

Applied solutions to tackle random housing in the city of Basrah

Lecturer Dr. Mortada Muzaffar Sahar Al-Kaabi (*)
The University of Basrah
College of Education for Women

Abstract:

Residential slums have been developing in the city of Basra since the 1920s according to political, economic, social and demographic considerations, from the first primitive migrations from the countryside to the city to work and improve the economic situation of the immigrants who settled in the city, especially in the central commercial area and its neighborhood and to the ends of the city. As a result, the existence of slums of banks and cottages is a temporary alternative to address the prevailing housing crisis at the time. For this, the concerned parties adopted a set of effective solutions, which worked in its entirety to remove all slums from the city, especially in the decades of the sixties and seventies of the twentieth century. Rapid slums after the political change in 2003 and the ensuing informal settlements occupy a total area of 20% of the city of Basra, which is 107 km². It is worth mentioning that the research took upon itself to select the most prominent programs and treatments for different countries.

Keywords: Random housing, Political factor, Government Housing, Slums, Prices of residential plots, Spatial distribution of random housing, Applied experiments, Random housing treatment.

* Email: murtada1978mrmr@gmail.com

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

م.د. مرتضى مظفر سهر الكعبي (*)

جامعة البصرة / كلية التربية للبنات

المستخلص:

أخذت العشوائيات السكنية بالتطور في مدينة البصرة منذ عشرينيات القرن العشرين على وفق اعتبارات سياسية واقتصادية واجتماعية وديموغرافية ، ابتداءً من الهجرات البدائية الأولى من الأرياف إلى المدينة بغية العمل وتحسين الوضع الاقتصادي للمهاجرين الذين استقروا في المدينة ولاسيما في المنطقة التجارية المركزية وما جاورها وانتهاءً عند أطراف المدينة ، وما تمخض عن ذلك بكثرة وجود العشوائيات من الصرائف والأكواخ وهي بديل مؤقت لمعالجة أزمة السكن السائدة آنذاك، ولأجل ذلك تبنت الجهات المعنية مجموعة حلول ناجعة عملت بمجملها على إزالة جميع العشوائيات من المدينة، وبصفة عامة في عقود الستينيات والسبعينيات من القرن العشرين، ومن ثم تعرضت المدينة إلى الانتشار السريع للعشوائيات بعد التغيير السياسي في عام ٢٠٠٣ وما آلت إليه الأمور من إشغال السكن العشوائي مساحة إجمالية بلغت ٢٠% من مساحة مدينة البصرة البالغة ١٠٧ كم^٢. والجدير ذكره إن البحث قد أخذ على عاتقه انتقاء أبرز البرامج والمعالجات لدول مختلفة تمت احتواء هذه الظاهرة وتنسيقها بما يتلاءم مع المدن التي استوطنت فيها تلك العشوائيات .

الكلمات المفتاحية: السكن العشوائي، العامل السياسي، الإسكان الحكومي، العشوائيات، أسعار القطع السكنية، التوزيع المكاني لسكن العشوائي، التجارب التطبيقية، معالجة السكن العشوائي.

*Email: murtada1978mrmr@gmail.com

المقدمة:

إن قضية العشوائيات ليست قضية عمرانية بحتة ، بقدر ما هي مشكلة بيئية مكانية وهي تتجسد في كونها احتضنت مجموعات سكانية متباينة ، ولذلك فهي ذات أثر في حياة شرائح واسعة من سكان المجتمعات الحضرية ، وعلى الرغم من أن الشكل العام والمظهر الخارجي للعشوائيات يبدو إسكانيا ، إلا أن دوافعه الأصلية ترتبط بمتغيرات جمّة ولاسيما الوضع الاقتصادي والاجتماعي والديموغرافي لسكان العشوائيات. فضلا عن ارتباطها بالبنية الطبقية، بمعنى أن العشوائيات تتعلق بالنسق التخطيطي والعمراني ومن ثم فإنها تتعلق بفعالية القوانين واللوائح التي تسهم بهذا النوع من السكن.

تمثل ظاهرة العشوائيات واحدة من أهم القضايا التي تؤرق الحكومات كونها تنتشر في المراكز الحضرية بشكل كبير التي تنسم بالتطور الاقتصادي والحضاري مثل مدينة البصرة التي نحن بصدد دراستها ، إذ انتشرت العشوائيات في ضمن فضاءات المدينة لتستحوذ بذلك على أهم المناطق الحيوية مما أسهم في بروز خلل واضح نجم عنه توسع مساحي بتأثير الزيادة السكانية المتنامية . إذ يسلط البحث الضوء على بعض التجارب والبرامج والقوانين لبعض الدول التي أدت جميعها دوراً في الحد من انتشار العشوائيات في تلك الدول أو على الأقل الحد منها، ومن ثم اختيار أفضل التجارب التطبيقية وتقديمها كحلول إجرائية للجهات المعنية بما يحقق إمكانية استثمار الأراضي المستردة من العشوائيات للمشاريع التنموية المختلفة .

١. مشكلة البحث :تحدد المشكلة بالتساؤلات الآتية :

أ- هل التهمت العشوائيات الفضاءات الفارغة في ضمن التصميم الأساسي لمدينة البصرة ؟ وما الحجم المساحي لها ؟

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

ب- ما الأسباب الموجبة لظهور العشوائيات في مدينة البصرة بعد التغيير السياسي لعام ٢٠٠٣ ؟

ت- هل أدت القوانين والبرامج الحكومية دورا في تخفيض العشوائيات في العديد من مدن العالم ؟

٢. فرضية البحث :

أ- احتلت العشوائيات مساحة ٢٠% من مجمل مساحة مدينة البصرة مستحوذة بذلك على فضاءات التصميم الأساسي لها.

ب- أفضت عوامل سياسية واقتصادية وثقافية وارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات وانخفاض المستوى المعاشي إلى بروز العشوائيات في المدينة .

ت- أدى تفعيل القوانين إلى تخفيض العشوائيات في العديد من دول العالم ويمكن استخلاص تلك التجارب لغرض وضع علاج مناسب للمساكن العشوائية في مدينة البصرة .

٣. هدف البحث :

يهدف البحث إلى استقراء وتوضيح الأسباب المساهمة وراء انتشار العشوائيات في مدينة البصرة ،مع إيضاح حجم التباين المكاني للتجاوزات العشوائية في المدينة من خلال مقارنة بين التوزيع المكاني للتجاوزات العشوائية في أحياء مدينة البصرة. وبين دراسة موضوعية لتجارب بعض الدول التي سنتها بغية استخلاص أفضل الحلول التطبيقية وبالتالي معالجة السكن العشوائي في المدينة.

٥. حدود منطقة البحث :

يتحدد حدود البحث بجانبين ، يتمثل الجانب الأول بالحدود المكانية وهي الحدود الإدارية لمدينة البصرة ذات الأهمية الاقتصادية والسياسية، التي تقع في الجزء الشرقي من محافظة

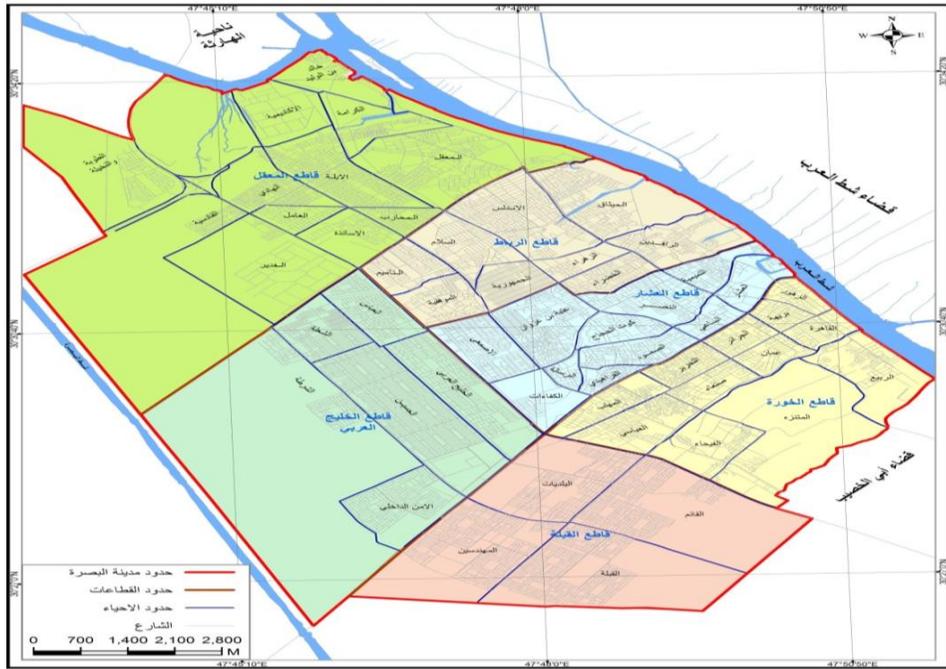
الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

