التحليل الجغرافي لمشاريع الاسكان في مدينة بغداد وتوقعاتها المستقبلية

محمود حسين كاظم

mh3332400@gmail.com

وزارة التربية/ مديرية تربية بغداد الرصافة الثانية

الملخص

حققت البشرية في القرن العشرين تقدم الكبير في شتى صنوف العلم والمعرفة , إلا أنه ثمة مشكلة عجز الإنسان عن حلها بشكل واضح وصريح , إنها مشكلة توفير السكن ،فمع زيادة وتيرة التحضر وزيادة الهجرة إلى المدن أصبح توفير السكن الملائم لأفراد المجتمع مسألة من الصعوبة بمكان توفيرها. ولا شك أن التقدم العلمي ساهم بشكل فعال في زيادة سكان العالم فقد أطال الطب من عمر الإنسان وبقيت نسبة تزايد السكان دون تغير الأمر الذي أضحى معه الحصول على السكن أمر بعيد المنال للكثير , فتعد الوظيفة السكنية اهم الوظائف التي تقدمها المدينة للسكان وان معظم مدن العالم إن لم تكن جميعها أسُست بهدف السكن، وأهمية هذه الوظيفة لا يتحدد بحجم الحيز المساحي الكبير الذي تشغله من ارض المدينة فحسب، وإنما أيضا لارتباط السكن بواحدة من أهم متطلبات الحياة الإنسانية الأساسية , وشهدت مدينة بغداد توسعا سكنيا كبيرا في معظم اجزاءها ، وقد صاحب هذا التوسع نمو سكاني كبير بفعل الزيادة الطبيعية، والهجرة، وزيادة واضحة في حجم، ونوع الوظائف، والفعاليات الحضرية .كما وأسهمت الإجراءات الحكومية، والسياسية الاقتصادية، والعوامل الاجتماعية في تطور الوظيفة السكنية للمدينة، ويشغل الاستعمال السكني اكبر مساحة من ارض المدينة مقارنة بالاستعمالات الأخرى، وعبر مراحل نمو المدينة وتوسعها , ولقد توصلت الدراسة الى توسيع صلاحية الجهات المسؤولة وتفعيل دورها في حل مشكلة السكن في مدينة بغداد واعطاء البلدية كافة الاصلاحات المناسبة في اتخاذ القرارات وتنفيذها التي تتعلق بالجوانب التخطيطية والتنفيذية , فضلا عن وضع الاجراءات التي تحد من عملية الهجرة من الريف الى المدينة , والعمل على وضع الضوابط التي تعمل على تقليل عملية انتقال السكان بين الاحياء السكنية داخل مدينة بغداد .

الكلمات المفتاحية : الوظيفة السكنية، مدينة بغداد، الاسكان.

Geographical analysis of housing projects in Baghdad and their future prospects

Researcher: Mahmoud Hussein Kazim

Ministry of Education – Baghdad Education Directorate, Second Rusafa

Abstract

The residential function is the most important function that the city offers to the population, and most of the cities of the world, if not all of them, were established with the aim of housing.

The city of Baghdad witnessed a large housing expansion in most parts of it, and this expansion was accompanied by a large population growth due to natural increase, migration, and a clear increase in the size and type of jobs, and urban activities. Governmental measures, political economics, and social factors also contributed to the development of the residential function of the city, The residential use occupies the largest area of the city's land compared to other uses, and through the stages of the city's growth and expansion.

The study reached to expand the authority of the responsible authorities and activate their role in solving the housing problem in the city of Baghdad and giving the municipality all the appropriate reforms in decision-making and implementation that are related to the planning and implementation aspects, as well as setting procedures that limit the process of migration from the countryside to the city, and working to put in place the controls that It works to reduce the process of population movement between residential neighborhoods within the city of Baghdad.

Keywords: residential function, Baghdad city, housing.

المقدمة

ان مشكلة السكن من المشكلات المعقدة في العراق بشكل عام وفي مدينة بغداد بشكل خاص وهي مشكلة امتدت جذورها طيلة الفترة الحديثة من تاريخ العراق , ويعد الأمن السكني جزءاً مكملاً لأمن الدولة واستقرارها السياسي , وله اهمية لا تقل عن اهمية الأمن الغذائي والأمن المائي لأي دولة ويمثل السكن المطلب الأساس للسكان يأتي بعدها الغذاء والماء في ترتيب الأهميات , ويعرف السكن بأنه الحيز المكاني الذي يتم فيه العيش براحة واستقرار ويتجسد ذلك من خلال توفير الخدمات المساعدة والتسهيلات التي تقدم لشاغليه. كما ان الوظيفة السكنية لا

تتحدد في كونها تُعنى بدراسة أهم المتطلبات الغريزية الأساسية للإنسان، والمتمثلة بالسكن، وانما أيضاً في تفاعل وتداخل مجموعة من المضامين والأبعاد الجغرافية التي تجعل من المتعذر دراسة هذه الوظيفة بشكل موضوعي لإبراز النسق العام للعلاقات الحيوية بين عناصرها بالاعتماد على واحدة من تلك المضامين او الأبعاد.

مشكلة البحث:- تم صياغة مشكلة البحث بالتساؤلات التالية :

١. ما واقع مشاريع الاسكان في مدينة بغداد ؟.
٢. ما هو انماط المشاريع الاسكانية في مدينة بغداد ؟.
٣. ما حجم مشكلة الاسكان في مدينة بغداد ؟.
٤. ما هي المعالجات لمشكلة الاسكان في منطقة البحث ؟.

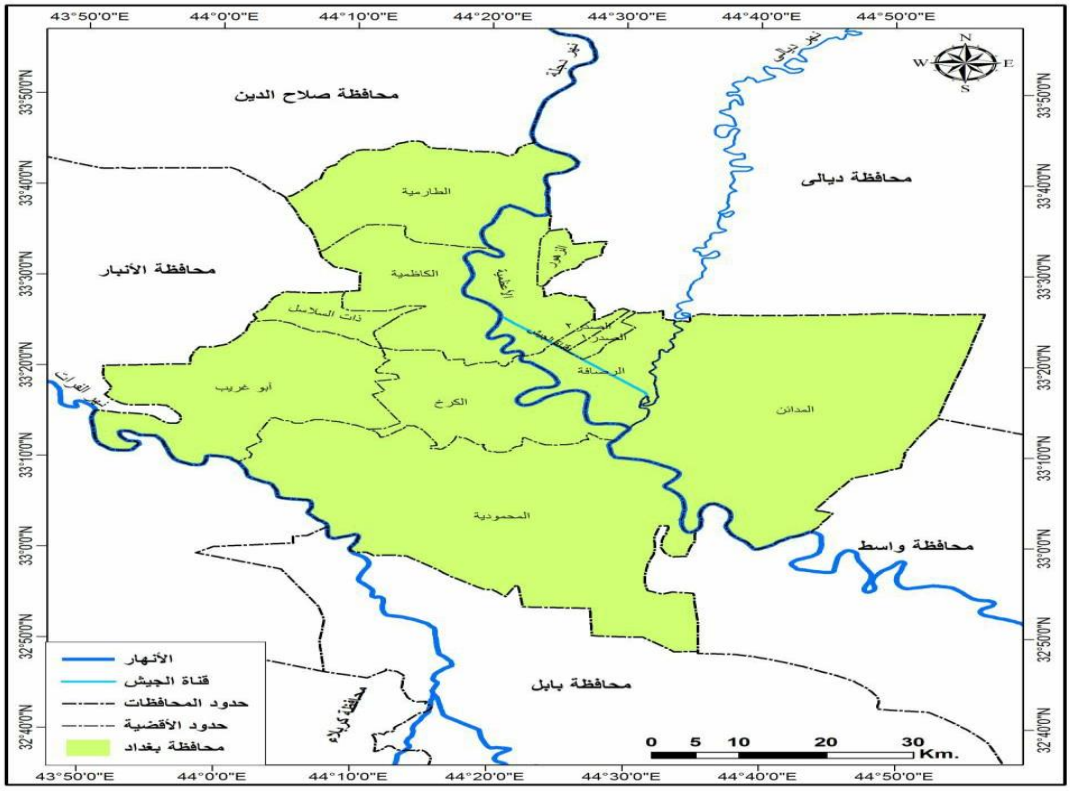
فرضية البحث:- يفترض البحث ان مشاريع الاسكان في مدينة بغداد تعاني من خلل في انماط السكن وعجز سكني كبير , مما انعكس ذلك على المدينة والبيئة السكنية بسبب تعدد الانماط السكنية في المدينة ولا بد من تدخل الجهات البلدية والتخطيطية من اجل الحد من مشكلة السكن في المدينة.

