

معالجة المناطق العشوائية ضمن المعايير التخطيطية السليمة

هاشم جعفر عبد الحسن
مركز بحوث السوق وحماية المستهلك
جامعة بغداد

الخلاصة

إن من بين العوامل والأسباب التي أوجدت ظهور وانتشار المناطق العشوائية، هي العوامل الاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية وتسببت في تفاقم هذه الظاهرة المعطلة والمحددة لعملية التنمية الحضرية للمدن، وهي تختلف من مدينة لأخرى في مدى تفاقمها. هناك العديد من الأسباب الحقيقية التي أدت إلى تفشي هذه الظاهرة منها عملية التحضر التي رافقت العديد من الدول النامية ومنها بلدنا العراق وانتشار ظاهرة الهجرة كنتيجة لعمليات التحضر المشار إليها، هناك العديد من السياسات المطبقة في الدول الأخرى للقضاء على هذه الظاهرة ينبغي دراستها واتخاذ أفضل الأساليب للحد من هذه المشكلة.

هنالك اتفاق شبه عام من قبل ذوي العلاقة على عدم القبول بالمناطق العشوائية كواقع حال كونها تخل بالجوانب الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للمدينة خصوصا في مناطق مركز المدينة وأطرافها، وضمن معالجات محددة تطرق إليها البحث. توصلت الدراسة إلى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات التي من الممكن أن تسهم في معالجة المشكلة من جهة، ومنع ظهورها وتزايدها من جهة أخرى، أملا في الاستفادة منها في أي عملية تخطيطية مستقبلية تخص هذه الظاهرة.

الكلمات المفتاحية: مناطق عشوائية، معايير التخطيط، عمليات التحضر، النمو الحضري العشوائي، إسكان العشوائيات.



Treatment of Random areas within the standards of Proper Planning

HASHIM JAFER ABD AIHASAN
center of Market & Consumer Protection
University of Baghdad

ABSTRACT

Reasons and factors that had been found the uprising and circulating the random regions Like comes from so many social, economical and planning factors which caused this uprising phenomena that effect on suspending developing processes of the city dweller. This phenomena is found differ from one city to other depending on their spreading. Iraq one of the development countries that the uprising and circulating the random regions were found always spreading, immigration was also found play a role in this matter. The problem elucidated above should be faced with qualified attempts to stop it and put solutions in this matter. There is a common agreement between the specialist in development of urban areas that circulating of random regions is not right, so this study was finalized to a number of conclusion and recommendations that could possibly give solutions and terminate this problem in future.

Key words: leaning criteria, Random areas, Urbanization processes, Random urban growth, Housing Slum.

المقدمة

من بين العديد من الظواهر السلبية التي ظهرت في مدننا بشكل خاص ومدن العالم الثالث بشكل عام هي ظاهرة المناطق العشوائية السكنية وكانت لأسباب مختلفة، وهي مشكلة يعاني منها بلدنا حيث تقف عائقا أمام تقدم وتنمية وتخطيط المدن اقتصاديا واجتماعيا وعمرانيا فيها.

إن ظاهرة انتشار العشوائيات سارت بشكل يكاد يكون متوازي في البلدان النامية مع عمليات التحضر بسبب عدم التخطيط العلمي السليم والمتوازن مما تسبب في إعاقة عملية التنمية في كثير من القطاعات ومنها القطاع السكني، وأصبحت هذه المشكلة تحتاج إلى معالجات كونها أثرت على البيئة الحضرية للمدينة العراقية وخاصة مدينة بغداد بما تضمنه من عدد سكان كبير نتيجة الهجرة الداخلية منذ خمسينيات القرن الماضي ولحد الآن لتكسد الأعمال وعدم الاهتمام والرعاية للقطاع الزراعي وأسباب عديدة أخرى، وتفاقت المشكلة بعد أحداث عام 2003 وأصبحت ظاهرة واضحة في بغداد بشكل خاص ومراكز بعض المحافظات الأخرى. إن دراسة ظاهرة المساكن العشوائية التي انتشرت في الأحياء الفقيرة وعلى حدود المدن الرئيسية، والتي تُعد أحد ردود الأفعال السلبية لفشل السياسات الوطنية للإسكان منذ عقود طويلة، بالإضافة إلى عجز الأجهزة الحكومية من تطوير القرى والأرياف وتوفير الخدمات الرئيسية لها وصعوبة استيعاب المدن الرئيسية للقادمين الجدد. حيث واجه السكان الظروف الاقتصادية والاجتماعية والإنسانية السيئة التي يعيش فيها ساكنو الأحياء العشوائية وزيادة الإحساس بالعزلة والاعتراب عن المجتمع.

مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث في توسع ظاهرة السكن العشوائي وعدم تطبيق السياسات والتوصيات التي صدرت من قبل الجهات المختصة بما فيها توصيات الأمم المتحدة بهذا الخصوص للحد من توسعها وانتشارها مما يزيد من صعوبة المهام الملقاة على عاتق الجهات المعنية في مجال التخطيط والتنفيذ.

هدف البحث

يهدف البحث إلى زيادة الوعي الجماهيري والرسمي بأهمية الالتفات والتركيز على مشاكل السكن العشوائي من خلال بيان ماهية هذه الظاهرة وعرض الإشكالات الناتجة عنها والانتباه إلى ضرورة التطبيق العملي للحلول من خلال الخطط الكفيلة بحل هذه المشكلة.

فرضية البحث

إن عملية فهم جميع جوانب وحيثيات الموضوع هو حالة ضرورية لغرض وضع السياسات والاستراتيجيات والبرامج لحل مشكلة السكن العشوائي وان فهم أسباب تنامي (ظاهرة السكن العشوائي) طريق للسيطرة على هذا النوع من السكن. وأن فهم الواقع والاطلاع على تجارب الدول في هذا المجال يمكننا من وضع سياسات تخطيطية سليمة مستقبلا .

منهجية البحث

في الجانب النظري تم عرض بعض المفاهيم والتعاريف الرئيسية التي تصب في البحث واعتماد المنهج الوصفي اعتمادا على المصادر المختلفة. والتركيز على تجارب الدول التي سبقتنا في وضع المعالجات لمثل هذه الظاهرة.

هيكلية البحث

إن مجمل المحاور الأساسية التي طرحت في البحث تم تلخيصها بنحو ثلاثة مواضيع كالآتي:

1. مفاهيم عامة: تبين بعض أقوال وآراء مختلفة من الباحثين في مجال التجمعات السكنية العشوائية والتأهيل العمراني والارتقاء.
2. مشكلات العشوائية وخطورتها: وهي توضح حجم مشكلة التجمعات العشوائية بشكل نظري فيما يتعلق بالقضايا الاجتماعية والبيئية والاقتصادية.
3. أساليب المعالجة: لقد تم التعرف على بعض خبرات الدول في مواجهة هذه المشكلة، ومن ثم ركزنا على التوصيات التي ربما تساهم في معالجة المشكلة.