البصرة ، والممتدة جغرافيا من نهر السراجي جنوبا وشط العرب شرقا ومنطقة أبو صخير شمالا وشط البصرة غرباً ، إذ تقع بين دائرتي عرض (٢٧،٣٠° - ٣٠،٣٥°) شمالا وقوسي طول (٤٧،٤٥° - ٤٧،٥١°) شرقاً بمساحة بلغت (١٠٧ كم ٢) ما يعادل (١٠٧٣٧ هكتاراً) خريطة (١) ، ضمت المدينة بحسب الإسقاطات السكانية لعام ٢٠١٨ (٣٧٧١٠٤ نسمة) يتوزعون على (٥٤) حيا سكنيا .

إما الجانب الآخر فتمثل بالحدود الزمانية للمدة ٢٠٠٣-٢٠١٩ .

خريطة (١)

مدينة البصرة بحسب الأحياء السكنية لعام ٢٠١٩



المصدر : مديرية بلدية مدينة البصرة، شعبة نظم المعلومات الجغرافية ، خريطة مركز مدينة البصرة لعام ٢٠١٩ .

أولاً : المفاهيم والجذور التاريخية للسكن العشوائي في مدينة البصرة

١ . مفاهيم السكن العشوائي

تعد ظاهرة السكن العشوائي من المفاهيم الأكثر اختلافاً بين دول العالم كونها يختلف من مكان لآخر وبالتالي فقد تعددت التعريفات الخاصة بهذه الظاهرة ، فبعض التعاريف تشير إلى أن السكن العشوائي هو السكن الخالي من الخدمات الأساسية لأنه غير قانوني، إذ توجد تجمعات تفتقر لأدنى درجات الراحة والأمان والخدمة والصحة وتنتشر بها الأوبئة والجرائم وغيرها . ويشير التعريف الآخر إلى أن السكن العشوائي هو ظاهرة نمو الإسكان الشعبي الحر وذلك من منطلق تمثل فضاءات المدينة ، التي تنشئ بإرادة كاملة للشعب وتنمو طبقاً لأنماط محددة والسكان المتجاوزون يتحكمون بعرض الشوارع ونمط البناء ، وكذلك يتحكمون بأبعاد قطع الأراضي بها لكونهم يسكنون بدون ترخيص رسمي حكومي .

أما التعريف الأكثر قبولاً فهو تشييد المساكن على أراضي الغير من دون ترخيص قانوني من الجهات الحكومية او الأشخاص، وبالتالي فهي تفتقر إلى ابسط الخدمات الأساسية للعيش كونها ذات خصائص اقتصادية وعمرانية واجتماعية متدنية^(١).

٢ . الجذور التاريخية للسكن العشوائي في مدينة البصرة

ظهرت المناطق العشوائية كظاهرة غريبة وغير مألوفة على خريطة العمران البصري منذ عشرينيات القرن العشرين بعد أن صارت منطقة العشار ذات أبعاد تجارية واقتصادية ، لذلك اتسعت تيارات الهجرة من الريف إلى المدينة بعدما خسرت الهجرة الوافدة مهنة الزراعة التي كانت تزاولها ، ويبدو أن لضعف السياسات آنذاك وحالة التقلب السياسي ولاسيما بعد الاحتلال البريطاني في بدايات العقد الأول من القرن العشرين مما كان عاملاً مساهماً في توطن السكن العشوائي بالقرب من المناطق التجارية في منطقتي العشار والمعل ، ومن هنا فان البدايات الأولى جاءت من الأوضاع السياسية غير المستقرة ولضعف التخطيط العمراني

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

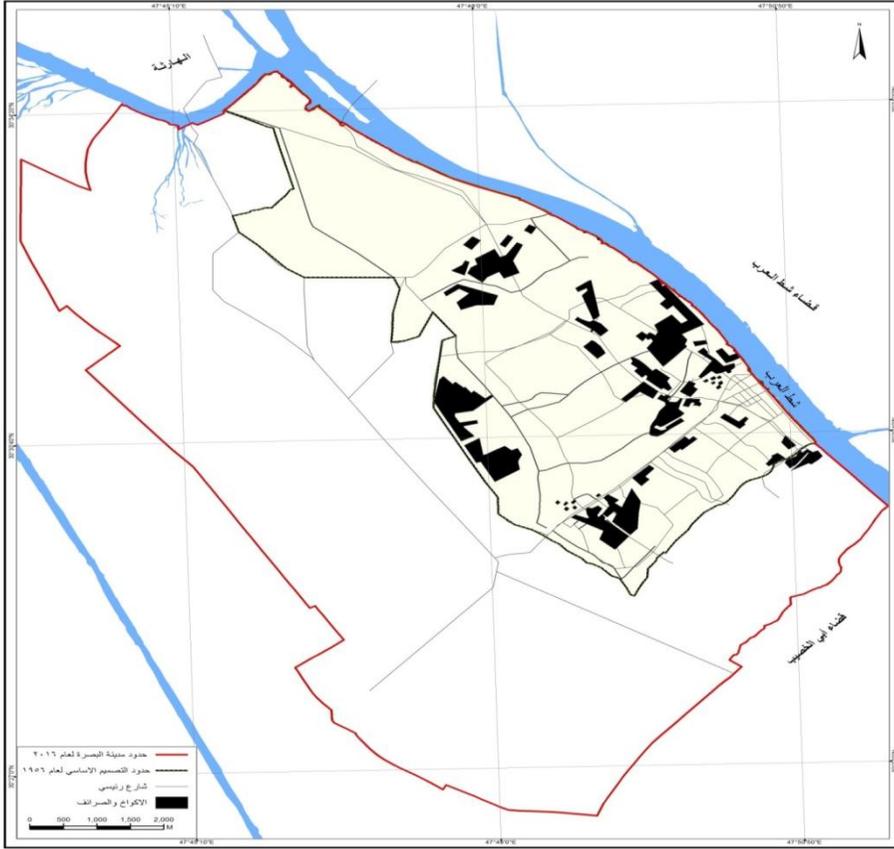
والتابعة من الجهات البلدية ، لذلك أخذت تيارات الهجرة تزداد بالتدرج في عقود الثلاثينيات والأربعينيات والخمسينيات من القرن العشرين ، إذ كانت بساتين النخيل ومجاميع من الصرائف في مركز المدينة استغلت لسكن الوافدين الذين يعملون كعمالين في تفريغ وتحميل السفن^(٢) ، يقابل ذلك ارتفاع نسب البطالة والزيادة السكانية المتنامية في الريف الزراعي يقابلها ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات في مدينة البصرة، وهذا سبب مباشر في بروز العشوائيات في تلك المدة التي غالباً ما تتعرض للحرائق المستمرة والأضرار الصحية لقاطنيها^(٣) ، حتى أصبحت ظاهرة السكن بالصرائف كسكن مؤقت شائعة في مدينة البصرة ولا سيما في مركز القلب التجاري وعلى أطرافها على حد سواء ، ويبدو أن العشوائيات أخذت تزداد عند أطراف حدود مدينة البصرة وبصفة خاصة المهاجرون القادمون من محافظتي الناصرية وميسان ليشكلوا نواة استيطانية أخرى في منطقة (محلة الهادي - ٥ ميل) في عقد الثلاثينيات من القرن العشرين ، إذ بلغ عدد الصرائف (١٢٧) صريفة مبنية من القصب والطين وفقاً لما توفره البيئة من مواد وإمكانات سهلت لهم تشييد سكن خاص بهم^(٤). وفي ضوء ذلك شرعت بلدية البصرة إلى احتواء تنامي الصرائف والأكوخ التي انتشرت في المدينة كما توضحها الخريطة (٢) إذ ساد هذا النمط من البناء في المدينة، في بداية القرن العشرين نتيجة لظهور فرص عمل جديدة، وقد بدأت القوات البريطانية بعد دخولها إلى المدينة في سنة (١٩١٤م) تنفيذ مشاريع جديدة منها بناء ميناء المعقل، والسكك الحديدية ومطار المعقل، واستثمار حقول البترول في الزبير، وبناء عدد من الجسور على أنهار البصرة ، وبناء سجن ومستشفى ستانلي مود (البصرة العام حالياً)^(٥) وغيرها من المشاريع ، لذا ازدادت أعداد المنازل النظامية والعشوائية نهاية عام ١٩٣٩ بما يقارب من (٥٥٠٣) مساكن^(٦). وبالتالي تبنت الجهات المعنية مشاريع الإسكان التجريبية في منطقة قريبة من باب الزبير (القبلة