هدف البحث:- يهدف البحث الى الكشف عن مشاريع الاسكان في مدينة بغداد, والكشف عن الأسباب التي تقف وراء ظهور مشكلة السكن في المدينة والأسباب التي تجعل المدينة غير مستقرة اجتماعياً وعمرانياً.

الفصل الاول : الوظيفة السكنية لمدينة بغداد

أولاً : الموقع الجغرافي : ان الحدود المكانية لمنطقة الدراسة تمثلت بمدينة بغداد , التي يشغل موقعاً متوسطاً من العراق يلاحظ الخريطة (١), إذ تمتد بين دائرتي عرض ("٥٢ ٣٢ْ) و("٤٥ ٣٣ْ) شمالاً وما بين خطي طول ("٥٣ ٤٣°) و("٥٧ ٤٤°) شرقاً, ويقسمها نهر دجلة إلى جانبين هما الكرخ والرصافة , و تقع جيولوجيا شمال السهل الفيضي ذات السطح المنبسط , ويحد محافظة بغداد من الشمال محافظة صلاح الدين , ومن الشرق محافظة ديالى , ومن الجنوب محافظة بابل وواسط , إما من جهة الغرب فتحدها محافظة الانبار, هي تمثل العاصمة الادارية للعراق وفيها اكبر عدد للسكان اذ يبلغ عدد سكان فيها (٨,٢٥٣,٨٧٣) نسمة بنسبة (٢١%) من مجموع عدد سكان العراق الكلي والبالغ عدده (٣٨,١٢٦,٧٥٥) نسمة وتبلغ مساحة محافظة بغداد(٤٥٥٥) كم^{٢} بنسبة(١.٠%) من مساحة العراق (٤٣٧,٠٧٢) كم^{٢} وتضمنت محافظة بغداد(١٢) قضاء و(٣٠) ناحية معتمداً زمانياً على بيانات للمدة (٢٠١٥-٢٠٢٠).

خريطة (١) الموقع الجغرافي لمدينة بغداد من العراق والمحافظات المجاورة



المصدر : وزارة الموارد المائية, الهيئة العامة للمساحة, خريطة العراق بمقياس ١:٢٠٠٠٠٠٠ , وخريطة محافظة بغداد بمقياس١:٥٠٠٠٠٠٠.

ثانياً : عدد السكان : تعد دراسة السكان ذات اهمية كبيرة في الدراسات الجغرافية البشرية ,كون الانسان يتدخل بشكل مباشر في ظواهر سطح الارض من خلال ممارسة كافة الانشطة المختلفة ,كما ان المراكز الحضرية تمثل نوى لتجمعات سكانية كبيرة ضمن اطر مساحية محدودة , لذا يعد العنصر السكاني ذات اهمية كبيرة في قيام المراكز الحضرية وتوزيع استعمالات الارض ضمن وحدة مساحية معينة ومن اهم الخصائص السكانية[٥] التي سوف يتم التطرق لها هي:

١- النمو السكاني في مدينة بغداد :- إن كل مدينة مهما صغر حجمها السكاني أو كبر لابد أن تقدم مجموعة من الوظائف لساكنيها ولسكان إقليمها البعيد أو القريب ،وتأخذ تلك الوظائف حيزها المكاني على شكل استعمالات تتقاسم الجزء المعمور من المدينة . لكن هذه الوظائف تتباين من حيث عدد العاملين فيها و المستفيدين منها سواء كانوا من سكان المدينة أو سكان إقليمها ، وتتباين المساحة التي تشغلها هذه الاستعمالات ، حيث لا توجد هناك أي علاقة بين المساحة المشغولة وأهمية الوظيفة والاستعمال بسبب سيطرة العامل الإقتصادي الذي يفرض نفسه في توزيع استعمالات الأرض في أنحاء المدينة . يمثل النمو السكاني الزيادة الحاصلة في حجم السكان زيادة او نقصان خلال فترة زمنية محدودة بفعل عوامل مؤثرة فيه كالمواليد والوفيات والهجرة [٦] ومن خلال الجدول (١) يتبين ان النمو السكاني لمدينة بغداد ونسبة التغير حسب تعداد ١٩٩٧ وتقديرات ٢٠٢٠ إذ بلغ اعلى معدل نمو في وحدة بلدية الرشيد والذي يبلغ (٩,٣٤)

اما اقل معدل نمو فقد بلغ (٠,٦٥) في وحدة بلدية الكرخ , اما معدل نمو وحدة بلدية الدورة والذي يبلغ (٣,٣٦-) يرجع سبب ذلك الى اقتطاع جزء من اراضي البلدية وضمها الى بلديات اخرى مما ادى الى ظهور معدل النمو بهذه الصورة.

