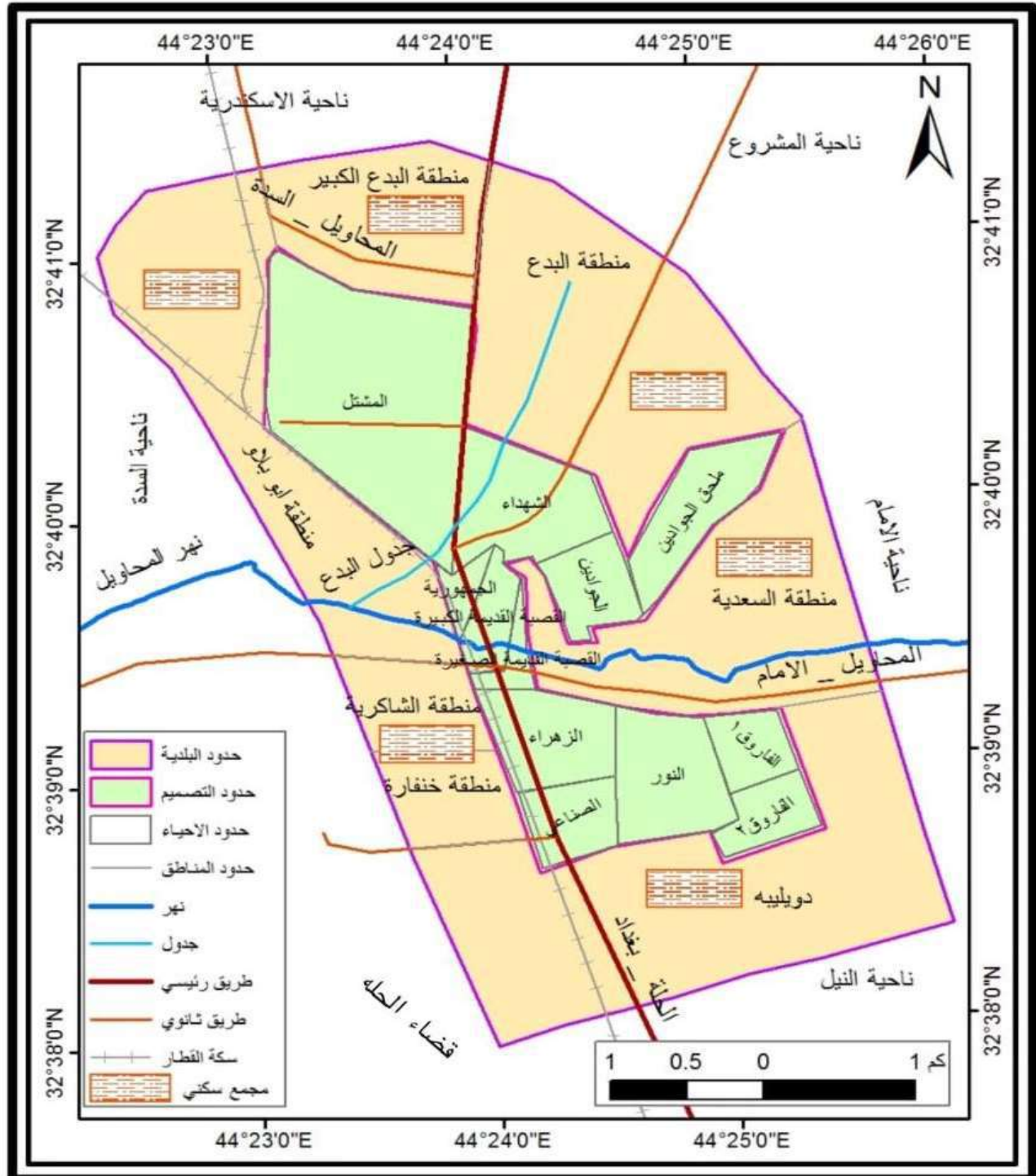
(*) اعتماداً على المعايير العراقية (روضة/5000نسمة) ، (مدرسة ابتدائية /2500نسمة) ، (ثانوية /

5000نسمة). 10 الاف نسمة/ مركز صحي , 50 ألف نسمة/مستشفى.