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

القديمة منطقة البصرة) حيث شرعت بإنشاء (٨٠) مسكناً للعمال وأنجزت في نهاية عام ١٩٣٦ ، وتأجيرها لهم بأسعار رمزية ،

خريطة (٢)

السكن العشوائي (الصرائف والأكواخ) في مدينة البصرة لعام ١٩٥٦



المصدر : مرتضى مظفر سهر الكعبي ، التحليل المكاني لتغير استعمالات الأرض السكنية في مدينة البصرة باستخدام الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية ، اطروحة دكتوراه ، الجزء الثاني ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٧ ، ص ٧٣.

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

لكن هذا الإجراءات كانت مشجعه بصورة نسبية للهجرة الوافدة للمدينة وبالتالي ازدادت الأكوخ والصرائف داخل حدود البلدية وخارجها ، ولأجل ذلك أوعزت الجهات المختصة ببناء (٥٠٠) مسكن إضافي في منطقة الفيصلية (الجمهورية حاليا) عام ١٩٥٠ لمعالجة الأزمة المتنامية للسكن العشوائي ، وفي عام ١٩٥٣ قامت الجهات المختصة بطلب من شركة نفط البصرة ببناء دور سكنية في منطقة الموقفية (حي الموقفية حاليا)، وكذلك الحال تم تشييد وحدات سكنية في حي المعقل وحي الأبله، أما في عام ١٩٦١ فقد تبنت الجهات المعنية إنشاء دور سكنية في منطقة الأرمن (البصرة القديمة) وكذلك مشروع آخر في منطقة الحكيمية(*) التي شيدت (٧٠٠) مسكن، رافق ذلك توزيع قطع أراضي سكنية على أصحاب الصرائف بعد عملية الإفراز ومن ثم تملكها لهم وذلك في عام ١٩٦٣ وفي المدة نفسها أدخل بضمن حدود البلدية مشروع إسكان (الجمعيات) حي الجمعيات والغرض من سياسة بناء الوحدات السكنية يتمثل بالتخلص منها بعدما وصلت إلى (٤٠٥٢) وحدة سكنية عشوائية عام ١٩٥٧ بيد أن جميع الإجراءات الحكومية آنفة الذكر أسهمت بشكل فاعل في احتواء العشوائيات وذوبانها في ضمن نسيج المدينة وخلقت وحدات سكنية نظامية وتم رفع آخر التجاوزات السكنية نهاية عام ١٩٧٩^(٧) ، وهنا نود الإشارة إلى أن السياسة الإسكانية الفعالة ولسيادة القانون بعدم التجاوز على المحرمات الحكومية وبخاصة الأراضي التابعة لها ومحاسبة المقصرين قانونياً الأثر البالغ في تنظيم الحيز الحضري في مدينة البصرة مطلع الثمانينيات من القرن العشرين ، وهذا ما يفسر أن المدينة لم تشهد تجاوزات سكنية طيلة المدة (١٩٨٠-٢٠٠٢). ولكن السكن العشوائي عاود الظهور بعد التغيير السياسي لعام ٢٠٠٣ مستحوذاً بذلك على جميع الفضاءات المفتوحة ضمن التصميم الأساسي للمدينة ، فضلا عن

* الحكيمية هي حي الرافدين حالياً .

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

الاستيلاء على المؤسسات الحكومية والصناعية حتى باتت ظاهرة العشوائيات منتشرة في عموم أحياء مدينة البصرة شاغلة (٢٠%) من مساحة المدينة بواقع (٢٣٧٦٥) مسكناً عشوائياً بحسب المسح الميداني لعام ٢٠١٣ (٨) .

ثانياً : المتغيرات البشرية المساهمة في ازمة السكن العشوائي في مدينة البصرة

توصلت العديد من البحوث والدراسات المختصة بدراسة مشكلة السكن العشوائي في المدن إلى جملة من المتغيرات البشرية التي كان لها الأثر البالغ في تعاضم انتشار السكن العشوائي فيها، ولا تختلف الأسباب بين مدينة وأخرى ولاسيما في العراق كونه متشابهاً إلى حد ما، لهذا سندرج أهم الأسباب التي أدت إلى انتشار ونمو العشوائيات وتفاقم حداثها في مدينة البصرة وعلى النحو الآتي :

١. العامل السياسي :

أدى توقف مشاريع الإسكان الحكومي لاسيما في المدة (١٩٨٠ - ١٩٨٨ م) بسبب الحرب العراقية - الإيرانية ، وحالة استنزاف الموازنة المالية لخدمة الأغراض العسكرية وعدم الاهتمام بالخدمات الإنسانية والسكنية، فضلا عن ذلك توقف مشاريع الإسكان للمدة (١٩٩٠م - ٢٠٠٢) بسبب الحصار الاقتصادي المفروض على البلد ، مما سبب خلا في سوق الإسكان وانخفاض المعروض من الوحدات السكنية وعدم ملائمة حالة الطلب المتزايد للسكن، إذ انخفضت نسبة الإسكان الاقتصادي من إجمالي الوحدات السكنية .

وبعد التغيير السياسي لعام ٢٠٠٣ ، شهد العراق ومنطقة البحث غيابا واضحا في الأمن في عموم مناطق العراق وغياباً واضحاً لسلطة القانون ولاسيما في السنوات الأولى من التغيير السياسي هذا من ناحية ، وتركز أغلب المؤسسات الحكومية والخدمات في مدينة البصرة من ناحية أخرى ، نجم عن ذلك تزايد حالات الهجرة إلى المدينة بحثا عن العمل والحصول على خدمات أفضل ، وبالتالي صار هناك انتشار كثيف للعشوائيات وفي عموم أحياء مدينة

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

البصرة، يقابل ذلك عدم تنفيذ التشريعات والقوانين الخاصة بالمباني وكذلك حماية الأراضي المملوكة للدولة التي تنظم حركة العمران بعد حالة التقاعس للأجهزة الحكومية المعنية بذلك* ويبدو أن القوانين التي سنتها الدورات البرلمانية المتعاقبة بعد عام ٢٠٠٣ لم تكن بالمستوى المطلوب وعدم تنفيذ بنودها بشكل حازم من الجهات المعنية، وهذا يدل على انتشار العشوائيات في عموم أحياء مدينة البصرة .

والجدير بالذكر إن العامل السياسي له الأثر البالغ في انتشار العشوائيات في مدينة اقتصادية بعد العاصمة بغداد كما هو الحال في مدينة البصرة ، إذ لجأ العديد من سكان العشوائيات إلى حالة التحايل والتلاعب والتجاوز السكني بالتعاون مع بعض موظفي الجهات المعنية وأصحاب العقارات باختيار أفضل الأماكن والتجاوز عليها مما أدى إلى اتساع نطاق العشوائيات بشكل لافت للنظر من دون وجود رؤية أو حلول تتبناها الجهات المعنية وبالتالي شجع على امتدادها وعدم إزالتها .