جدول (١)تقديرات اعداد السكان حسب الوحدات البلدية لمدينة بغداد لسنتي ١٩٩٧-٢٠٢٠

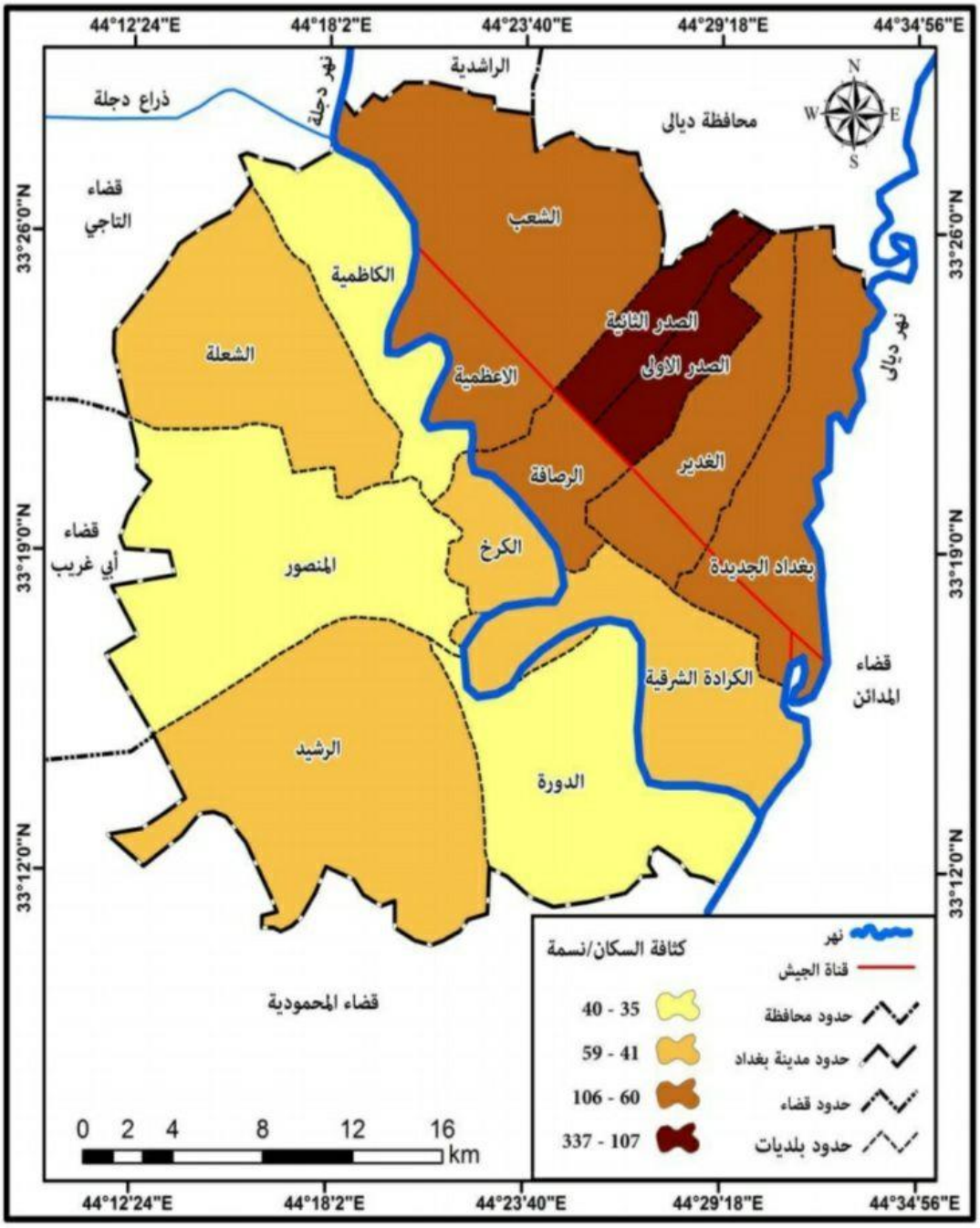
ت	وحدة بلدية	تعداد ١٩٩٧	تعداد ٢٠٢٠	معدل النمو %
١	الرشيد	٩٢٢٦١	٧١٩٧٤٢	٩,٣٤
٢	المنصور	٣٧٠١١٩	٤٧٥٧٥٢	٢,٩٣
٣	الشعلة	١٦٤٦١٠	٥٢١١٩٩	٥,١٤
٤	الدورة	٧٥٥١٨١	٣٤٣٩٨٩	٣,٣٦-
٥	الكرادة الشرقية	٢١٧٩٠٤	٣٤٨٥٩٣	٢,٠٢
٦	الشعب	٣٦٤٠٢٠	٦٦٦١٠٣	٢,٦٦
٧	الاعظمية	١٨٨٨٦٨	٣١٢٩٤٨	٢,٢٢
٨	الصدر الاولى	٥٦٧٠٩٤	٧٤٦٠٣٣	١,٢٠
٩	الصدر الثانية	٤٥٠٩٨٩	٥٣٠٢١٦	٠,٧١
١٠	الرصافة	١٢٠٣١٨	٢٣١٠٧٥	٢,٨٨
١١	الغدير	٢٤٠٧٠٥	٤٦٨٤٥١	٢,٩٤
١٢	بغداد الجديدة	٤٤١٩٧٢	٦٨٢٩٥١	١,٩١
١٣	الكرخ	١٠٦٩٤٦	١٢٤٠٦٧	٠,٦٥
١٤	الكاظمية	١٠٢٩٦٥	١٧٦٩٠١	٢,٣٨
١٥	المجموع	٤١٨٣٩٥٢	٦٣٤٨٠٢٠	١,٨٣

المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على

١. وزارة التخطيط الجهاز المركزي للإحصاء , نتائج تعداد ١٩٩٧ , بيانات غير منشورة لسنة ١٩٩٧.

٢. امانة بغداد , دائرة التصاميم , شعبة نظم المعلومات الجغرافية , مساحة وسكان مدينة بغداد لعام ٢٠٢٠.

خريطة (٢)الكثافات السكانية في مدينة بغداد حسب الوحدات البلدية لعام ٢٠٢٠



المصدر : محمد عبد الستار اسماعيل , كفاءة المجمعات السكنية العمودية في مدينة بغداد وسبل تنميتها للمدة (٢٠٠٣-٢٠٢٠), رسالة ماجستير (غير منشورة), الجامعة العراقية , كلية الآداب , ص ٦٩.

الفصل الثاني : توزيع مشاريع الاسكان في مدينة بغداد

هناك من يري أن الاستخدام السكني يتسم بالمحلية التي تعطي له طابعه المميز المتباين من مدينة إلى أخرى، وأن هذا التميز شكله عنصران رئيسيان هما الجانب الطبيعي والجانب الاجتماعي ، ولا يعني ذلك إغفال الجانب الاقتصادي والإداري وتتفق الكثير من الدراسات علي