(*) مقابلة شخصية مع علي جدوع علي، مدير بلدية المحاويل , بتاريخ 2020 /12/22 .

خريطة (2)

الاتجاهات المستقبلية للمجمعات السكنية المخصصة للسكن العشوائي في مدينة المحاول لسنة 2021



المصدر : الباحث بالاعتماد على خريطة التصميم الأساس لمدينة المحاول بمقياس 1:10,000 وبرنامج Arc Gis (10, 2.2) .

((الاستنتاجات))

توصلت الدراسة الى مجموعة من الاستنتاجات وهي كالآتي:

1. تمتاز منطقة الدراسة بالموقع الجغرافي المتميز الذي يدعم التطوير العمراني حيث ساعدت العوامل الطبيعية متمثلة باستواء السطح وقلة انحداره وتوفر الموارد المائية المتمثلة بنهر المحاويل وجداوله، ووجود التربة الصالحة، شجع على التوسع في بناء المساكن.
2. اتضح من خلال الدراسة ان أسباب نشأة المناطق العشوائية في مدينة المحاويل قد تنوعت بين (اقتصادية واجتماعية وتخطيطية عمرانية وسياسية تشريعية) بعضها داخلية وأخرى خارجية للمناطق غير الرسمية نفسها.
3. كشفت الدراسة ان ظاهرة السكن العشوائي قد تزامت وازدادت بعد عام 2003 بسبب ضعف الجهات الرقابية في المدينة، وان اغلب الأراضي المتجاوز عليها هي أراضي عائدة للدولة او أراضي زراعية صنف (طابو زراعي) حق التصرف ، وحصّة الدولة (وزارة المالية) ما يقارب ثلاث ارباع ، وهذا يوفر سند قانوني للمطالبة بحقها مما يتيح تطبيق الاستراتيجية المطبقة في تلك الأراضي .
4. تبين من خلال الدراسة ان عدد المساكن العشوائية في مدينة المحاويل بلغ (5153) مسكن وعدد السكان لهذه المناطق بلغ (12168) نسمة ونسبة بلغت (27%) من مجموع سكان مدينة المحاويل البالغ (45072) نسمة حسب تقديرات 2020.
5. بينت الدراسة ان السكن العشوائي قد تسبب في توقف العديد من المشاريع في المدينة ومنها مشاريع نقل الطاقة الكهربائية، و ملعب المحاويل الرياضي و تنمية وتطوير مستشفى المحاويل و المشاريع الاستثمارية الأخرى المتمثلة بالجانب السياحي منها منتزه ومحمية خنفارة .
6. أوضحت الدراسة عدم وجود قوانين فعالة وغياب الدور الرقابي في المدينة لحد من ظاهرة الهجرة والسكن العشوائي في التجاوز على أراضي الدولة والأشخاص.
7. اثبتت الدراسة ان مشكلة السكن العشوائي بالإمكان معالجتها من خلال استخدام عدة استراتيجيات يتم اعتمادها وتطبيقها بأشراف حكومي ومنها الازالة الكاملة او الجزئية او التطوير والتجديد او المبادلة وغيرها، وان نجاح أي استراتيجية ترتبط بواقعية تطبيقها في ظل الظروف العامة التي يمر بها البلد ومنها الاقتصادية والسياسية.
8. ان التأجيل المستمر من قبل الجهات الحكومية المختصة في المدينة لحل مشكلة السكن العشوائي وانعدام الثقة بين المواطن والجهات التنفيذية زاد من تفاقم واتساع هذه الظاهرة.