٢. العامل الاقتصادي

يتأتى العامل الاقتصادي بالمرتبة الثانية في تزايد العشوائيات في مدينة البصرة ، إذ نلاحظ أن مقدار الهجرة الوافدة والنزوح إلى المدينة للمدة ٢٠٠٣-٢٠١٨ بلغت (٢٧٠٠٠) أسرة^(٩) ، وفي حالة اعتبار متوسط الأسرة (٦,٢ فرد/ أسرة) نجد أن عدد المهاجرين

*قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ الذي ينص (عدم التجاوز على عقارات الدولة والبلديات ويعاقب المتجاوز وفق أحكام القانون) ، وبعد ٢٠٠٣ صدر قانون رقم ٤٤٠ لسنة ٢٠٠٨ الذي ينص على (معالجة التجاوزات على عقارات الدولة وذلك بتأجير الوحدات السكنية ودوائر الدولة المتجاوز عليها إلى شاغليها ، وفي عام ٢٠١٣ صدر الأمر الديواني رقم (٥٠) الذي ينص على تشكيل لجنة عليا لمعالجة العشوائيات ، وفي عام ٢٠١٧ شرع مقترح ينص على تملك ذوي الدخل المحدود أراضي سكنية ، فضلا عن قوانين أخرى تعالج مشكلة العشوائيات السكنية لكن جميع القوانين لم تؤخذ بنظر الاعتبار بل أصبحت حبيسة الورق لا غير . المصدر : الانترنت على الموقع الإلكتروني www.cabine.iq والرابط www.ar.parliament.iq

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

والنازحين بلغ (١٦٧٤٠٠) نسمة ، وبالتالي فقد شهدت المدينة زيادة سكانية على اثر تيارات الهجرة فضلا عن الزيادة الطبيعية الناجمة عن الولادات ، إذ سجل مجمل سكان المدينة(١٣٧٧١٠٤) نسمة بحسب الإسقاطات السكانية لعام ٢٠١٩ .

أدى تركيز الأنشطة الاقتصادية في مدينة البصرة إلى خلق موجات من النزوح والتهجير الإجباري من الريف إلى المدينة نتيجة لانقطاع سبل العيش والرزق في الريف، فضلا عن غلاء الأراضي الحضرية وعدم تمكن أغلب المواطنين ولاسيما محدودي الدخل من شرائها ، مما أجبر العديد منهم على مزاحمة المتجاوزين القادمين من الأرياف والمحافظات الأخرى ومشاركتهم في الاستيلاء على بعض الأراضي التي تعود ملكيتها لجهات مختلفة، فضلاً عن التجاوز على بعض مؤسسات الدولة المختلفة^(١٠).

ويلاحظ بحسب الدراسة الميدانية لعام ٢٠١٥^(١١)، التي أشارت إلى أن أعلى نسبة سجلت لأصحاب الأسر الذين يمتنون أعمالاً حرة بواقع (٥٩,٧%) هم من فئة الكسبة ، واحتلت المرتبة الثانية فئة الموظفين بواقع (١٩,٤%) ، في حين احتلت أدنى نسبة سجلت ضمن فئة اسر المتوفين بواقع (١٠%) ، ولعل ما يفسر هذه النسبة العالية هو رغبة هؤلاء (الكسبة) السكن بالقرب من الأسواق لكي يسهل عليهم الحصول على فرص عمل تتيح لهم تحقيق مورد مادي مستمر يكفل لهم تأمين احتياجاتهم المعيشية اليومية .

٣. العامل الثقافي

تعد مدينة البصرة من المدن الحضرية الجاذبة للسكان تبعاً لعوامل اقتصادية واجتماعية وثقافية وأمنية ، لذلك يسعى الطامحون لكسب قوت يومهم من الأرياف وسكان المحافظات المجاورة ، فضلا عن النازحين من محافظات (الموصل ، كركوك ، ديالى) إلى السكن في هذه المدينة ذات المؤهلات العديدة ، إذ أمسى الكثير منهم يرفضون (ثقافة الريف) أو العادات والتقاليد المتوارثة وبالتالي البحث عن بدائل ثقافية وحضرية تلبى طموحاتهم المتزايدة،

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

وكذلك فان مدينة البصرة تحتضن جميع الخدمات بما فيها الخدمات التعليمية ، إذ يعد وجود مؤسسات التعليم العالي (الجامعات) سببا في جذب السكان إليها ، إذ توجد في المدينة (٣) جامعات حكومية و (٦) جامعات أهلية . إلى جانب وجود المؤسسات التعليمية الأخرى من ناحية. وحالة استقرار الأمني النسبي من ناحية ثانية ، وهذا الأمر شجع النازحين بالسكن العشوائي ضمن حدود رقعتها المساحية .

٤ . ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات

أخذت مدينة البصرة بالارتفاع الفجائي لأسعار أراضيها نتيجة لعدة أسباب منها ما يتعلق بالموقع الجغرافي للقطعة السكنية ومدى قربها أو بعدها من الشارع الرئيس أو موقعها على الشارع التجاري والتلاعب بأسعار القطع السكنية من قبل سماسرة العقارات في المدينة ومقدار الضريبة المتوخاة من القطعة السكنية بحسب المساحة التي تتناسب طرديا مع زيادة نسب الضريبة ومدى توافر خدمات البنى التحتية وطبيعة الشوارع المعبدة من غير المعبدة ، فضلا عن ذلك تؤدي العوامل الاجتماعية دورا في زيادة أو نقصان أسعار الأراضي في المدينة وبحسب نظرة السكان وانطباعاتهم على اختيار مكان محدد للسكن دون غيره^(١٢) ، إلى جانب الزيادة السكانية بفعل الولادات والهجرة والنزوح وبشكل يفوق التصور مما سبب ارتفاع أسعار الأراضي في مدينة البصرة كما يتضح ذلك من جدول (١) الذي يشير إلى تباين أسعار بحسب القطع السكنية في مدينة البصرة حسب أحيائها السكنية. أما فيما يخص أسعار الإيجارات للوحدات السكنية النظامية فقد تراوحت بين (٤٠٠ - مليون) دينار^(١٣) لهذا فهي لا تتناسب مع المقدرات المالية لذوي الدخل الواطئة والمتوسطة. وأمام ارتفاع أقيام الأرض والإيجارات نجد ضعفاً واضحاً للاستثمارات الحكومية والقطاع الخاص في قطاع السكني ولاسيما البناء للوحدات السكنية منخفضة الكلفة، وكذلك عدم وجود توجهات للتنمية الإسكانية الإقليمية التي تهدف إلى إعادة توزيع السكان فـي المناطق البعيدة عن المدينة، مما

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

أجبر العديد من السكان على تبني التجاوز السكني على المناطق الفارغة الموجودة في ضمن الأحياء السكنية وتشديد سكن يلبي احتياجات أسرهم من جهة ، والتخلص من ارتفاع أسعار الوحدات السكنية والإيجارات من جهة أخرى ، وعلى الرغم من أن المساكن العشوائية لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها ومتعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو والامتداد وهي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران إلا أنها تعد طريقة مثلى بحسب منظورهم لحل أزمة السكن في المدن المختلفة .