أن العناصر الثلاثة المشكلة ترتكز علمي أن متطلبات الإنسان في مسكنه يحكمها الكثير من عناصر التراث الاجتماعي، ويمثل آخرها العامل الاقتصادي الذي يربط بين المسكن من ناحية والمستوى الاقتصادي والاجتماعي لسكانه من ناحية، وهناك عوامل محلية مثل تخطيط المدينة المتمثل في مجموعة القوانين والشروط التي تحددها الجهات المسئولة عن البناء في المدينة والوظيفة السكانية تنمو وتتسع كاستجابة حتمية لتطور الوظائف الأخرى التجارية والإدارية والصناعية وغيرها بالمدينة، وقد يبدو ظاهرية أن هذه الوظيفة أسرع في نموها وتوسعها وتحركها من أي وظيفة مدنية أخرى حيث تنشأ المساكن مجتمعة أو مبعثرة وما أن تتنامي وتتكامل الأحياء السكنية حتى تنشأ الأسواق والمراكز الإدارية والمدارس وغيرها ، ومن ثم تعبد الطرق وتبني طرق مواصلات جديدة كي تربط تلك الأحياء ببقية أجزاء المدينة ، ورغم أن هذه الوظيفة كثيرا ما تتوسع علي حساب الأراضي الزراعية إلا أنها في الوقت ذاته تتخلى عن بعض المساحات التي تحتلها وخاصة بوسط المدينة لبعض وظائف المدينة الأخرى وذلك إذا ما أصبح موقع المساكن غير ملائم للسكني بسبب ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات ولأنها ليست منافسة قوية لاستخدامات الأراضي الأخرى ، ولكن الاستخدامات السكنية الأرض المدينة نجدها تنتشر في أي منطقة منها تحتل الطوابق العليا من المنطقة التجارية كما تتداخل علي ش كل نطاقات بين قطاعات صناعية ، وهي بذلك تعتبر أكثر الاستخدامات مرونة وقابلية للانتقال والنمو والتطور استجابة للمؤثرات الحضارية. وتتطور الوظيفة السكينة بتطور الوظائف التي ذكرناها خاصة إذا كان الاستيطان يرتبط بنشاط إنتاجي مثل المساكن والفنادق التي تتضاعف أعدادها وأهميتها مع النشاط التجاري وزيادة مساحة المنطقة التي يأتي منها الوافدون ويترتب على ذلك زيادة في الخدمات وفي النشاط الحرفي، ولكن لابد من الإشارة إلى أهمية الجانب الاقتصادي للوظيفة السكنية حيث أنها تهيئ فرص عمل متزايدة في مجال البناء للمساكن وللتجهيزات الحضرية وتزيد أهميتها أيضا مع زيادة سكان المدينة ومع امتداد سوق العمل ونموه بتزايد الأجور التي يزيد معها أنشطة المدينة ووظائفها الأخرى خاصة في المدن التي يزيد ثراؤها وتتمشى فيها سياسة الإسكان مع الوظائف الإنتاجية ، ونلاحظ في البلدان الأقل تطورا إن زيادة السكان في المدن يشكل عبئا على سوق الإسكان وأن المخصصات المالية لإنشاء المساكن لا تواكب نمو السكان ويعاد تخصيص هذه الأموال إلى إنشاء مباني إنتاجية مثل المصانع وطرق النقل التي تتوافق مع محاولات التنشيط الاقتصادي . تعد مدينة بغداد مركز محافظة بغداد ومن المدن المتطورة صناعية وثقافية والتي تشهد زيادة سكانية كبيرة من اجل الحصول على فرص العمل مما ادى هذا الى زيادة الطلب على الوحدات السكنية داخل المدينة. كما و تختلف المساحة التي يستثمرها الاستعمال السكني من مدينة الى أخرى حسب حجمها السكاني، اذ ان المدينة واياً كان

حجمها لابد ان تحتوي على مناطق للسكن كون ذلك من مستلزمات الاستيطان والتعمير، وان المدينة ما هي الا شكل من اشكال السكن.

ونجد ظاهرة انتشار المجمعات السكنية العمودية في منطقة الدراسة ذات خصوصية تتمثل بتركزها في الجانب الغربي (الكرخ) رغم ارتفاع الكثافات السكانية في الجانب الشرقي (الرصافة) لمدينة بغداد , مما يتطلب بناء مجمعات سكنية جديدة في جانب الرصافة لاستيعاب الاعداد السكانية المتزايدة , ومن خلال الجدول (٢) نجد ان النسبة الاكبر في تركز المجمعات السكنية في الوحدات البلدية (المنصور – الكاظمية – مركز قضاء الكرخ) وبصورة اكبر من باقي المجمعات الاخرى , إذ تحتوي كل منها على (٤) مجمعات سكنية ما بين منجز وما بين هو قيد الانجاز وبنسبة بلغت (٢٢,٢%) من المجموع الكلي للمجمعات في مدينة بغداد تليهم بلدية الرشيد بواقع مجمعين سكنين وبنسبة (١١,١%) من المجموع الكلي , اما باقي المجمعات فتوزعت بواقع مجمع واحد لكل بلدية في مناطق الشعب الكرادة – بغداد الجديدة – الغدير , وبنسبة بلغت (٥,٦%) لكلا منها , وقد بلغ اكبر عدد للوحدات السكنية بواقع (٥١٢٠) وحدة في مجمع الزهور ضمن بلدية بغداد الجديدة , اما عن اقل عدد فقد كان مجمع مورونا بواقع (١٧٠) وحدة ضمن بلدية الكرادة الشرقية , وقد خلت البلديات التالية (الشعلة – الاعظمية – الرصافة – الصدر الاولى والثانية) من أي مشروع استثماري سكني , مما يتطلب بناء المجمعات السكنية العامودية في هذه البلديات.

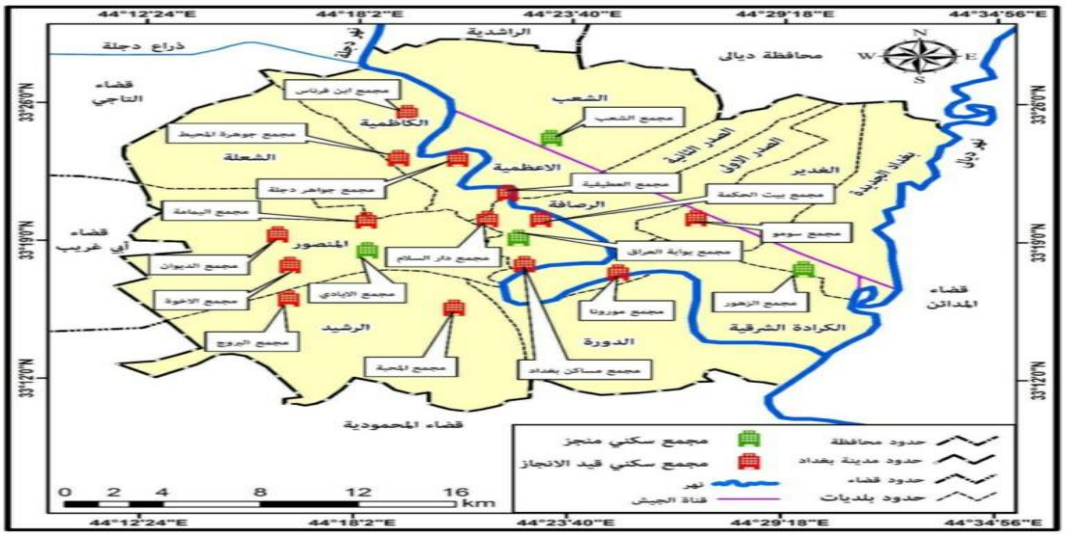
جدول (٢)المجمعات السكنية في مدينة بغداد حسب الوحدات البلدية لسنة ٢٠٢٠

ت	اسم البلدية	مساحة / هكتار	اسم المجمع	عدد الشقق	النسبة %
١	الرشيد	١٣٥٨٤	البروج المحبة	٢٥٧٢ ٥١٢	١١.١
٢	المنصور	١٢٧١٢	الايادي اليمامة الاخوة الديوان	١٣٦٩ ٨٦٨ ٣٩٢٨ ٢٢٠٨	٢٢.٢
٣	الشعلة	٨٩٠٩	–	–	–
٤	الدورة	٨٥٦٤	–	–	–
٥	الكرادة الشرقية	٧٢٤٧	مورونا	١٧٠	٥.٦
٦	الشعب	٨٥١٧	الشعب	٥٠٨	٥.٦
٧	الاعظمية	٢٩٥٣	–	–	–