أولاً: مفاهيم عامة:

- مفهوم العشوائيات:

تعرف العشوائيات على إنها:

1. بموجب تعرف (منظمة الأمم المتحدة): بأنها سكن الفئات غير قادرة على شراء أو بناء أو استئجار وحدات سكنية صالحة للسكن في أراضي الغير.

2. وعرفت أيضا المناطق العشوائية أوعية جاهزة لاستقبال المهاجرين من القرى لأطراف المدن للبحث عن مأوى لان الصعب الحصول عليه داخل المدينة ، وارتبط نمو المناطق العشوائية ارتباطا مباشرا بالهجرة من الريف إلى المدينة حيث مازالت برامج التنمية الريفية قاصرة على مواجهة التنمية الريفية (4).
3. تبرز مشكلة العشوائيات في العراق كنتيجة مباشرة لعوامل عديدة منها ارتفاع معدلات نمو السكان، وسوء التوزيع الجغرافي لهم، وانخفاض مستويات المعيشة، وارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة.
4. وتعرف المناطق العشوائية على إنها تجمعات سكانية نشأت في غياب التخطيط وخروجاً على القانون وتعدياً على كل من الأراضي الزراعية وأملاك الدولة وهذه المناطق محرومة من الحد الأدنى لكافة أنواع المرافق الأساسية من كهرباء وماء وطرق وصرف صحي ولا يوجد بها خدمات أمنية أو صحية أو تعليمية أو مواصلات، وتعجز عربة الإسعاف أو سيارة المطافئ من المرور في طرقاتها الضيقة غير الممهدة(1).

ظاهرة المناطق العشوائية:

النمو الحضري العشوائي Random urban growth هو نمو المجتمعات العمرانية الحضرية بدون ضوابط تخطيطية، وبصورة لا تتماشى مع النسيج الحضري العام الذي يحيطه، مما يشكل مخالفة للمخطط العام لهذا النسيج تتعارض مع الاتجاهات الطبيعية لنموه وامتداده، لذلك فإن هذا النمو ينشأ قاصراً عن تحقيق الحد الأدنى من متطلبات الإسكان الصحي والبيئي والخدمي المناسب لحياة الإنسان، كأن يكون غير مراعى للحد الأدنى من الإنارة والتهوية الطبيعية وغير متصل بالمرافق العامة(3).

ويمكن تلخيص تعريفات السكن العشوائي أو التلقائي في أنه كل سكن بينى مخالفا لقوانين التنظيم المعمول بها ويشمل ذلك القوانين العمرانية والصحية، ويمثل خطراً على سكانها وعلى المجتمع أو يضر بالمصلحة العامة في مستوى مبانيها أو كثافتها أو لظروف التجهيزات الموجودة بها، وغيرها من المعايير الصحية والنفسية والفنية المناسبة للسكن السليم، وتعد ظاهرة النمو العشوائي للتجمعات السكنية ظاهرة عالمية تتسم بها غالبية مدن دول العالم وبخاصة الدول النامية وهي وإن بدت في ظاهرها مشكلة عمرانية إلا أنه لا يمكن فصلها عن الظروف الاقتصادية، وعادة ما يصاحب التوسع الحضري في معظم مدن دول العالم الثالث تدهور ملحوظ في الظروف المعيشية والبيئية لسكانها يفوق المعدلات المتسارعة لنمو سكانها،

فتتمدد المدن بطريقة عشوائية لتزحف على المناطق المحيطة بها، كما يتكدس هؤلاء السكان في أماكن غير معدة أساساً لاستيعاب أعدادهم المتزايدة، مما يؤدي بدوره إلى المزيد من مشاكل الإسكان الحضري (11).

أنواع إسكان العشوائيات:

تتعدد صور وأشكال وأنواع إسكان العشوائيات وأهمها ما يلي:

1. الإسكان العشوائي أو الفوضوي:

وهو السكن الذي تم بناؤه بطريقة جيدة داخل الحدود الإدارية للمدن والقرى بدون الحصول على ترخيص مسبق من السلطات المحلية المختصة ولكنه تم بطريقة عشوائية لم يراعى فيها تقسيمات المنطقة وهذا السكن يكون محروماً من المرافق الأساسية والخدمات العامة.

2. الإسكان المشوه (العشش والأكوخ):

وهو كل ما بني من مواد غير ثابتة أو شبه ثابتة ولم يراعى فيها الشروط الصحية والبيئية وخالية من الخدمات (مياه شرب، صرف صحي، كهرباء) وتظهر بشكل واضح على جانبي الشوارع الرئيسية وطول خطوط السكك الحديدية والممرات المائية.

3. الإسكان المجازى أو الهامشي:

ويقصد به الأماكن المعدة أصلاً لغير السكن ولكنها مشغولة بالسكان مثل الأماكن الأثرية والوكالات والدكاكين والكراجات وتحت السلالم والمخابئ والفراغات الخالية وداخل المباني.

4. إسكان الغرفة المستقلة:

وهو عبارة عن سكن عائلة في غرفة واحدة ذات مساحة ضيقة ومتهاكة البناء دون منافع مستقلة مهما كان موقعها في المبنى، وتشارك غيرها من الأسر في دورة المياه وتقع أما على الأسطح أو في أفنية المنازل ويتم داخلها كافة الأنشطة المعيشية للأسرة من نوم وجلس واستنكار وطهي وغسيل وتخزين... وغيرها.

5. إسكان المقابر:

تنطبق على إسكان المقابر كل ملامح السكن العشوائي الفقير ويتمثل هذا النوع من الإسكان في المناطق السكنية المتداخلة مع الجبانة التي نشأت مع الزحف العمراني السريع حيث زحفت الأحياء السكنية نحو المقابر وتداخلت فيها (9).