جدول (١)

مساحة الاحياء (هكتار) وسعر(م٢) / دينار للأرض السكنية في مدينة البصرة

خامساً - قطاع الخليج العربي				أولاً - قطاع العشار			
سعر المتر المربع للأرض / ألف دينار	مساحة الحي / هكتار	اسم الحي السكني	ت	سعرالمتر المربع للأرض / ألف دينار	مساحة الحي / هكتار	إسم الحي السكني	ت
رابعاً : قطاع الخورة				أولاً : قطاع العشار			
١٠٠٠٠٠٠	١٢٣	الزهور (الكرارة)	١	٧٥٠٠٠٠	١٢٠	١٤ رمضان (الساعي)	١
١٠٠٠٠٠٠	١٣٥	عمان (الفرسي)	٢	٣٠٠٠٠٠	٨٨	التميمية	٢
١٠٠٠٠٠٠	١١٥	الجزائر	٣	٣٥٠٠٠٠	١٠٥	الفراهيدي	٣
٩٠٠٠٠٠	١٢٠	القاهرة	٤	٤٠٠٠٠٠	٢٣٠	سعد بن ابي وقاص	٤
١٠٠٠٠٠٠	٨٥	بريهه	٥	٨٥٠٠٠٠	٢٤٥	العشار (مقام علي ع)	٥
٤٠٠٠٠٠	٥٠٠	المنتزه	٦	٤٠٠٠٠٠	٢٣٠	الصمود (التحسينية)	٦
٤٠٠٠٠٠	٢٠٠	صنعاء	٧	٣٠٠٠٠٠	١٠٠	الرسالة	٧
٩٠٠٠٠٠	٤٢٥	الربيع (البراضعية)	٨	٥٠٠٠٠٠	١٩٠	النصر (الطويسة)	٨
٤٠٠٠٠٠	٢٣٠	المهلب	٩	٢٠٠٠٠٠	٣٥٥	عتبة بن غزوان(العالية)	٩
٣٠٠٠٠٠	٣٣٥	الفيحاء (مطيحة)	١٠	٢٠٠٠٠٠	٢٩٠	الاصمعي	١٠

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

٥٠٠٠٠٠	١٤٥	التحرير (السيمر)	١١	٤٢٥٠٠٠٠	١٩٥٣	المجموع
١٠٠٠٠٠٠	٢٩٥	العباسية	١٢	ثانياً : قطاع الرياض		
٨٨٠٠٠٠٠	٢٧٠٨	المجموع		٣٠٠٠٠٠	١٨٠	١ التاميم
خامساً : قطاع الخليج العربي				٢٥٠٠٠٠	٣٣٠	٢ الرافدين (الحكيمية)
٢٠٠٠٠٠	٣٢٠	الاصدقاء (العباس (ع	١	٣٥٠٠٠٠	١٣٥	٣ الزهراء
١٠٠٠٠٠	٥١٠	الامن الداخلي	٢	٣٥٠٠٠٠	٦٣٥	٤ الميثاق (الجبيلة)
٣٠٠٠٠٠	٥٨٠	الخليج العربي	٣	٤٠٠٠٠٠	٢٤	٥ الخضراء
٧٠٠٠٠	٣٠٧	الشعلة	٤	٣٥٠٠٠٠	٢٨٥	٦ السلام
١٠٠٠٠٠	٦٨٦	الحسين	٥	٢٠٠٠٠٠	٣٠٥	٧ الموقفية
٧٧٠٠٠٠	٢٤٠٣	المجموع		٣٥٠٠٠٠	٥٤٠	٨ الاندلس الجنيينة)
سادساً : قطاع القبلة				٤٠٠٠٠٠	٢١٠	٩ الجمهورية
٥٠٠٠٠٠	٦٢٥	المهندسين	١	٢٩٥٠٠٠٠	٢٨٦٠	المجموع
٢٠٠٠٠٠	٦٧٥	البلديات	٢	ثالثاً : قطاع المعقل		
١٥٠٠٠٠	٢٧٥٥	الرشيد	٣	٢٠٠٠٠٠	١٠٢	١ خالد بن الوليد
١٠٠٠٠٠	٧٨٠	القائم	٤	٢٠٠٠٠٠	٣٤٥	٢ الكرامة
٩٥٠٠٠٠	٤٨٣٥	المجموع		٢٥٠٠٠٠	٩٥	٣ المحارب(نواب الضباط)
				٣٠٠٠٠٠	١٠٥	٤ العامل (الاسكان)
				١٠٠٠٠٠	٣١٩	٥ القادسية (الكزيرة)
				٣٥٠٠٠٠	٦٥٥	٦ المعقل
				٢٥٠٠٠٠	٣٢٠	٧ الهادي (٥ميل)
				٢٥٠٠٠٠	٥٦٥	٨ الابلية
				٢٥٠٠٠٠	٥١٠	٩ ياسين خريبط
				١٠٠٠٠٠	٢٧٠	١٠ الطوية والنخيلة
				٢٥٠٠٠٠	١٧٥	١١ حي الاساتذة
٢٠١٢٠٠٠٠	١٧٤٤٠	المجموع الكلي		٢٥٠٠٠٠٠	٣٤٦١	المجموع

المصدر : أحمد سراج جابر الأسدي ، التباين المكاني لقيم الأراضي السكنية في مدينة البصرة ، أطروحة

دكتوراه ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٦ ، ص ١٠٢

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

وهناك عوامل أخرى أسهمت في تفشي المساكن العشوائية في المدينة منها **الزيادة السكانية والعامل الاجتماعي** ورغبة الأهالي في سكن أبنائهم وأفراد عشيرتهم بالقرب منهم لدوافع أمنية أو لتوفر العمل في المدينة، وكذلك **عامل سطوة وزارة النفط** على مساحات شاسعة من أراضي البصرة من دون أن تستثمرها أو تسمح باستثمارها في بناء مناطق سكنية جديدة، فضلاً عن لجوء كثير من الأثرياء الذين لا يتقنون في المصارف المحلية ولا يأمنون على أموالهم في بيوتهم، إلى شراء أراضٍ ذات ملكية خاصة وبأسعار مرتفعة وانتظار ارتفاع أسعارها مع مرور الوقت لعلها تحقق أعلى ربحية عند بيعها في المستقبل.

ثالثاً: التوزيع الجغرافي لتجمعات السكن العشوائي في مدينة البصرة

تم الاستعانة بتقنيات التفسير البصري للبرئية الفضائية Quick Bird2 لعام ٢٠١٨ بدقة مكانية ١ متر والجدول (٢) الذي يمثل الإحصاءات الرسمية والخريطة (٣) لغرض تحديد السكن العشوائي وبصفة خاصة بيان توزيعها المكاني في ضمن أحياء المدينة التي تمثلت في (٤٨) حياً سكنياً باستثناء (٧) أحياء سكنية (*) بعدد سكاني (١٥٩٩٧٠) نسمة لعام ٢٠١٣، إذ يتضح أن حي التميمية قد احتل المرتبة الأولى من حيث إشغالها بالسكن لتسجل (٢٣٨٠) وحدة سكنية عشوائية بنسبة (١٠,١%) ، في حين احتل بالمرتبة الثانية حي الحسين بما يعادل (٢٢٨٣) وحدة سكنية عشوائية بنسبة (٩,٦%) واحتل حي القائم المرتبة الثالثة بعدد (١٥١٧) وحدة سكنية عشوائية ما يعادل (٦,٤%) ، ويعزى سبب ذلك للعوامل

(*) الأحياء الخالية من السكن العشوائي (التحرير ، القاهرة ، بريهة ، الربيع ، الخضراء ، الطوبة والنخيلة ، عمان)

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

السياسية والاقتصادية والسكانية ، وسجل أدنى تواجد للسكن العشوائي في حي الزهور بواقع (٣٠٢) وحدة سكنية عشوائية بنسبة (٠,١%) ويعزى سبب ذلك إلى أن حي الزهور هو من الأحياء السكنية المخططة والمنتظمة من الجهات المعنية ولا يحتوي على فضاءات مفتوحة ضمن نسيج الحي ذاته ، فضلا عن انه يمثل حاليا المنطقة التجارية المركزية لذلك تزدهم فيها الأنشطة الاقتصادية والتجارية وبالتالي خلوها تقريبا من الأماكن الفارغة ما عدا مؤسسة التمور التي شغلتها بعض الأسر الوافدة واتخذتها مساكن لها .

أما بخصوص عائدية الأرض المستحوذ عليها من المساكن العشوائية فإنها تعود إلى جهات حكومية مختلفة في الغالب تلك الأراضي إلى بلدية البصرة والجزء المتبقي يتوزع ما بين العديد من الجهات والمؤسسات الحكومية مثل (مديرية الأوقاف ، مديرية الكهرباء ، وزارة الدفاع ، شركة النفط ، الموانئ ، مديرية الشباب والرياضة ، وزارة التعليم العالي ، عقارات الدولة ، وزارة الداخلية) صورة (١) ، وبصورة عامة سجلت مساحة السكن العشوائي (٦،١٠٣ هكتار بما يعادل (١٨,١%) من مساحة المدينة .