٨	الصدر الاولى	٢٢١٥	–	–	–
٩	الصدر الثانية	٢٠٨٩	–	–	–
١٠	الرصافة	٢٥٤٧	–	–	–
١١	الغدير	٤٩٩٢	سومر	٤٥٣	٥.٦
١٢	بغداد الجديدة	٦٧٦٢	الزهور	٥١٢٠	٥.٦
١٣	الكرخ	٢٣٨١	بوابة العراق دار السلام بيت الحكمة مساكن بغداد	٣٢٦٩ ٢٣٥٦ ٣٥٢ ٥٧٦	٢٢.٢
١٤	الكاظمية	٥٠٨٠	جواهر دجلة جوهرة المحيط ابن فرناس العطيفية	١٣٥٠ ٢٢٦ ٢١١٢ ٤١٦	٢٢.٢
١٥	المجموع	٨٨٥٥٢	–	٢٨٣٦١	%١٠٠

المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على امانة بغداد.

خريطة (٣)المجمعات السكنية المنجزة وقيد الانشاء في مدينة بغداد



المصدر : محمد عبد الستار اسماعيل , كفاءة المجمعات السكنية العمودية في مدينة بغداد وسبل تنميتها للمدة (٢٠٠٣-٢٠٢٠), رسالة ماجستير (غير منشورة), الجامعة العراقية , كلية الآداب , ص ٨٥.

اما الانماط السكنية في مدينة بغداد مساكن المدينة تبدو متشابهة من الخارج, الا ان لكل مسكن خوصيه من الداخل شأنها في ذلك شأن الاستعمالات الأُخر، اذ تتأثر بالمستوى الاقتصادية والثقافية والمهنية وظروف البيئة الأُخر، ومن جانب آخر فان المناطق السكنية بخصائصها الذاتية سواء كانت مساكن ام محلات سكنية ليست في حالة ثابتة او مستقرة، بل هي في حالة تغير مستمر تحت تأثير العوامل التي اشرنا اليها منفردة او مجتمعة , لان مجتمع المدينة مجتمع متحرك يتأثر ويتفاعل مع التغير والتطور الحاصل في تقنيات وأساليب التعمير والنقل والقيم الاجتماعية وتزايد حاجات الانسان ورغباته وشروط الحياة الأُخر.

اهم الانماط السكنية في المدينة

- **النمط القديم:**- تتعرض مساكن الاقليم الى التناقص المستمر بفعل عمليات التجديد الحضري وتغيير استثمارات الأرض لاسيما المحلات القريبة من المركز التجاري من الاستعمال السكني الى الاستعمالات التجارية والصناعية والادارية، اذ ان ارتفاع سعر الأرض في هذه المنطقة دفع بالملاكين والمستثمرين الى تهديم المساكن المطلة على الشوارع الجديدة والرئيسة في المنطقة التجارية وتحويلها الى عمارات تشغلها مؤسسات تجارية او طبية او عوائل سكنية.

إذ تتميز وحداته السكنية بصغر مساحتها، إلا أن هذا لا يعني انعدام وحدات سكنية كبيرة الحجم، لاسيما اصحاب الدخل العالي ، كما تمتاز هذه الوحدات بأن معظمها متصلة، أي متلاصقة مبنية على الطراز الشرقي الأصيل، وتطل على أزقة ملتوية وضيقة، وتكون هذه الوحدات السكنية مغلقة من الخارج ومفتوحة الى الداخل لأسباب اجتماعية ومناخية، ، وأن تركيب المسكن داخلياً يقتصر على غرف موزعة حول باحة المسكن، وتطل الغرف في الطابق الاول على تلك الباحة من خلال مجموعة من النوافذ والممرات والتي تعرف بالأروقة، كما احتوت أغلب الوحدات السكنية على السرداب، الذي يعد أحد الضروريات الرئيسة لأستخدمه لحفظ الاطعمة والنوم صيفاً. وهذا لم يعد موجود في الوقت الحالي داخل مدينة بغداد.

- النمط المتوسط :- تنتشر العديد من المساكن التي تكون متوسطة النوعية من حيث الشكل والبناء والمساحة التي تتراوح من ١٥٠م-٢٥٠م وتتوفر بعض الخدمات بيها ,وتكون المساكن ذات طراز معماري عادي حديثا نوعا ما يزداد فيه عدد الغرف بصورة ملحوظة احيانا اخرى يكون المساكن اكثر من طابق واحد

- النمط الجيد:- نلاحظ ان العديد من المساكن في المدينة اخذت تنتقل من المتوسط الى الجيد بعد تحسن الوضع المعيشي للأسر ومواكب التطور والتغير المستمر الحاصل في المدينة,

لذا نلاحظ وجود مساكن جيدة من ناحية البناء والخدمات وعدد الطوابق والغرف المتوفرة فيها فضلا عن سعة مساحة المساكن توفر فيها الحدائق وغيرها.

- النمط الراقي:- يمتاز الساكنين في هذا النمط بارتفاع مستواهم الاقتصادي والثقافي وبفضل الامكانية المادية وسعة المساحة حاول أصحابها اظهارها بالمظهر الجميل من خلال التصميم المميز وتغليف الواجهات بالحجر، فضلاً عن تعدد الطوابق وارتفاع البناء وسعته .بعض من احياء مدينة بغداد تكون راقية ومتطورة من كافة الخدمات المتوفرة فيها من خدمات البنى التحتية والمجتمعية ويسكنها اصحاب الطبقة الراقية ,كما ان مساكنها تكون ذات طراز معماري حديث متطور من ناحية المواد المستخدمة في البناء

- النمط العمودي:- تنتشر في المدينة مجمعات سكنية متعددة الطوابق مكونه من شقق صغيرة ساهمت هذه المجمعات بتوفير مساكن للأسر الصغيرة

- النمط العشوائي :-مدينة بغداد شان المدن الاخرى التي اصحبت تعاني من التجاوزات على الاراضي الزراعية والاراضي الاخرى المخصصة لاستعمالات ثانية بتحويلها الى سكنية دون الحصول على موافقات رسمية ,بعضها تكون مقبولة من ناحية البناء وبعضها غير ملائمة مما ساهمت بحدوث تلوث بصري في بعض احياء المدينة.