أسباب نشوء ونمو المناطق العشوائية:

ترجع نشأة ونمو الإسكان العشوائي في المقام الأول إلى الزيادة السكانية المضطربة في أي بلد والتي لا يقابلها زيادة في الوحدات السكنية التي تقوم الدولة بإنشائها أو يقوم القطاع الخاص بتشبيدها الأمر الذي أدى إلى خروج السكان عن النظام وأدى إلى قيامهم ببناء مساكنهم سواء على أرض الدولة أو على أراض زراعية أو زيادة الأدوار عن الحد القانوني المسموح به، ويمكن توضيح الأسباب التي أدت إلى انتشار ونمو السكن العشوائي بما يأتي:

أ- الزيادة السكانية والتركز السكاني في المدن أو الأماكن الحضرية (التحضر) حيث تعرف الموسوعة البريطانية الجديدة التحضر بأنه (العملية التي يصبح بمقتضاها السكان متمركزين في المدن أو في الأماكن الحضرية وهي عملية يمكن أن تحدث بطريقتين الأولى زيادة عدد المحلات الحضرية والأخرى زيادة حجم سكان كل محلة من تلك المحلات على حدة) (10). كما يمكن تعريف التحضر بأنه (عملية نمو وتوسع المدن والبيئات الحضرية نتيجة ثلاث مجموعات من العوامل تتمثل في: تزايد نمو سكان المدينة نتيجة الزيادة الطبيعية والهجرة المستمرة من الأرياف باتجاه المدن وعمليات ضم المناطق باتجاه المدن أما عوامل التحضر فيمكن تلخيصها بثلاث مجموعات من العوامل (1).

ب- تتمثل المجموعة الأولى بعوامل تزايد نمو سكان المدينة نتيجة للزيادة الطبيعية والمقصود بها الفرق بين عدد الولادات وعدد الوفيات. والمجموعة الثانية، هي المرتبطة بالهجرة المستمرة من الأرياف باتجاه المدن ومن المدن الصغيرة إلى المدن الكبيرة بحكم قوى الجذب التي تتميز بها المدن الكبيرة على المدن الصغيرة. أما المجموعة الثالثة من العوامل والمتغيرات التي تسهم في عملية التحضر، فهي:

1. عمليات ضم المناطق المحيطة بالمدن وما ينجم من ذلك من احتواء للمساحات من حولها مع سكانها.
2. الهجرة الداخلية من الريف إلى الحضر.
3. عدم الاهتمام بالتنمية الإقليمية.
4. إنشاء المشروعات الكبرى.
5. الدخل غير المناسب.
6. ارتفاع أسعار الأراضي داخل المدن.
7. الإرهاب السياسي والاجتماعي.

8. عدم تطبيق قوانين التخطيط العمراني.
 9. المشكلات الأمنية.
 10. غياب الإدارات المحلية والجهات المسؤولة عن الأراضي.
- هناك أسباب أخرى لنشوء العشوائيات:
1. غياب نظام تخطيطي متكامل وقادر في نفس الوقت على معالجة مشكلات الإسكان الوطنية والمحلية.
 2. قصور في قوانين وآليات التخطيط التنظيمية.
 3. الهجرات الاضطرارية نتيجة للحروب أو الكوارث.
 4. الهجرات المستمرة وغير المبرمجة من الريف إلى المدن بسبب تغيير الأنماط الاقتصادية وطبيعة الإنتاج القومي.
 5. ضعف دعم الدولة لقطاعات الإسكان العامة المخصصة لذوي الدخل المتدنية.
 6. عدم إتباع سياسة تتعلق بتنظيم الملكيات الخاصة للأراضي مما ينجم عنه ارتفاع أسعار الأراضي مصحوبا بارتفاع أسعار مواد البناء وأجور العمال.
 7. قلة الأراضي الحكومية وغلبة الملكيات الخاصة.
- توصيات الأمم المتحدة بخصوص ظاهرة السكن العشوائي:
- يعتبر برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)، إن أكبر خطر يهدد سكان المناطق غير النظامية أو العشوائية هو الإجماع لأنه يعني انتهاء إمكانية الحصول على سكن ميسور التكلفة في موقع مناسب، وفقدان نمط من العيش في مجتمع قائم على الترابط.
- إن التغييرات القانونية الجزئية التي حدثت إزاء حالات الإخلاء القسرية هي بالتأكيد من أهم التطورات التي حدثت في قطاع الإسكان في جميع أنحاء العالم خلال السنوات الأخيرة. فمعايير حقوق الإنسان الدولية الحالية تستنكر عمليات الإخلاء القسري إلى مدى أكبر مما كان عليه من قبل، إن حملة ضمان الحيابة التي يشنها الموئل ترفض حالات الإخلاء غير القانوني، كما أن الفرضية الأساسية التي تستند إليها هذه الحملة هي أن ضمان الحيابة هو من بين أهم حقوق الاسكان، وأن ضمان الحيابة من أهم العوامل الحافزة على اجتذاب استثمارات الشركات والأفراد من أجل تحسين الظروف المعيشية للأحياء العشوائية(5).

- في عام 1997، صدرت وثيقة أكثر تفصيلاً بعنوان الإخلاءات القسرية، وافقت عليها الأمم المتحدة. وقد وسعت هذه الوثيقة بدرجة كبيرة من مظلة الحماية المقدمة للسكان ضد الإخلاء القسري وحددت مجموعة من المعايير تجبر الحكومات على:
1. ضمان إيجاد قوانين الحماية محلياً التي تعاقب الأشخاص المسؤولين عن القيام بالإخلاءات الجبرية بدون الضمانات السليمة.
 2. الإخلاءات لا يجب أن ينتج عنها تشريد الأفراد أو جعلهم عرضة للإخلال بحقوق الإنسان الأخرى الخاصة بهم .
 3. على الحكومات كذلك ضمان أن الأشخاص الذين يتم إخلاؤهم سواء بطريقة غير قانونية او بموجب قانون يضمن لهم شكلاً من أشكال الإسكان البديل.
 4. على الدول أن تبحث بجدية في البدائل الممكنة قبل القيام بأي إخلاءات قسرية وذلك بهدف تحاشي ولحد الأدنى من استخدام القوة، أو لمنع الطرد كلياً.
 5. إعطاء تأكيدات للسكان المهجرين قسراً بتلقي تعويض مناسب عن أي ملكية عقارية أو شخصية تتأثر بسبب الإخلاء.
 6. وعند القيام بالإخلاءات كأجراء أخير، ينبغي تطمين الأشخاص الذين تم إخلاؤهم بأنهم لن يتشردوا وأنهم سيتلقون اشتراطات قبل اتخاذ أي إخلاء لهم بما فيها فرصة التشاور الحقيقي وفترة إخطار مناسبة قبل الموعد المقرر للإخلاء وتلقيهم معلومات عن الإخلاءات المقترحة كما وينبغي أن يحضر العملية موظفون رسميون يحملون تحقيق شخصية واضحة ويجب ألا تتم عمليات الإخلاء في الأحوال الجوية السيئة، أو ليلاً، ما لم يوافق الأشخاص المتضررون على ذلك. ومع تقديم العلاجات القانونية والمساعدة القانونية إلى الأشخاص الذين في حاجة إلى نقل قضيتهم إلى المحاكم (7).