((التوصيات))

بناءً على ما تقدم وما توصلت اليه الدراسة من نتائج، أفضت الدراسة الى مجموعة من المقترحات التي الهدف منها معالجة السكن العشوائي في مدينة المحاويل :

1. وفق الاستراتيجية المقترحة لمعالجة السكن العشوائي، يتطلب تشكيل لجنة من المتخصصين في مجال التخطيط الحضري والإقليمي في مديرية التخطيط العمراني في محافظة بابل ومديرية بلدية المحاويل ومجالس المحافظة لدراسة واقع السكن العشوائي في المدينة، واجراء مسح شامل وتحديد التجاوزات السكنية التي حصلت على المساحات المخصصة لاستعمالات الأرض المختلفة لمنطقة الدراسة، لمعرفة عدد السكان المقيمين وظروفهم الاقتصادية والاجتماعية والبيئية من اجل تطبيق الاستراتيجية المقترحة للمدينة.
2. يمكن تبني طرق وبرامج لمعالجة المناطق العشوائية، من خلال انشاء مجمعات سكنية عمودية واطنة الكلفة ولا يتجاوز ارتفاع المبنى عن طابقين، ويتم تشييدها في الأراضي الفارغة في الأجزاء الشمالية والشرقية والغربية من المدينة، وتمنح لهم بموجب قروض ميسرة من المصارف الحكومية، ويتم اخلاء المناطق العشوائية وإعادة الأراضي واستخدامها بحسب ما مخطط له بالتصميم الاساس.
3. متابعة التجاوزات التي تحصل داخل التصميم الأساس والحدود البلدية على الأراضي العائدة للدولة او المخصصة كمناطق خضراء او ساحات لعب الأطفال لغرض معالجة الامر حال وقوعه وعدم ترك فرصة لاستمرار تلك المشكلة.

4. وضع خطط واقتراحات يمكن من خلالها تقادي مشكلة السكن مستقبلاً في مدينة المحاوليل , عن طريق منح قطع أراضي للمواطنين وبأسعار مناسبة وخاصة لذوي الدخل المحدود .
5. التوجه في توفير فرص عمل لسكان المناطق العشوائية كالعامل بالمزارع والبساتين وتربية الدواجن لاسيما السكان الوافدين من مناطق ريفية، ليكون ذلك حافزاً لتلك الاسر بترك المناطق العشوائية والعودة الى موطنهم الأصلي.
6. الاخذ بنظر الاعتبار الجانب الإنساني واعطائه مركز الصدارة، عند تطبيق أي استراتيجية لمعالجة السكن العشوائي ولاسيما ذوي الدخل المحدود .

((المصادر))

اولاً- الكتب:

- 1- زنكة , حسن محمد ، العشوائيات السكنية دراسة في جغرافية المدن، دار الفراهيدي للنشر والتوزيع، بغداد ، 2013.
- 2- الشريف , فؤاد محمد ، مدخل الى الجغرافية الاجتماعية، دار البازوري ، عمان ، 2013.
- 3- نظمي، نعمات محمد وآخرون. تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للسكن المتوافق في مصر. المؤتمر الدولي التاسع كلية الهندسة جامعة الازهر، ابريل.
- 4- رياض محمد، القاهرة نسيج الناس في المكان والزمان ومشكلاتها في الحاضر والمستقبل. مؤسسة هنداوي للتعليم والثقافة. القاهرة ، 2000 .
- 5- عرابي. محمد سيد ، العشوائيات في المجتمع العربي (ماهيتها وتداعياتها الاجتماعية)، ط1، دار الثقافة للنشر، القاهرة، 2007.
- 6- العاني ، محمد جاسم محمد شعبان ، دراسات تطبيقية لبعض جوانب التخطيط الحضري والاقليمي، ط1، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2009.
- 7- الاشعب، خالص، إقليم المدينة بين التخطيط والتنمية الشاملة، مطابع جامعة الموصل، منشورات دار الحكمة، بغداد، 1989.