الفصل الثالث : المعالجات التخطيطية لمشكلة السكن في مدينة بغداد

بما ان المدينة تعاني من مشكلة في ازمة السكن لذا لابد من العمل على معالجات تساهم في الحد نوعا ما من المشكلة ومن اهم هذه المعالجات هي :-

١- **الحد من الهجرة الداخلية والريفية الى مدينة بغداد** : تؤثر الهجرة من الريف إلى المدن في تفاقم مشكلات السكن، إذ أن لتطور المدن وتوفر الخدمات الضرورية وتوفر فرص العمل، الدور في جذب السكان من الريف إلى المدن, وللحد من تيار الهجرة أو تخفيفه يجب أن نقف على أسباب الهجرة لوضع الحلول المناسبة لها واستقرار سكان الريف, كما ان زيادة عمليات الهجرة يؤدي الى زيادة الطلب على الوحدات السكنية وزيادة الضغط على الخدمات المتوفرة مما يؤدي الى حدوث مشكلات عديدة منها ارتفاع ايجار الوحدات السكنية وارتفاع اسعار القطع الاراضي ,لذا لابد من العمل على الحد من هذه المشكلة عن طريق اعادة تأهيل وتطوير المناطق الريفية وتوفير الخدمات البنى التحتية توفير فرص العمل لسكان المناطق الريفية الامر الذي يعمل على الحد من حركة تيارات الهجرة نحو مركز المدينة .

٢- **دور الدولة في حل مشكلة السكن:** للدولة أثر فاعل للحد من مشكلة السكن من خلال اتباع العديد من الإجراءات والحلول المناسبة لها، لذا ينبغي على الدولة ان ترسم سياسة لها وتضع البرامج والخطط الكفيلة بحل هذه المشكلة، وذلك من خلال التوسع في مشاريع مجمعات الأسكان الأفقية والعمودية في المدينة لمعالجة النقص في الوحدات السكنية. كون المجمعات

السكنية تعمل على تقليل كلف الخدمات العامة كالطرق وإيصال خدمات شبكات المياه والمجاري والكهرباء وغيرها،

٣- **تحسين البيئة السكنية في المدينة وتطوير خدماتها الارتكازية :** تعد عملية تحسين بيئة المدينة من الأمور الضرورية والأساسية، من خلال التوسع في الخدمات الصحية والتعليمية وتنظيم شوارع المدينة، وأعادة إكساء الطرق وتنظيمها وإنارتها وتوفير الأمن والسلامة وزيادة الإمكانية الإنتاجية لساكنيها ووقف التجاوزات على المناطق الخضراء والحزام الأخضر في المدينة، ولاسيما بعد تغير الأوضاع السياسية الحالية التي يمر بها البلد والتجاوز على القانون، مما زاد من التجاوزات داخل المدينة، لذا يجب الحد منها لأن كل ذلك سوف يعمل على تحسين البيئة السكنية، فضلاً عن تطوير الخدمات الارتكازية، لان المدينة مازالت تعاني من مجموعة من المشكلات والمتمثلة بمشكلة توفير المياه الصالحة للشرب وتوفير الطاقة الكهربائية وتصريف المياه الثقيلة والأسنة، مما يوجب توفير المياه الصالحة للشرب والجيدة تماشياً مع زيادة عدد السكان وتوسع الأحياء(٧).

٤- **توفير وزيادة قروض الاسكان:-** يعد توفير القروض الاسكانية من الامور المهم التي تساهم في حلة مشكلة ازمة الاسكان داخل المدن ,اذ ان توفير القروق المناسبة وتقليل نسبة الفائدة وزيادة مقار الغرض وتمديد موعد التسديد كلها عوامل تساهم في تقليل وحل مشكلة السكن داخل المدينة لان تقليل نسبة الفائدة وطول المدة الزمنية المحددة للتسديد يؤدي الى زيادة الطلب على القرض لحل مشكلة المساكن(٨).

الفصل الرابع : التوقعات المستقبلية

يعد السكن من المستلزمات الاساسية لحياة الانسان، ويأتي تسلسل اهميته بعد الطعام والملبس، اذ ان الوحدة السكنية توفر المكان الذي تتم فيه اهم جوانب الفعاليات الانسانية على الصعيدين الفردي والاسري , كما ويعد الاسكان مكونا اساسيا للتنمية الحضرية ذا صفة مركبة من اعتبارات اجتماعية، اقتصادية، عمرانية، تقنية وسياسية باتجاه السيطرة الانسانية على البيئة , والمشكلة الاسكانية ذات ابعاد عالمية، والسبب في ذلك يعود الى ان الاسكان ليس سلعة منتجة فقط بل هو عملية تفاعلية مركبة ومستمرة تعتمد على عدد كبير من المتغيرات اهمها الواقع الاقتصادي العام والخاص وكذلك تاثير الزيادة السكانية التي تولد ضغطا كبيرا على هيكلية ونسيج الاستيطان البشري وتساعد على ظهور مشاكل عديدة اهمها تلك المتعلقة بتوفير الارض الصالحة والكافية لاستيعاب هذه الزيادات بالاضافة الى التزاحم الكثيف على الخدمات والبنى التحتية الاجتماعية والفنية للمناطق السكنية والذي يؤدي الى هبوط نوعي في مستوى الصحة العامة للمجتمع وكذلك الى حدوث مشاكل اجتماعية وانسانية متعددة. والتحدى الذي يواجه معظم الدول في العالم، النامية منها بشكل خاص وكذلك الدول التي تمر بفترات انتقال مثل

العراق يرتبط في الاساس بضمان وجود نظام تنفيذ لمشاريع الاسكان وتسليم الوحدات السكنية باسلوب فعال للمواطنين.

تحليل لواقع قطاع الاسكان في مدينة بغداد

لا يخفى ان عملية تشييد الوحدات السكنية في مدينة بغداد هي جزء من عملية اعادة الاعمار والبناء، وان ما يتم انجازه حاليا ليس بمستوى الطموح والامال وذلك لاسباب كثيرة منها ما ورثناه من اعباء من النظام السابق وكما ياتي:

١- خلال العقدين الاخيرين للقرن الماضي لم يتح للاقتصاد العراقي فرصة للانطلاق بشكل عام وقطاع التشييد والبناء بشكل خاص وخصوصا الاسكان وقد ساءت الاوضاع اكثر في ظل الحصار الاقتصادي (١٩٩١-٢٠٠٣) الذي اسفر عن حرمان العراق من صادراته النفطية حيث امضى العراق عقد التسعينيات وهو يعاني من نقص رأس المال وعدم القدرة على تمويل المشروعات التي تحتاج الى اعتمادات مالية ضخمة مثل مشاريع الاسكان اضافة الى الاجراءات الحكومية الخاطئة واهمها الغاء الهيئة العامة للاسكان العام ١٩٨٧ والتي اعيد تاسيسها بموجب قانون رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠١ ما جعل الاسكان ينتقل من كونه "حاجة" الى مرحلة "العجز" ليصل الى مرحلة" المشكلة" ومن ثم الى "الازمة" ولينذر بالكارثة حاليا كنتيجة لتوقف مشاريع الاسكان المنفذة من قبل القطاع العام وبالتزامن مع الانخفاض في القدرة الشرائية لانخفاض معدل دخل الاسرة وانخفاض التخصيصات للقطاع من برنامج النفط مقابل الغذاء حتى نهاية ٢٠٠٠ مسببا نقصا بحوالي ٩٧.٥% من مجموع الوحدات السكنية المقرر تنفيذها بين ١٩٨٩-١٩٩٦.