تجارب عربية لحل مشكلة السكن العشوائي:

1. تجربة شرق الوحدات - الأردن:

تعتبر تجربة مشروع شرق الوحدات التي قامت بها دائرة التطوير الحضري، حيث أنه تم إعادة تخطيط تجمع سكني عشوائي مساحته 9.1 هكتار عام 1985، يسكنه 5030 شخص والذي كان مكوناً من 524 قسيمة كانت مبنية من الزينكو ومواد أخرى متردية لا تصلح للسكن من نواحي بيئية وصحية وإنشائية.

لقد كانت هناك مشاركة شعبية كبيرة مما أكد نجاحاً ملحوظاً لهذه التجربة في بداية الأمر حينما تم تملك الأرض للسكان، حيث أبدى الناس اهتماماً واضحاً وقاموا بصرف مدخراتهم وباعوا مصاعهم لشراء قطع الأراضي وتطوير مساكنهم بعد تأكدهم، أنها ستقع في نطاق ملكهم الخاص وقد دفع الناس مسبقاً 5% من قيمة الأرض، وتم تقسيط بقية المبلغ بما يعادل 25% من دخل الأسرة الشهري (قدر دخل الأسرة الشهري في تلك الفترة حسب دراسات دائرة التطوير الحضري ب 145 دينار).

وتم إعادة تنظيم الموقع وتخطيطه بطريقة تتماشى مع الطرق والممرات المتواجدة بمنطقة المشروع، بالإضافة إلى عمل قسائم ملكيات صغيرة لم تشكل عبئاً مادياً 120م مربع- كبيراً على المنتفعين حيث تراوحت بين 80 -120م مربع.

وقد نظمت المنطقة من خلال توفير الخدمات والبنية التحتية الضرورية مثل الكهرباء والماء والمجاري وتم بناء موقع الحمام في كل بيت لتحديد مكان الصرف الصحي، وتسلم الناس مساكن أفقية تساعدهم في تصميم المبنى وتوزيع الفراغات.

لقد استفادت الدولة من المشروع مادياً حيث ساعدها ذلك في تغطية مصاريف البنية التحتية وتكاليف المشروع بصفة عامة، ولكن الناس لم يشعروا بقيمة هذا المبلغ لأن قسائمهم كانت صغيرة كما رأينا وتم تقسيط ثمنها خلال فترة زمنية طويلة.

من هنا نستنتج أبناء المجتمع يمكن أن يساهموا في حل مشكلاتهم السكنية إذا ما توفرت الوسائل التنفيذية ودون تحمل الدولة تكاليف إضافية (11).

2. السكن العشوائي في الرياض:

بعد توحيد المملكة العربية السعودية وثببت مدينة الرياض عاصمة للمملكة، توافدت على المدينة أعداد هائلة وخاصة من البادية والمناطق الريفية، طلباً للعمل في أجهزة الدولة المختلفة. بالإضافة إلى ذلك أدى فتح باب التوظيف في أجهزة الحكومة إلى جذب العديد من الناس لمدينة الرياض، كما إن إقامة مشاريع حكومية وخاصة مثل إنشاء الكلية الحربية، إنشاء وزارة الدفاع، إنشاء شعبة الاتصالات، إقامة بعض الشركات المساهمة الكبيرة، الكهرباء، الجبس، الاسمنت، وغيرها، احتاجت هذه المشاريع إلى عمالة، وعمال حراسة، هؤلاء الوافدون الجدد لم يجدوا في مدينة الرياض مساكن جاهزة، كما أنهم لو وجدوا فهم لا يملكون الإيجارات المناسبة، مما اضطرروا إلى إقامة مساكن عشوائية حول المنشآت الحكومية والشركات، هذه المساكن أيضاً اجتذبت إليها أقارب الساكنين من غير العاملين في تلك

الأجهزة، فنشأت مناطق عشوائية، منها حول الكلية الحربية، حول منشآت الاتصالات، حول المستشفى العسكري، حول شركة الاسمنت وشركة الجبس وحول الحرس الوطني، وعندما بدأ التطور في مدينة الرياض واتسعت المدينة ضمت بين جنباتها هذه المناطق العشوائية التي أصبحت داخل المدينة.

تخلصت مدينة الرياض إلى حدّ كبير جداً من المساكن العشوائية عن طريق سلسلة من الخطوات:

- أ- فكرت أمانة مدينة الرياض في حل هذه المشكلة، وذلك بتخطيط تلك المناطق تخطيطاً حضرياً وقامت بتمليك قطع الأراضي على الساكنين في تلك المناطق العشوائية، لكنها احتفظت بالصكوك الشرعية لحين إخلاء تلك المناطق وذلك بالتنسيق مع عمدة تلك المناطق أو وجهاء الساكنين فيها.
- ب- وبعد إخلائها أزيلت المساكن العشوائية وسلمت الصكوك الشرعية لأصحابها وحصلوا على قروض من صندوق التنمية العقارية لإقامة مساكنهم.
- ت- أما المناطق العشوائية حول الحرس الوطني فقد أقام الحرس الوطني مدينة متكاملة في منطقتة (خشم العان) ونقل إليها منسوبيه.
- ث- تعاونت الجهات الأمنية على إخلاء الأراضي التي كانت مملوكة للغير، من الساكنين فيها من غير منسوبي الحرس الوطني (6).

3. السكن العشوائي في مدينة بغداد:

شهدت مدينة بغداد نمواً واسعاً في المجالات الاجتماعية والاقتصادية كافة، بصاحب ذلك تطور وزيادة في استعمالات الأرض داخل المدينة، مما يمهّد لحدوث توسع عمراني كبير في المدينة وهذا التوسع أدى إلى تفاقم مشكلة عدم توفر المساكن لذوي الدخل المنخفضة في كثير من المدن بفعل التزايد السكاني السريع وندرة الأراضي وارتفاع أثمانها وتضخم أسعار مواد البناء.

إن دراسة المظهر الحالي لمدينة بغداد يتوقف بدرجة كبيرة على تحليل الاختلافات الوظيفية ونمط استعمال الأرض وكذلك تخطيط المدينة، إذ إن الهدف هو معرفة وتشخيص نوع التوسع الحاصل في حيز مدينة بغداد، لاسيما على حوافها فقد ظهرت ونشأت مستقرات سكنية غير مخططة عشوائية ضمن حدودها.