جدول (٢)

التوزيع الجغرافي للسكن العشوائي وإعدادها في احياء مدينة البصرة لعام ٢٠١٣

ت	الحي السكني	رقم المحلة	العشوائيات	النسبة%	ملكية الأرض
١	القادسية	٤١٤	٦٥٠	٢,٧	بلدية البصرة
٢	عتبة بن غزوان (العالية ، صبخة العرب	١١٥،١١٣،١١١	١١٥٠	٤,٨	بلدية البصرة
٣	الضمود	١٠١	١٥٠	٠,٦	بلدية البصرة
٤	الساعي	١٠٢	١٧٣	٠,٧	بلدية البصرة
٥	الفرايدي	١٠٣	٨٥	٠,٤	بلدية البصرة
٦	كوت الحجاج	١٠٥	١٢٠٠	٥,١	بلدية البصرة
٧	الجمهورية	١٢٣	٩٠	٠,٤	بلدية البصرة
٨	الأكاديمية البحرية	١٥٧	٢٥٠	١,١	الدفاع
٩	المتنزه	٣٢٥	٣١٨	١,٣	عقارات الدولة

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

الوقف السني	٠،١	٦	٣٠٢	الزهور	١٠
بلدية البصرة	١،٣	٣٢١	٤٢٧ ، ٤٢٩، ٤٣١، ٤٣٥، ٤٣٢	الشرطة	١١
بلدية البصرة + الداخلية	٠،٨	١٨٠	٤٠٧	الجمعيات	١٢
بلدية البصرة	٣،٥	٨٢٧	٤٠٢، ٤١٠	الغدير والكويبة (ياسين خريبط)	١٣
الموانئ	٤،٥	١٠٦٣	١٤٤، ١٤٨ ، ١٤٦ ، ١٥٠	المعقل	١٤
الدفاع	٣،١	٧٥٠	١٤٢	قيادة القوة البحرية (ميناء المعقل)	١٥
بلدية البصرة	٤،٢	١٠٠٠	١٢٧	الموقفية	١٦
بلدية البصرة	٥،٢	١٢٣٠	١٣٩ ، ١٣٧	الاساتذة	١٧
مديرية الصحة + بلدية البصرة	٠،٢	٤٥	١٠٩	الكفاءات	١٨
بلدية البصرة	١،٣	٣٢١	٣١٢ ، ٣١٠	الصفاء والمهلب	١٩
بلدية البصرة	٢،٨	٦٦٤	٣١٥	العباسي (المشرق)	٢٠
بلدية البصرة	٠،٨	٢٠٣	٣٣٥	الفيحاء	٢١
وزارة الدفاع + التعليم العالي	٠،٢	٣٩	٣٠٦	الجزائر	٢٢
بلدية البصرة	٠،٨	١٩٠	٤٤٩	الأمن الداخلي	٢٣
بلدية البصرة	١،٦	٣٨٩	٦٥٢	المهندسين	٢٤
بلدية البصرة	٦،٤	١٥١٧	٦٠٨ ، ٦٠٢	القائم	٢٥
بلدية البصرة	٠،٥	١٣٠	٦٢٢ ، ٦١٣ ، ٦١٦ ، ٦١٤	القبلة (الرشيد)	٢٦
بلدية البصرة	١،٢	٢٩٢	٦٤٠ ، ٦٤٢	البلديات (الجامعة)	٢٧
الدفاع + الاوقاف	٠،٥	١٢٥	١١٢	النصر (الطويسة)	٢٨
بلدية البصرة	٠،٤	٩٧	١٣٣	المحارب / نواب الضباط	٢٩
بلدية + دفاع	٠،٥	١٢٥	١٢٦ ، ١٣٢	الاتدلس	٣٠
بلدية البصرة	٠،٦	١٥٠	١٤٧	العامل	٣١
الدفاع	٠،٦	١٥٠	١٢٩	السلام / دور محمد القاسم	٣٢
الموانئ	٣،٢	٧٥٠	١٣٥	الابلة	٣٣
الدفاع + الشباب والرياضة + بلدية	١،٣	٣٠٠	١٥١ ، ١٥٥	الهادي	٣٤
بلدية البصرة + الدفاع	١٠،١	٢٣٨٠	١١٤ ، ١١٦	التميمية	٣٥
بلدية + كهرباء	٩،٦	٢٢٨٣	٤١٧ ، ٤٢١ ، ٤٢٣ ، ٤٢٥ ،	الحسين والمربع	٣٦

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

			٤١٥		
بلدية البصرة	٠,٦	١٣٦	١٢٢ ، ١٢٠	الرافدين	٣٧
بلدية البصرة	٠,٢	٤٤	١٢٠	الميثاق	٣٨
بلدية البصرة	٠,٧	١٧٣	١٠٧	الرسالة	٣٩
وزارة النفط + التربية + بلدية	٤,٤	١٠٥٠	٤١١	الشعلة	٤٠
وزارة التعليم العالي	٠,٥	١١٢	١٥٦	موقع جامعة البصرة	٤١
الموائئ	١,١	٢٧٠	١٥٩	خالد بن الوليد (النجيبية)	٤٢
الموائئ	٠,٢	٤٦	١٤٥ ، ١٥٢	الكرامة السكك	٤٣
بلدية البصرة	٤,٣	١٠٢٠	١٢١ ، ١١٩ ، ١١٧	الأصمعي	٤٤
بلدية البصرة	٤,٩	١١٧٠	٤٠١	العباس / الاصدقاء	٤٥
الشباب والرياضة	٠,٣	٦٨	١٠٤	الزهراء	٤٦
الشباب والرياضة	٠,٢	٣٧	١٠٦	العشار	٤٧
بلدية البصرة	٠,٢	٤٦	٣٠٧	صنعاء	٤٨
	١٠٠	٢٣٧٦٥		مجموع الوحدات السكنية العشوائية	
		١٥٩٩٧٠		عدد السكان السكن العشوائي لعام ٢٠١٣	

(٢) وزارة التخطيط ، تقرير نتائج المسح التمهيدي لتجمعات السكن العشوائي ، الجهاز المركزي للإحصاء ، ٢٠١٣ ، ص ٢٥ ، ٧٨ ، ٧٩ .

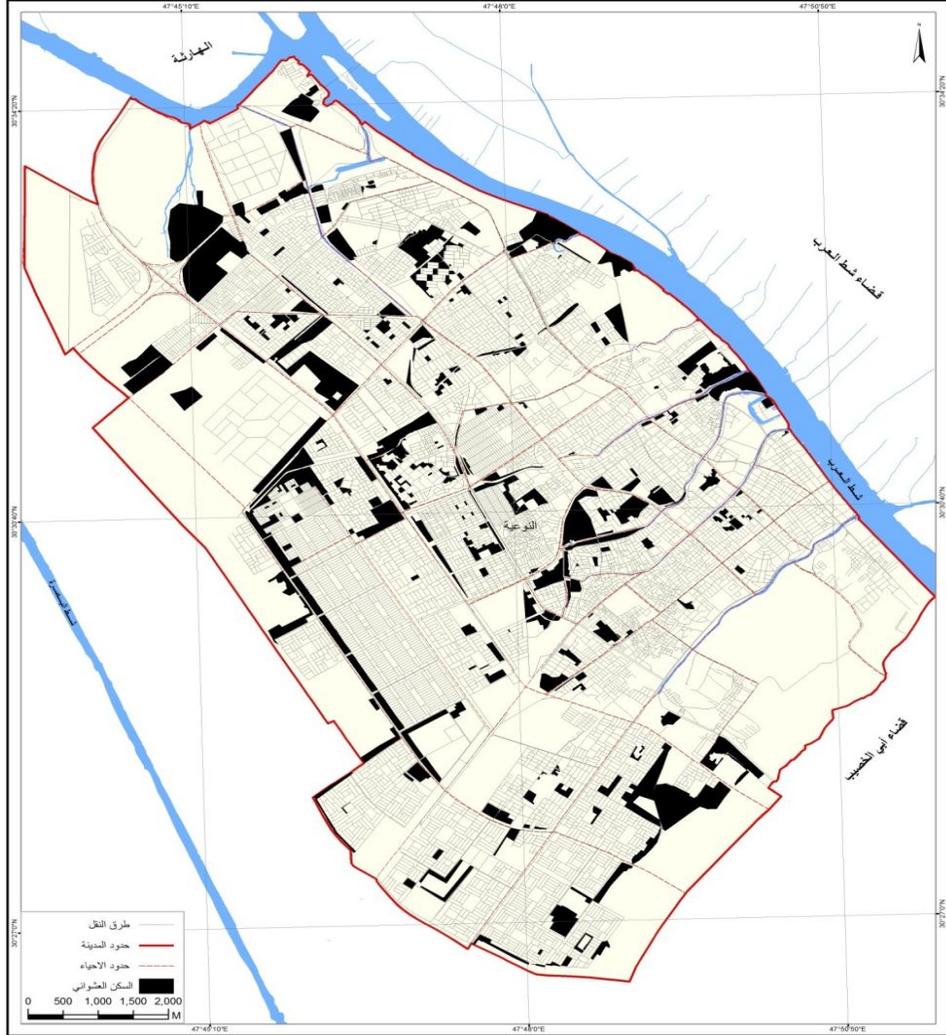
(٣) مجلس محافظة البصرة ، لجنة السكن ، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٣ .