٢- ضعف دور التمويل الاسكاني بسبب انعدام المبالغ المرصودة للاستثمار في قطاع الاسكان لاسباب عديدة اهمها، هي ان المؤسسات الرسمية التي كانت مسؤولة عن توفيره عانت من حالة من السبات والتوقف على مدى عقدين او العقود الثلاثة الاخيرة وتعقيد نظم الاقراض والشروط الموضوعة وانخفاض مستويات الدخول ما يؤدي الى عدم قدرة المقترضين على الايفاء بمستلزمات تلك القروض لارتفاع اسعار الفائدة مقارنة بدخولهم وقصر مدة القروض اضافة الى انعدام دور القطاع الخاص في مجال التمويل الاسكاني لغياب المحفزات.وقد ادى ذلك الى مشاكل اسكانية.

وهذا يتطلب استمرار دعم الدولة لشريحتي ذوي الدخل المحدود والواطئ التي تمثل ٧٠-٨٠% من مجموع السكان.

٣- قانون الايجار للدور السكنية الذي لم يعد له اي مغزى اقتصادي.

٤- اصدار قانون يمنع غير المسجلين في بغداد العام ١٩٥٧ للسكان من استئجار او شراء عقار في مدينة بغداد.

٥- ارتفاع كلف التشييد الاسكاني بسبب ارتفاع تكاليف مواد البناء ونقص اليد العاملة الماهرة.

٦- تجميد كثير من الاراضي التي اقترحها التصميم الاساس لمدينة بغداد لعام ١٩٧٣ كخزين للاراضي السكنية وتم تحويل اغلبها الى استعمالات حضرية اخرى.

الاسباب المستجدة بعد العام ٢٠٠٣

١- استمرار غياب سياسة اسكانية وطنية واضحة ومستقرة ومستمرة ذات ستراتيجيات تنفيذية محددة.

٢- تحولات النظام السياسي بمفاصله كافة (التشريعية والتنفيذية) ما يشكل انعكاسات على البنية المجتمعية ذات التاثير المباشر على نشاط الاسكان.

٣- تعدد جهات اتخاذ القرار الخاص بالانتاج الاسكاني بين وزارة الاعمار والاسكان ومجالس المحافظات (قانون الاقاليم رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ وقانون مجالس المحافظات رقم ٢١ لسنة ٢٠٠٨) وعدم وضوح الصلاحيات والمحددات لكل منهم اي غياب الهيكل المؤسساتي الهرمي لاتخاذ القرار.

٤- احجام المستثمرين من استثمار اموالهم في تشييد المساكن لطول الفترة الزمنية اللازمة لاسترداد اموالهم اضافة الى ارتفاع قيمة الكفالات المصرفية وغياب آليات واضحة لتنفيذ قانون الاستثمار الاخير.

٥- محدودية دور صندوق الاسكان والمصرف العقاري في تحقيق تقدم في مجال التمويل الاسكاني اذ تنقصهما ادوات الاقراض المبتكرة وتوفير تمويل المشاريع المنتجة لوحدات سكنية تفوق كلفتها قدرة الاسر المستهدفة فيها على الشراء والدفع.

٦- عدم وضوح المعايير الاسكانية المحددة للحد الادنى الذي يجعل من المأوى ملائما للسكن.

٧- ضخامة حجم الشرائح المستهدفة بالاسكان المجاني من قبل الحكومة لشريحتي ذوي الشهداء والسجناء السياسيين لان قوانين مؤسستيهما اقرت توزيع الاراضي وبناء المجمعات السكنية وتوزيعها لهم مجانا والتي سوف تستنفد معظم الانتاج الاسكاني العام حتى ٢٠١٥ في اقل تقدير.

٨- ظاهرة المهجرين داخليا كجزء من المشكلة الاسكانية وليست مسألة متفردة.

تقدير الحاجة السكنية

بالاعتماد على المجموعة الاحصائية السنوية لعامي ٢٠٠٥-٢٠٠٦ للجهاز المركزي للاحصاء وتكنولوجيا المعلومات المعتمدة على نتائج الاحصاء السكاني لعام ١٩٩٧ بالاضافة الى مؤشرات دراسة سوق السكن العراقي في العام ٢٠٠٦ التي اعدتها وزارة الاعمار والاسكان بالتعاون مع برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية (الهبيتات) يمكن تقدير الحاجة السكنية لسوق السكن في بغداد على اساس تحديد سنة ٢٠١٥ كسنة للهدف، المعايير التي اعتمدت في تقرير الحاجة السكنية:

أ- ان معدل النمو السنوي السكاني يبلغ (٣%).
ب- متوسط حجم الاسرة هو (٥-٦) اشخاص.
ج- معدل الاكتظاظ (عدد الاسر للوحدة السكنية) هو (١.٢٣).
د- نسبة الاندثار السنوي (استبدال الوحدات غير القابلة للتأهيل) هي (٥%).
هـ- الرصيد السكني في سنة الاساس ٢٠٠٦ يبلغ ٢٥٠٠٠٠٠ وحدة سكنية.
و- بلغ معدل التحضر ٦٦% سنة ١٩٩٧ في حين تشير التوقعات الى وصول نسبة التحضر الى ٨٠% مع نهاية العقد الحالي. مما تقدم يتضح ما يلي:
ان مجموع السكان في سنة ٢٠١٥ سيبلغ حوالي ٣٧٥٥٤٥٣٧ نسمة في حين سيبلغ مجموع الحاجة السكنية للفترة ٢٠٠٦-٢٠١٥
٣٥٢٨٥٨٥ وحدة سكنية على مدى عشر سنوات بواقع ٣٥٢٨٥٩ وحدة سكنية سنويا يتطلب تشييدها.

الحلول الآنية السريعة المقترحة:

في ظل القدرة المنخفضة على شراء الوحدة السكنية ودفع ثمنها والنقص في تمويل الاسكان والكلفة العالية للاراضي السكنية، ولمحاولة جعل الوحدات السكنية اكثر توافرا وضمن قدرة الاسر على الدفع لدنيا اربعة حلول مقترحة:

الحل الاول: زيادة التخصيصات المالية من موازنة الدولة السنوية لقطاع الاسكان:
اذ يؤدي الى ايجاد الحلول لمعالجة الازمة السكنية انيا باعتبار الاسكان مكوناً جزئياً ضمن المنظومة الحضرية الشاملة وبالتالي يمكن للاسكان وبناء البنى التحتية ان يوفرا فرصاً لدعم الاقتصاد ويزيدا فرص عمالة هائلة لعمال البناء غير المهرة وشبه المهرة والماهرين. ولالقاء نظرة على النسبة المئوية لتخصيصات قطاع الاسكان ضمن التخصيصات السنوية لوزارة الاعمار والاسكان ومجموع الموازنة العامة للدولة للسلسلة الزمنية من ٢٠٠٤ الى ٢٠٠٩ .

الحل الثاني : تطوير ودعم قطاع التمويل الاسكاني لتمكين الافراد وتشجيعهم لبناء وشراء الوحدات السكنية او من خلال الشركات العقارية:
ولجعل المنتجات السكانية ضمن قدرة الاسر على الشراء والدفع لابد من تخفيض تكاليف هذه المنتجات او زيادة المبالغ والتمويل اللازم لها. وبموجب الظروف السائدة فانه مالم تتوفر مبالغ كبيرة من الدعم، يحتمل ان تكون الاسر ضمن شريحة الدخل المنخفض بحاجة لان تجري تحسينات تراكمية على وحداتها السكنية.