إن هذه المستقرات العشوائية جاءت نتيجة لتوسع رقعة مدينة بغداد، إذ نشأت داخل وخارج حدود أمانة بغداد على حساب الأراضي والفضاءات الموجودة داخل حيز المدينة وضمن قطاعات المدينة، وهي كذلك على حساب الأراضي الزراعية ومحرمات السكك الحديدية، لقد أصبحت هذه المستقرات المكان المناسب للمهاجرين أو لأصحاب الدخول المنخفضة أو ممن ليس لديهم مأوى، إن عدم توفر بدائل مكانية مناسبة لاستيعاب جميع الشرائح الاجتماعية والاقتصادية فضلا عن العجز الحكومي في حل مشكلة الإسكان أدى الى تكوين هذه الظاهرة فأصبحت مشكلة الإسكان من التحديات الرئيسية والمهمة التي تواجهها الدولة ولاسيما في السنوات القليلة الماضية، لقد انتشرت المستقرات العشوائية بشكل رئيس على أطراف المدينة ومداخل السيطرة الإدارية لمدينة بغداد وما جاورها، كما تتمركز على امتداد مداخل المدينة إذ تتوفر للمهاجرين حرية الحركة وتقوي ترابطهم بمستقراتهم الأصلية، وقد حددت أمانة بغداد عدد الوحدات السكنية القانونية في مدينة بغداد بحسب تعداد عام 1997 بـ 6080 وحدة سكنية في جانب الكرخ و6553 وحدة سكنية في جانب الرصافة على أساس الأعداد التي قدمت طلبا رسميا لتمليك الأراضي المشيدة عليها وحداتهم السكنية، ففي إشارة إلى تقرير اتحاد الشركات الاستشارية اليابانية (J.C.C.f) يمثل حجم الإسكان اللاقانوني في مدينة بغداد نسبة 4-5% من إجمالي الوحدات السكنية في (اثني عشر موقعا) وهي لا تشمل الوحدات السكنية المشيدة على الأراضي الزراعية وكذلك الأراضي غير المحددة الاستخدام، ويمكن ملاحظة النمو العمراني العشوائي على الأراضي الزراعية بصورة واقعية في حي البساتين إذ أدى اقتطاع الأشجار إلى تدمير جانب مهم من جوانب القطاع الاقتصادي. إن النتائج السلبية المترتبة على النمو العمراني غير المخطط كثيرة ويأتي في مقدمتها:

1. انخفاض الإنتاج الزراعي نتيجة لانتشار ظاهرة المستقرات العشوائية على المناطق الزراعية ونتيجة ذلك يتم استغلال الأراضي الزراعية في غير الجانب الزراعي.
2. التدهور البيئي الناتج عن الأنشطة التنموية العديدة التي تتم في مناطق النمو العمراني ولاسيما الأنشطة الصناعية غير المخطط لها، وآثارها في الإنسان.
3. تدني الكفاءة الوظيفية للخدمات العامة وخدمات البنى التحتية ولاسيما فيما يتعلق بخدمات الماء والكهرباء والهاتف، فضلا عن الطرق غير المبلطة نتيجة لانتشار المستقرات العشوائية وتطفلها على خدمات المناطق المجاورة.

4. تساهم مناطق الإسكان العشوائي لمدينة بغداد في تدهور بيئتها العمرانية وبخاصة فيما يتعلق بالتلوث البيئي نتيجة للتجاوز على المناطق الخضراء، فضلا عن التأثير في طابع المدينة الجمالي ومظهرها الخارجي.

5. أدى انتشار المستقرات العشوائية في نسيج مدينة بغداد وعلى أطرافها الى حدوث ظاهرة تريف المدينة وانتشار القيم والعادات الريفية، فضلا عن أنها مناطق سيئة ومتدهورة امنيا. ازدادت ظاهرة التجاوز بعد مدة السبعينيات في مناطق متعددة ولاسيما في أطراف بغداد قريبا من مواقع الصرائف السابقة الذكر وسوف نذكر البعض منها على سبيل المثال:

1. المنطقة الواقعة خلف السدة شرق بغداد، وهما حي الطارق القديم وحي طارق الجديد في جانب الرصافة من بغداد.

2. هور رجب في جانب الكرخ، وقد استندت هذه الأحياء على التجاوز على أنابيب المياه ومحرمات الطاقة الكهربائية والسكك الحديدية. قد يبدو في بعض الأحيان إن السكن العشوائي هو سكن المتجاوزين وهذا قد يكون صحيحا في أوقات معينة من خلال الاعتماد على نمط هذه الأحياء وأماكن نشأتها مسكن المتجاوزين هو الذي يقام على أراض يتم الاستيلاء عليها من قبل المتجاوزين بصورة غير شرعية أو التجاوز على أراضي الغير ولاسيما الأراضي العائدة للدولة. حيث تعاني هذه المناطق من عدم وجود الخدمات الأساسية التي تمنح لسكان المدن أو المناطق السكنية ضمن الحدود البلدية، ويبدأ إنشاء هذا السكن المتجاوز من خلال أبنية مخالفة داخل الحي فيصبح الحي بعد مدة من الزمن عبارة عن مجموعة من الأبنية المخالفة للقوانين فتتولد مشاكل بيئية واجتماعية ناتجة من التجمعات العشوائية المتولدة من عملية التجاوز.

أما بالنسبة للسكن العشوائي أو المناطق العشوائية فهي محرومة من الخدمات الرئيسية وتضم مجموعة ضخمة من العاطلين وشبه العاطلين عن العمل وهم يمارسون أنشطة أدت إلى تشوه البيئة الطبيعية والاجتماعية في المنطقة.

تشريع مجموعة من القوانين والقرارات:

لقد حاول المشرع العراقي معالجة ظاهرة السكن العشوائي ضمن المخططات الأساسية للمدينة العراقية بجملة من القرارات صدرت في فترات زمنية متتالية ابتدأت في الستينات وتوسعت السبعينات وانتهت في الثمانينات (8)، ومن القوانين التي تم تشريعها هي:

- أ- قانون بيع وتصحيح أصناف الأراضي رقم 51 لسنة 1959 منح المتجاوز حق تملك الأراضي المتجاوز عليها بعد دفع قيمتها المقدرة من قبل لجنة تؤلف لغرض النظر في طلبات التمليك ويشترط وقوع الأرض داخل المخطط الأساس للمدينة.
- ب- القانون رقم 44 لسنة 1965 الذي منع تشييد الصرائف والمحلات غير الصحية داخل المخطط الأساس لمدينة بغداد والمخططات الأساسية للمدن العراقية الأخرى فقد منح هؤلاء فترة 6 أشهر لغرض رفع هذه المحلات السكنية غير الصحية وفرض عقوبات على المتجاوزين.
- ت- قانون التصميم الأساس لمدينة بغداد رقم 156 لسنة 1971 الذي حدد أنواع استعمالات الأرض والخطوط الرئيسية لبرنامج وعمار المدينة للسنوات المنتهية في عام 1990 والتي أصبحت حتى عام 2000 حيث حدد القانون حدود أمانة بغداد بـ 863 كم مساحة الأرض الخاضعة للتطوير.
- ث- القرار رقم 222 في 26-2-1977 الذي منع إفراز الأراضي الزراعية والبساتين ضمن المرحلة قيد التنفيذ من التصاميم لأغراض غير زراعية إذا كانت التصاميم تقرر لها استعمالات زراعية.
- ج- القرار رقم 548 في 28-4-1979 الذي منح المتجاوز على الأرض الحكومية بان يحصل على وضع قانوني بها إذا كان بنى مسكنه بمواد دائمية قبل الأول من كانون الثاني 1979 على أن لا تزيد مساحة القطعة عن 300م² وتقع في منطقة مخصصة للسكن حسب التصميم الأساس وفي حالة عدم مطابقة هذه الشروط فان المتجاوز يرحل إلى منطقة مخصصة للسكن بموجب التصميم الأساس.
- ح- القرار رقم (581) في 5-5-1981 الذي ملك أمانة بغداد الأراضي والبساتين التي تقرر لها استعمالات غير زراعية بموجب التصميم الأساس لمدينة بغداد (9).
- خ- القرار رقم 1181 في 15-9-1982 الذي حمل رئيس الوحدة الإدارية مسؤولية رفع التجاوز في حدود وحدته الإدارية ومعاقبته في حالة عدم رفع التجاوز الواقع بعد 1-9-1989 ومنع توصيل الخدمات لهم.
- د- القرار رقم 1474 في 31-12-1983 إن ابرز الفقرات الرئيسية التي تتسجم مع هذا الموضوع هي منح الحق للذين انشأوا دورا تجاوزا قبل 1-1-1979 للسكن ضمن حدود