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

خريطة (٣)

السكن العشوائي في مدينة البصرة بحسب أحيائها السكنية

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

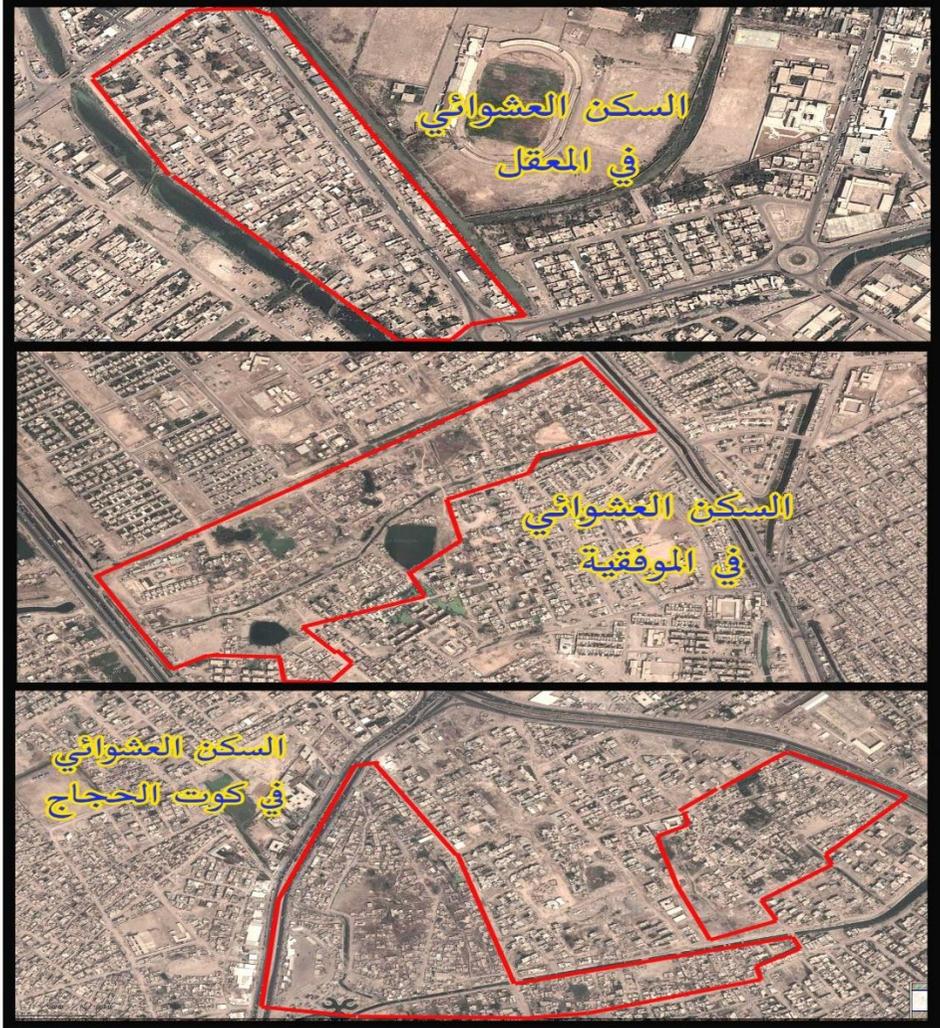


المصدر : التفسير البصري للمرئية الفضائية Quick Bird2 بدقة مكانية ١ متر لعام ٢٠١٨ .

صورة (١)

بعض مظاهر السكن العشوائي في أحياء مدينة البصرة لعام ٢٠١٨

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة



المصدر : المرئية الفضائية للقمر الصناعي Quick bird 2 بدقة مكانية ١ متر لعام ٢٠١٨.

رابعاً : التجارب التطبيقية لبعض دول العالم في معالجة السكن العشوائي

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

يتناول هذا المحور تجارب الدول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدن رئيسة مختارة وبصفة خاصة في المدن المكتظة سكانياً وذات البعد الاقتصادي والسياسي، إذ استحسن الكثير من الدول مبدأ المشاركة الشعبية في معالجة العشوائيات فضلاً عن جهود القطاع الخاص، لذلك سيتبنى البحث تجارب الدول (الهند، مصر، سوريا، السعودية) وعلى النحو الآتي:

١. التجربة الهندية :

تعد الهند من الدول التي تجاوز عدد سكانها (١،٣٧٣٦٠٥،٠٦٨ نسمة بحسب التعداد السكاني عام ٢٠١٩، وأمام الحجم السكاني الهائل يأتي السؤال الأهم (أين يعيش السكان؟ وكيف يعيشون ؟) والجواب عن السؤال يكمن في أن أغلب سكان الهند يعيشون في الطرقات والساحات العامة والبعض الآخر يقطن في مساكن الصفيح (العشوائيات) وهم من الطبقة الفقيرة جداً. لهذا عملت الحكومة الهندية بعد اتساع دائرة العشوائيات في مدنها الرئيسية (بومباي ، كلكاتا) إلى اتباع استراتيجيات لمعالجة هذه الظاهرة وهي :

أ - مدينة بومباي :

يعتمد سكان مدينة بومباي اقتصادياً على صيد السمك ومن ثم سرعان ما تحول النشاط الاقتصادي بالاعتماد على الصناعة بعد حلول القرن التاسع عشر وبالتالي أصبحت مدينة جاذبة للسكان لما توفره الصناعة من فرص عمل للقائنين بها، لهذا أخذت العشوائيات تنتشر بصورة متسارعة نتيجة لنمو القطاع الصناعي(الصناعات الكيماوية والمعادن الأساسية) إذ بلغ سكان العشوائيات ٥٤% من سكان مدينة بومباي مما جعل المدينة تعاني من بيئة ملوثة نتيجة لمهنة إعادة التدوير لمعظم سكان العشوائيات، كما انتشرت الجرائم بمختلف أنواعها نتيجة لوقوع ٤٠% من السكان تحت خط الفقر حتى عام ٢٠٠٦^(١٤).

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

شرعت الحكومة الهندية إلى تبني عددٍ من البرامج لتطوير المناطق العشوائية في مدينة بومباي وهي:

١- الاستمرار في الاعتماد على تحسين البيئة المدنية لسكان العشوائيات الذي بدأ عام ١٩٧٢، والذي يهدف إلى إخلاء الأراضي العشوائية التابعة للحكومة بعد إصدار أوامر قضائية بذلك وبالتالي تطويرها، وعلى الرغم من الصعوبات التي اعترضت هذه السياسة إلا إنها تمكنت من تطوير المناطق المقامة على أراضي الدولة .