الحل الثالث : تخيفض الكلف اللازمة لتشييد الوحدات السكنية ودعم صناعة المواد الانشائية وتطوير قدرات الايدي العاملة:

ان كلفة الارض المحسنة بالبنى التحتية اضافة الى كلف البناء يزيد المشكلة اكثر، ولخفض كلف البناء فان ذلك يتم من خلال تحسين وضع مرافق الانتاج المحلية التي تعرض العديد منها الى دمار كبير وتحسين مهارات قطاع الانشاءات بانشاء مراكز تدريب مهنية مع ادخال التقنيات واساليب البناء الحديثة والسريعة.

الحل الرابع : تحديد الحد الادنى للمعايير الاسكانية التي تجعل المأوى صالحا للسكن:

واعتماد التصاميم المرشدة التي تجيب على المتطلبات البيئية والاجتماعية. فهناك عدد محدود من الارض المزودة بالخدمات ازاء الحاجة الكبيرة للاسكان، هناك حاجة الى تدخل كبير وتجميع للاراضي وتطويرها بالخدمات الاساسية وتقديم فرص سكنية منخفضة الكلف مع تطوير معايير بناء وتعليمات وانظمة تخطيط سهلة الاستخدام وبسيطة وتوجه الدولة للبناء العمودي للاستفادة من الاراضي المخدومة.

تنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات:

١- ارتفع عدد السكان في المدينة من (٤١٨٣٩٥٢) نسمة عام ١٩٩٧ الى (٦٣٤٨٠٢٠) نسمة من العام ٢٠٢٠.

٢- تشهد منطقة الدراسة زحفاً سكنياً عشوائياً، ولاسيما بعد غياب القانون وتغير الأوضاع السياسية في العراق على المناطق الخضراء داخل المدينة والحزام الاخضر المحيط بالمدينة والأراضي الزراعية الخصبة، وتحولها إلى أراضي سكنية في أغلبها بلغت عدد الوحدات السكنية العشوائية في المدينة.

٣- لا تأخذ المناطق السكنية في المدينة مستوى واحد في مساحة المساكن وطبيعة انتظامها وتصميمها وحالتها العمرانية.

التوصيات

١ - الاهتمام بالمناطق القديمة والريفية من المدينة بغداد والعمل على أعداد خطط لإعادة تأهيلها أو بناءها أو تطويرها بما ينسجم والمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والحضارية .

٢- ضرورة الحد من ظاهرة السكن العشوائي والبناء الافقي للمدينة باعتماد البناء السكني العمودي من اجل الاستغلال الامثل لمساحة الارض بالتالي يمكن حل مشكلة الاسكان في المدينة .

٣-منح بلدية مدينة بغداد صلاحيات مناسبة في اتخاذ القرار والتنفيذ فيما يتعلق بالجوانب التخطيطية المتصلة بتسهيل تنفيذ فقرات التصميم الاساس والتصاميم التفصيلية ومنع التجاوزات وتغيير صنف استخدامات الأرض، وحصر التصرف بالأراضي وتوزيعها بالبلديات وليس بجهات متعددة.

الهوامش

١- صباح محمود محمد، مدينة بغداد الكبرى، وظائفها وعلاقاتها الاقليمية، بغداد، مطبعة المنار، ١٩٧٣، ص١١.

٢- جاسم شعلان كريم الغزالي, البعد الجغرافي للوظيفية السكنية في مدينة بغداد(دراسة في جغرافية المدن), اطروحة دكتوراه,(غير منشورة), كلية التربية, جامعة المستنصرية, ٢٠٠٧, ص١٢.

٣-احمد حسن إبراهيم، مدينة الكويت، دراسة في جغرافية المدن، الكويت، مطبعة اليقظة، الكويت، ١٩٨٢، ص ٣١.

٥- زينب عباس موسى, الوظيفة السكنية في مدينة الهندية, مجلة كلية التربية الاساسية للعلوم التربوية والانسانية, جامعة بابل, العدد٣٠, ٢٠١٦, ص ٤٧٠

٦- عباس فاضل السعدي, جغرافية السكان, ج ١, دار الكتب للطباعة والنشر, بغداد, ٢٠٠١, ص ٢٩٣.

٧- سمير فليح حسن الميالي, الوظيفة السكنية في مدينة كربلاء, اطروحة دكتوراه , غير منشورة, كلية التربية (ابن رشد), جامعة بغداد, ٢٠٠٥, ص ١٦٣

٨- فاتن سعد الله عبد الجبار, نظام التمويل للاسكان في العراق ,رسالة ماجستير (غير منشورة) , المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي, جامعة بغداد, ٢٠١٤, ص ٣٨.

المصادر

أولاً : الكتب

١- ابراهيم, احمد حسن ، مدينة الكويت، دراسة في جغرافية االمدن، الكويت، مطبعة اليقظة، الكويت، ١٩٨٢.

٢- السعدي,عباس فاضل,جغرافية السكان,ج١, دار الكتب للطباعة والنشر,بغداد,٢٠٠١.

٣- صباح محمود محمد، مدينة بغداد الكبرى، وظائفها وعلاقاتها الاقليمية، بغداد، مطبعة المنار، ١٩٧٣.

ثانياً : رسائل الماجستير

١- عبد الجبار , فاتن سعد الله, نظام التمويل للإسكان في العراق ,رسالة ماجستير (غير منشورة) , المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي, جامعة بغداد, ٢٠١٤.

٢- الغزالي, جاسم شعلان كريم, البعد الجغرافي للوظيفية السكنية في مدينة بغداد(دراسة في جغرافية المدن), اطروحة دكتوراه,(م غ), كلية التربية, جامعة المستنصرية, ٢٠٠٧.

٣- موسى, زينب عباس, الوظيفة السكنية في مدينة الهندية, مجلة كلية التربية الاساسية للعلوم التربوية والانسانية, جامعة بابل, العدد٣٠, ٢٠١٦.

٤- الميالي, سمير فليح حسن ,الوظيفة السكنية في مدينة كربلاء, اطروحة دكتوراه , غير منشورة, كلية التربية (ابن رشد), جامعة بغداد, ٢٠٠٥.

٥- الياسي, حوراء عبد الكاظم عبد الله عباس, واقع تقييم الخدمات الترفيهية في مدينة بغداد , رسالة ماجستير , غير منشورة, كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, ٢٠٢٠.

ثالثاً : الدوائر الحكومية

١- جمهورية العراق , وزارة البلديات والاشغال العامة مديرية بلدية بغداد , قسم التخطيط , وحدة المتابعة والتطوير ,شعبة gis , بيانات غير منشورة لعام ٢٠١٧

٢- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء ,بابل, بيانات غير منشورة, ٢٠١٨.

٣- جمهورية العراق ,وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, نتائج الحصر والترقيم للسكان والمباني, بيانات غير منشورة ,للعام ١٩٧٧-١٩٨٧-١٩٩٧-٢٠٠٧-٢٠١٨.

٤- جمهورية العراق, وزارة التخطيط ,الهيأة العامة للمساحة, خريطة العراق الادارية,٢٠١٠.