أمانة بغداد أن يمتلكوا الأرض الحكومية المتجاوز عليها بقيمتها الحقيقية وقت تقديم الطلب وفق شروط التملك في هذا القرار.

ذ- القرار رقم 51 في 31-1-1989 الذي اعتبر إن مسالة تحجيم مدينة بغداد تؤلف المسالة الأهم والأكثر إلحاحا في سلم أولويات السياسة الحضرية بهدف انجاز توزيع متوازن للسكان على مجمل مساحات العراق وأشارت إجراءات التحجيم إلى:

■ أهمية إعادة النظر بالتصميم الأساسي لمدينة بغداد بالشكل الذي ينسجم مع التوجهات المركزية بتحجيم المدينة وزيادة كثافتها السكانية.

■ اتخاذ أمانة بغداد الإجراءات المقترضة لرفع اليد عن البساتين والأراضي الزراعية في مدينة بغداد التي يتقرر لها استعمال مغاير بموجب التصميم الأساس للمدينة.

الطرائق والبرامج المتبعة في معالجة ظاهرة السكن العشوائي:

يرجع مفهوم معالجة المناطق العشوائية تاريخياً إلى علماء الاجتماع الكلاسيكيين، وكان يعني بفكرة المعالجة، إبقاء المناطق العشوائية شريطة أن تكثف خدماتها الاجتماعية والفنية اللازمة أو تهدم أو تزال ويتم بناؤها من جديد مع مراعاة التأثيرات الاجتماعية والاقتصادية للسكان في أثناء نقلهم إلى هذه البيئة السكنية الجديدة. وغالبا ما كانت هذه البرامج تحدد وفق عاملين هما:

أ- طبيعة النظم الاقتصادية والسياسية والمؤسسية والسياسات الإسكانية للحكومات.

ب- عدد من الأمور المتعلقة بهذه المواقع العشوائية، منها حجم الظاهرة عموماً من مساحة المواقع وأعدادها وعدد العوائل ومعرفة المشاكل التي تعاني منها المنطقة من ناحية الخدمات الأساسية والاجتماعية والعمرانية، والتعرف على أهم الخصائص الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية، ومن المهم أيضا التعرف على الموقف القانوني لملكية الأرض للمناطق السكنية العشوائية سواء كانت ملك للدولة أو لجهات خاصة أو أفراد.

وهذان العاملان يحددان في الواقع نوعية البرامج المناسبة لتغيير واقع هذه الظاهرة ومعالجتها، ويمكن عرض بعض النماذج من البرامج المتبعة، التي طبقت على وفق اختلاف أنظمة الدول وبحسب متغيرات الظاهرة في كل أنموذج:

- الإزالة وإعادة البناء أو إعادة التوطين.
- تطوير وتحسين مواقع المناطق العشوائية والخدمات.
- الارتقاء بمناطق السكن العشوائي.

أولاً: الإزالة وإعادة البناء أو إعادة التوطين:

تستخدم الحكومات الإزالة وإعادة البناء، إذ تقوم بهدم المناطق العشوائية وإعادة بنائها من جديد وفق مخطط جديد يبين استعمالات الأرض ونمط توزيع السكان. إن الفكرة هنا هي إلغاء وجود بعض المناطق العشوائية لغرض إعادة تصميمها بشكل حضري جديد، أو القيام ببناء مناطق سكنية جديدة في مناطق خالية حول المدن وإعادة توطين سكان المناطق العشوائية وتوزيعهم ونقلهم إليها وذلك رداً على تكاثر المستوطنات العشوائية. وثبت أن هذه السياسة باهظة التكلفة للسكان المعاد توزيعهم، كما أنها تتجاهل الشبكات الاجتماعية، وتدمر سبل العيش لسكاني هذه المناطق. فالمساكن الجديدة تتطلب تكاليف خدمات جديدة ولا تدعم الشبكات الاجتماعية، ولا تساعد على إدارة الأعمال الصغيرة من المنازل (7).

ثانياً: تطوير وتحسين مواقع المناطق العشوائية والخدمات:

في السبعينيات تم تحسين مواقع التجمعات السكنية العشوائية والخدمات الأساسية لهذه المناطق على نطاق واسع في مدن مثل دكاك وجاكارتا ولوساكا، إذ انتشر تطبيقها في هذه الفترة من القرن الماضي. ففي إطار هذه السياسة، تقوم الحكومات بتوفير البنية والخدمات الأساسية، وفي بعض الحالات، يتم توفير دعم لتحسين البيئة العمرانية للمساكن نفسها، هذه السياسة أيسر تكلفة وتؤدي إلى نتائج سريعة وملحوظة، ولكنها غالباً ما كانت تقتصر على الخدمات الأساسية من تخطيط الشوارع والمجاري والماء والكهرباء وتحسين البيئة السكنية وتغفل الجانب الاجتماعي من التوظيف وتحسين مستوى الدخل وزيادة المهارات والخبرات والمشاركة الشعبية لسكاني هذه الأحياء. كما لم يكن مستوى المشاريع كافياً للاستجابة للنمو الحضري الهائل في هذه الحقبة (7).

ففي الصين مثلاً، وضعت الحكومة إجراءات لتطوير المناطق المتخلفة من خلال مؤسسات وطنية تعمل على إعادة تطوير المناطق العشوائية من الناحية العمرانية والخدمات الاجتماعية وذلك برصد نسبة مخصصة سنوياً من الدخل القومي للحكومة. هناك سبيل آخر لوصول الخدمات الأساسية للمناطق السكنية العشوائية، من خلال التطوير الحضري على مستوى المدينة ككل، يتضمن توفير حد أدنى من الخدمات للمدينة بكاملها (7).