ثانياً- الرسائل والأطاريح:

- 1- المصري , ايمان جابر رباح ، السكن العشوائي في محافظات غزة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، الجامعة الإسلامية، غزة ، 2012.
- 2- الموسوي , حيدر رزاق محمد ، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي لمدينة بغداد، مشروع تخرج دبلوم عالي، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 2010.

ثالثاً- البحوث والدوريات:

- 1- البهنساوي , احمد علي سليم، ومحمد عبد العزيز عبد الحميد، استراتيجيات واليات تطوير المناطق العشوائية في المملكة العربية السعودية، كلية الهندسة، جامعة الازهر، مصر، 1993 .
- 2- مطلق , جمال باقر، تحليل مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي (دراسة تحليله لمدينة بغداد من 2003-2008)، مجلة المخطط والتنمية، العدد 33، 2016.
- 3- عبد محمد , عبد السميع ، الدروس المستفادة من السكان العشوائي في إطار تيسير السكان، بحث منشور، مجلة كلية الهندسة، جامعة اسيوط، 2004.
- 4- مبارك , صلاح محمد ، تنمية المناطق المتدهورة عمرانياً كأسلوب لمعالجة مشاكل البناء العشوائي في عدن، المؤتمر الهندسي الثاني، كلية الهندسة، جامعة عدن، 2009.

- 5- أبو الهيجاء ، احمد حسين ، نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، مجلة الجامعة السالمية، المجلد التاسع، العدد الأول، 2001.
- 6- جاسم ، احسان عباس ، تأثير المناطق العشوائية على الاستدامة الحضرية (اليات تخطيطية مقترحة)، مجلة القادسية للعلوم الهندسية، جامعة واسط ، 2016.
- 7- القيم ، عبد الله العلي ، الاحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية، ندوة الانعكاسات الأمنية وقضايا السكن والتنمية، القاهرة، 2004.
- 8- Sietchiping, Remy, 2004, a geographic information systems and cellular automata model of informal settlement growth. school of anthropology, geography and environmental Studies ,the university of Melbourne,p35.

رابعاً- التقارير والنشرات الرسمية والحكومية:

- 1- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، استراتيجيات التنمية الحضرية واستراتيجية المأوى المساعدة للفقراء، الدورة التاسعة عشرة، 2002.
- 2- الاسكو، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا، "السياسات الإسكانية والتحضر"، الامم المتحدة، نيويورك، 3002.
- 3- وزارة السكان والمرافق والتنمية العمرانية المصرية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني،" نحو تعريف موحد للسكن العشوائي، دراسة مقارنة حول مفهوم السكن العشوائي 1986.
- 4- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، يوم الموئل العالمي، اليابان ، 2010.
- 5- جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء ' مديرية إحصاء بابل، مساحة اقصية ونواحي بابل، بيانات غير منشورة ، 2020 .

ثالثاً- المقابلات الشخصية :

- 1- مقابلة شخصية مع رئيس مهندسين ثامر جاسم الخفاجي، معاون مدير قسم تنظيم المدن، بلدية المحاويل بتاريخ 2021/1/27.
- 2- مقابلة شخصية مع رئيس مهندسين نبراس صبحي محمود ، رئيس قسم تنظيم المدن في بلدية المحاويل بتاريخ 2020/11/5 .
- 3- مقابلة شخصية مع المهندس احمد محمد جدعان، مديرية تخطيط بابل، قسم التخطيط العمراني ، 2020 /12/4 .
- 4- مقابلة شخصية مع علي جدوع علي ، مدير بلدية المحاويل ، بتاريخ 2020 /12/22 .
- 5- مقابلة شخصية مع المهندس محمد عبد الرضا مدير شعبة إحصاء المحاويل، بتاريخ 2020 /11/2 .
- 6- مقابلة شخصية مع الأستاذ وصفي الشمري قائم مقام قضاء المحاويل ، بتاريخ 2020/10/25 .
- 7- مقابلة شخصية مع السيد حميد حنتوش الخفاجي ، رئيس رابطة مختاري قضاء المحاويل بتاريخ 2020/10/22 .