ثالثاً: الارتقاء بمناطق السكن العشوائي:

يمكن القول إن المقصود بالارتقاء هو مجمل الإجراءات الرامية للتأثير الايجابي في واقع الأحياء العشوائية، البيئية والعمرانية والخدمية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية. وذلك من خلال:

- اعتماد سياسة واضحة وملائمة.
- وضع هيكل إداري وتنظيمي.
- تأمين مشاركة المجموعات المستهدفة.
- الشراكة بين القطاع الخاص والعام والمجموعات المساهمة.
- الموارد المالية.
- القدرات المحلية التي تساعد على التنفيذ.
- آلية التنسيق والتخطيط الإداريين.

ويدخل ضمن مفهوم الارتقاء الإجراءات والعمليات الآتية:

1. الاستثمار الخاص والعام.
2. تحسين مستوى السكن.
3. تقنين ملكية الأراضي وضمان الحياة.
4. تعبئة المجتمع والاعتماد على الذات.
5. اللامركزية والإدارة الشعبية لإعمال الصيانة والخدمات.
6. التغييرات الإدارية والمؤسسية.
7. تحسين الخدمات الأساسية والاجتماعية.
8. التوظيف وزيادة الدخل.
9. تحسين المهارات والخبرات وخاصة في جال البناء والبنى الأساسية.
10. تحسين عملية تنفيذ المشاريع فنياً وإدارياً.

في البرازيل مثلاً وبالتحديد في ريو دي جانيرو هناك تقريبا 30% من السكان يقطنون في المناطق العشوائية ويواقع 570 منطقة عشوائية، في عام 1993 أعلن المجلس البلدي عن وضع برنامج للارتقاء بالمناطق العشوائية ودمجها ضمن الكتلة السكنية للمدينة من خلال تبني سياسة حق المواطنة للسكان جميعهم، وهو حق يضمن للمواطن الحصول على الخدمات

الأساسية من مياه وصرف صحي وصرف مياه أمطار ومواصلات وخدمات اجتماعية وصحية وترفيهية مع التزامه بأداء حق الدولة من ضرائب ورسوم.

واعتمدت فكرة الارتقاء على الاعتراف وتقدير الجهود التي قام بها الفقراء لبناء مساكنهم وبالتالي أكد البرنامج على ضرورة المحافظة على تلك الثروة العقارية والعمل على تطوير تلك المناطق من خلال إدخال الخدمات الأساسية المطلوبة وإعطاء حق الملكية لحائزيها وزيادة الفرص أمام تشييد مباني جديدة عن طريق شغل الأراضي المتاحة الغير مأهولة وإدخال الخدمات في قطع الأراضي.

ونتيجة لكم الكبير من المخالفات القائمة ومحاولة إصلاح مناطق الإسكان العشوائي بعد نموها يمثل عملية صعبة من النواحي الفنية والتخطيطية بالإضافة إلى تكلفتها الباهظة بالمقارنة للمناطق التي يتم تميمتها طبقاً للقواعد والمعايير التخطيطية السليمة وأساليب التطوير المدروسة فيصعب إمكانية معالجتها بوقت قصير ومن ثم فإن إكسابها للصفة القانونية يحتاج للكثير من العمل والتعاون بين أجهزة الدولة المختلفة (9). وهنا وفي هذا الشأن هناك مقترحات لضم تلك المناطق إلى رحم المدينة لتكون جزء من المدينة بدل أن تكون مرضاً في جسمها وهي كالاتي:

1. تشكيل لجنة اقتصادية واجتماعية تأخذ على عاتقها دراسة تلك المناطق وعمل قاعدة معلومات شاملة لأنماط الأحياء العشوائية في جميع المدن والمناطق بحيث تستطيع استنتاج المعايير والمعدلات التخطيطية التي تناسب كل مدينة اجتماعياً واقتصادياً وبيئياً من حيث دخول الأفراد والبنیان الاجتماعي الموجود ويتم تحديد المستحقين بعد التأكد من دائرة التسجيل العقاري بعدم امتلاك أي فرد من أفراد الأسرة قطعة ارض في أي مكان آخر، فهناك الكثير يمتلكون بيوتاً قاموا بتأجيرها وسكنوا تلك المناطق فليس كل ساكني تلك المناطق من المحتاجين فلا بد من تشخيص المستحقين الحقيقيين قبل كل شيء.
2. تحديد المناطق التي يمكن أن تصلح للسكن واستبعاد المناطق التي لا تصلح للاستعمالات السكنية والتي تتعارض مع الواقع العمراني أو المعايير الصحية والبيئية وأزلتها فوراً فليس كل المناطق العشوائية تصلح للسكن فعلاً.
3. إستحصال الموافقات الأصولية والقانونية على المناطق التي يتم البت فيها كمناطق سكنية.

4. تقوم أجهزة التخطيط المتمثلة بالبلديات بأعداد تصاميم تفصيلية لتلك المناطق وفرزها كلاً حسب الرقعة الجغرافية له ووضع معايير لبناء بيوت تتناسب ودخول الفئات المشمولة بالإسكان.
5. إزالة جميع المساكن التي تتعارض مع التصاميم المعدة.
6. مد شبكات جديدة للماء والمجاري وبما ينسجم مع عدد كل سكان لكل منطقة تطبيقاً مرحلياً.
7. بعد اكتمال النقاط أعلاه يتم منح كل شخص مشمول سند مؤقت ويلتزم ببناء داره خلال فترة زمنية تحدد من قبل السلطات المعنية بشرط البناء وفق التصاميم المعدة ولا يتعارض معها فهناك أشخاص يمتلكون القدرة على البناء ولكن بسبب التخوف من ترحيلهم يقومون ببناء دورهم بشكل بسيط ولكن عند إعطائه سندا وقتياً سيقوم ببناء داره بشكل أفضل ومن يقوم بإتمام بنائه وفق المعايير المطلوبة يمنح سندا دائماً (2).

الاستنتاجات

1. إن مجتمعات السكن العشوائي مجتمعات لا قانونية وهي تفتقر إلى البيئة الصالحة للسكن لحاجتها إلى مستلزمات البيئة المعيشية الصحية سواء على مستوى الوحدة السكنية والبيئة الحضرية ككل.
2. إن انخفاض مستوى الدخل للعائلة وارتفاع نسبة البطالة وارتفاع أسعار الأراضي الحضرية والمساكن والإيجارات، كلها ساهمت في وجود وتوسع ظاهرة السكن العشوائي.
3. الظروف الأمنية والسياسية وضعف الجهات الرسمية في تطبيق القوانين التي تتعامل مع المتجاوزين قد ساهم مساهمة كبيرة في نشوء هذه المجتمعات.
4. إن زيادة الطلب على المساكن قد يوفر الأرضية الخصبة لنشوء سكن عشوائي أو سكن غير لائق لا تتوفر فيه مقومات الوحدة السكنية الصالحة للسكن.
5. إن انخفاض المستوى التعليمي ووجود الأمية بين أرباب العوائل في مجتمعات السكن العشوائي يسهم بتوسع هذه المجتمعات.
6. إن ظاهرة الإخلاء القسري الذي تتعرض له مجتمعات السكن اللاقانوني "العشوائي" لا يساهم بمعالجة الظاهرة بل يساهم بتوسع مجتمعات أخرى في مناطق أخرى أو بعثرة عوائل هذه المجتمعات في مناطق متفرقة من المدينة .

7. إن عدم وجود آلية واضحة تتضافر فيها الجهود الحكومية ومنظمات المجتمع المدني والمنظمات والهيئات غير الرسمية يسهم في زيادة ظاهرة السكن العشوائي داخل وخارج المدينة.

التوصيات

1. الوعي الكامل لأبعاد مشكلة السكن العشوائي وماذا يمكن أن تعنيه ، مهما قل خطورها وانعكاسات ومخلفات خطيرة على البيئة الحضرية واحتوائها من خلال محاولة تبني طرق حديثة تستأصل الأزمة وتساهم في انخراط مجتمع العشوائيات مع البيئة الحضرية المحيطة.
2. تبني السلطة المركزية (وزارة الإسكان والبلديات وحتى وزارتي الداخلية والعدل والجهات الأخرى المعنية مشروع وقف انتشار هذه الظاهرة من خلال تبني نظاما متكامل مستداما للتعامل مع هذه الظاهرة والحد منها.
3. تشكيل لجان خاصة وعمامة لدراسة المناطق العشوائية لإفراز ما هو صالح للسكن لغرض إعداد المخططات التصميمية والتخطيطية العامة والتفصيلية والسماح الاستشارية بحق المنافسة للوصول إلى انطباق وأسرع الحلول لاحتواء الأزمة.
4. في حال عدم وجود التمويل المادي اللازم لمشروع التطوير المستدام يوصى بتعديل نصوص القوانين العمرانية بخصوص سكان المناطق العشوائية التي تتجاوز مدة سكانها عشرة سنوات فأكثر وتمليكهم تلك الأراضي إذا كانت صالحة للسكن. فضلا عن قيام الأمانة البلدية بتشجيع وتحفيز ومنح المنح والقروض لإقامة الأبنية الخدمية والترفيهية والخدمات المنظمة في محيط السكن العشوائي الصالح للسكن.
5. تنمية الأرياف والمدن الصغيرة للإقلال من الهجرة العكسية إلى المدن الكبرى صحيا وعمرانيا وخدميا واقتصاديا لتقليل اختلال التوازن الحاصل بين المدينة وضواحيها الحضرية. كإقامة المشاريع الصناعية أو الخدمية أو إقامة مشاريع إسكانية تعاونية وغيرها.
6. وضع آليات تخطيطية وتصميمية جديدة تتبنى الحلول والمعالجات الجذرية للمناطق العشوائية بدءا من تخصيص الأموال والموارد المالية اللازمة للارتقاء ببيئة الساكنين (كحلول مبدئية تحسن من مستوى المنطقة على مراحل وصولا إلى مستوى معيشي لائق

- وفق خطة زمنية تطويرية) إلى تبني الخطط والحلول التصميمية المستدامة التي تضمن استمرارية نجاح خطة التطوير وتكيفها مع البيئة الحضرية المحيطة مكانيا وزمانيا.
7. تسليط الضوء على حل مشكلة السكن داخل المدن الكبرى ذاتها إذ إن ارتفاع أسعار الأراضي، أجور السكن وبدلات الإيجار يعد من أهم أسباب التجاوزات لتضخم هذه المدن وتفاقم أزماتها السكانية.
8. وضع آليات وقوانين حازمة بحق المخالفين والمتجاوزين الجدد تكون رادعة بما يكفي لمنع تكرارها وتشمل هذه القوانين عدم إعطاء تراخيص بناء للمناطق ذات الطابع الزراعي بتحويلها إلى طابو سكني إلا لمن تنطبق عليه شروط خاصة مع خروج كشف لدراسة وضع المباني المقامة في هذه المناطق والتي لم تحصل على تراخيص أو لم يتم إيصال الخدمات إليها وإيجاد آليات مناسبة للتعامل معها.

المصادر

1. أبو عياش، د. عبد الإله. (2002). الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية. وكالت المطبوعات، الكويت، الطبعة الأولى. ص53.
2. أبو الهيجاء، احمد حسين. (2001). نحو إستراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي. مجلة الجامعة الإسلامية، المجلد 9 (1)، ص29.
3. الاعسم، خليل إبراهيم. (1986). التجاوزات على ملكيات الأراضي في التشريع العراقي. رسالة ماجستير، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ص78.
4. الأنصاري رياض. (1984). معايير الإسكان الحضري للوحدات السكنية والبنية الاجتماعية. وزارة الإسكان والتعمير، المؤسسة العامة للإسكان، دائرة التصميم والدراسات، الندوة التعريفية لدراسة الأنماط والمعايير السكنية في العراق، بغداد، ص12.
5. برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية. (2002). استراتيجيات التنمية الحضرية وإستراتيجية المأوى المساعدة للفقراء. الدورة التاسعة عشرة. ص19.
6. السعدي، سعيد جاسم. (2003). إدارة الأراضي الحضرية لمدينة بغداد، رسالة ماجستير، معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، بغداد، ص95.
7. القطب، إسحاق يعقوب. (1989). نحو إستراتيجية للتخضر في البلاد العربية. مجلة الإنماء العربي للعلوم الإنسانية، مجلة إنسانية. ص62.
8. المؤمني، شوكت عصفور. (1995). دور المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري في الإنتاج السكني. ورقة عمل مقدمة ضمن أعمال ندوة تقييم قطاع الإسكان، عمان، ص13.
9. مختار، حمد أمين. (1993). ندوة النمو العشوائي وأساليب معالجته. جمعية المهندسين المصرية القاهرة، ص8.
10. النعيم، عبد الله العلي. (2004). الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية. ندوة الانعكاسات الأمنية وقضايا السكان والتنمية، القاهرة، ص8.
11. المصادر الإحصائية لدراسة سكان السودان. (2000). المجلة الجغرافية العربية. العدد السادس والثلاثون، الجزء الثاني، ص 14.