٢- تبنت الحكومة الهندية مشروعاً تعاونياً آخر في تطوير العشوائيات ذات الملكية الخاصة وذلك بالاقتران من البنك الدولي ومن ثم تشييد المساكن الجيدة بعد إزالة المساكن العشوائية التي كانوا يعيشون بها، وهنا التزمت الحكومة بتنظيم البيئة من خلال شق الشوارع وإدخال المرافق والخدمات الأساسية لها، فضلا عن إصدار سندات ملكية المسكن، على أن يسدد المالك أجور بناء المسكن وبدون فوائد تصل إلى ٢٠ سنة ويقروض ميسرة .

٣- وقد استفادت الحكومة الهندية من نجاح تجربة الشراكة بين القطاعين الحكومي والخاص في العديد من الدول العالم التي حسنت من بيئة مدنها بعد التخلص من العشوائيات ، وقد أخذت الحكومة الهندية بتطبيقها بغية إعادة تطوير العشوائيات وذلك عام ١٩٩١ ، ويتلخص البرنامج الحكومي في ان تعطي الحكومة مشاريع بناء الوحدات السكنية إلى شركات مقاولات خاصة لها القدرة على إقناع سكان العشوائيات على وفق أساليب معينة ومن ثم الشروع بتشديد السكن لسكانها وقد نجحت التجربة .

ب - مدينة كلكاتا

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

تعد مدينة كلكاتا من اكبر المدن الهندية الأربعة ، ، وقد بلغ عدد سكانها ١٤،٧٥٥،١٨٦ نسمة عام ٢٠١٩*، حيث أكثر من ٦٠% من سكانها يعيشون في مناطق عشوائية فقيرة جدا ومعظم الفقراء يعيشون في الشوارع ، ويعزو سبب الزيادة السكانية المتنامية إلى تطور صناعاتها لاسيما التكنولوجية(الهواتف النقالة ، صناعة الحاسبات ..الخ) وهي مدينة تحتضن الأنشطة الاقتصادية التجارية لاسيما المصارف منها على وجه التحديد بالنظر إلى وجود الميناء الذي يخدم ١٤% من التجارة الخارجية^(١٥).

تبنت الحكومة الهندية السياسات السابقة التي اتخذتها في مدينة بومباي في التخلص من العشوائيات في مدينة كلكاتا ، إذ إن السياسات الهندية في معالجة هذا الظاهرة ترجع إلى خمسينيات القرن العشرين عندما تبنت مشاريع تنموية جادة ومنها استحصال مبالغ مادية لغرض بناء المزيد من المباني الجديدة ، ويبدو أن سكان العشوائيات في هذه المدينة قد رفضوا المشاريع الحكومية وذلك بأخلاء مساكنهم والتوجه للعيش في المساكن الحكومية الجديدة وذلك بسبب بعدها عن أماكن عملهم وضعف الروابط الاجتماعية الجديدة مما سبب خلافا واضحا في تلك السياسة الإسكانية الجديدة .

والجدير ذكره وأمام حالات الرفض والعنف بين سكان العشوائيات والحكومات المتعاقبة شرعت الحكومة الهندية بالتخلي عن قرارات إزالة العشوائيات وتبني سياسة أخرى تمثلت بتكوين وحدة للتخطيط القومي تأخذ على عاتقها وضع الخطط من سكان العشوائيات وبالتالي وضعت وحدة التخطيط خطة لتحويل المساكن الأحياء الشعبية العشوائية إلى وحدات صغيرة مكونة من طابق واحد وهي منظمة ومجهزة بما يوفر متطلبات الحياة لشاغليها وهذه السياسة أفرغت جزءاً من الأرض الشاغرة لغرض عرضها للاستثمار لتحقيق الربح المادي حتى يستغل

*الانترنت على الرابط <http://wordpopulationreview.com/world-cities/kolkata-population>

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

ثمنها في تغطية جزء من تطوير المدينة والاهتمام بالجانب السكني حصراً. كما استحدثت الحكومة الهندية برامج أخرى يقتضي بموجبه عمل شراكة أو دمج بين شركاء التنمية أي الحكومة والقطاع الخاص والمجتمع المدني لعمل برنامج لتحسين البيئة وتوفير الحد الأدنى من الاحتياجات .

استمرت الحكومة بوضع البرامج والخطط فوضعت خطة تركز على استحداث المدن الصغيرة أو المتوسطة بغية توفير فرص عمل لشاغليها . وخطط أخرى تهدف للنهوض الشامل للعشوائيات لاسيما مختلف القطاعات (الاقتصادية ، الخدمية ، الاجتماعية) وهذا الأمر أدرج العشوائيات في ضمن خطط التنمية الحضرية الشاملة^(١٦).

٢. التجربة المصرية

تعاني المدن الرئيسية في دولة مصر من تبعات السكن العشوائي المنتشر في تلك المدن وقد ازدادت بشكل خطير ولاسيما بعد زيادة نسب التحضر فيها ، وبروز بوادر الهجرة الريفية نحو المدن لأغراض مختلفة بالمقارنة مع الإنتاج الزراعي المتذبذب، فضلا عن تحسين مستوياتهم الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، لذلك شكلت المساكن العشوائية معضلة كبيرة حفزت الحكومة المصرية على تبني برامج ومشاريع عديدة بغية إصلاح الوضع العشوائي المتردي ، ومن هنا خصصت الحكومة المصرية اعتمادات مالية قدرت بـ ١,٦ مليار جنية منذ عام ١٩٩٢ للعديد من المحافظات وهي (القاهرة ، الإسكندرية ، القليوبية ، الجيزة ، بني سويف ، المينا ، الفيوم ، سوهاج ، أسيوط ، قنا ، أسوان) التي بلغ عدد وحداتها الإدارية ٦٠٠ وحدة إدارية ، إذ خصصت إجمالي الاستثمارات على وفق النسب المحددة منها (٣١%) لمياه الشرب ، ونسب ٢٤,٦% ، ٢٠,٢% ، ١٩% لمشاريع الصرف الصحي والطرق وشبكات الكهرباء على التوالي ، وتكفي الإشارة إلى أن عدد سكان القاهرة الكبرى بلغ

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

٢٠ مليون نسمة ويعيش أكثر من ٣٠% منهم في مساكن عشوائية ومبنية من مواد بسيطة تفنقذ إلى المتانة والأسس العمرانية^(١٧) .

تدرجت الحكومة المصرية في تطوير المناطق العشوائية اعتماداً على الخطط الخمسية المعدة من الحكومة المصرية ، حيث أخذت المراحل الأولى والثانية والثالثة تأخذ حيزا التنفيذ، في حين أن المرحلة الرابعة أخذت الحكومة ترصد وتستثمر مبالغ ضخمة للقضاء على العشوائيات المنتشرة في المدن المصرية المختلفة ، إذ خصص مبلغ (٧٤٤٦٥) مليون جنية للمدة ١٩٩٧-٢٠٠٢، وبلغ نصيب محافظات (البحيرة ، المنوفية ، الغربية ، كفر الشيخ ، الشرقية) ١٤% من إجمالي الاستثمارات المخصصة وللعديد من مشاريع البنى التحتية والمجتمعية . ومن ثم الخطة الخمسية للمرحلة الخامسة للمدة ٢٠٠٢-٢٠٠٧ بمبلغ ٧٤٨٧٧ مليون جنية وخصت لمشاريع الصحية والكهرباء ومياه الشرب والطرق . الخ . وخلال المرحلة السادسة للمدة (٢٠٠٧-٢٠١١) خصص ٦١ مليار جنية لمشروعات متعددة بما فيها مشاريع إسكانية جديدة لتبلغ ١,٣ مليون وحدة سكنية ، منها ٥٠٠٠٠٠ وحدة سكنية مخصصة للشباب المصري محدودي الدخل، ويدفع المستفيد باقي ثمن الوحدة السكنية من خلال القروض الميسرة، فضلا عن ذلك شملت المنحة توزيع أراضي مجانية للقطاع الخاص لتطوير قطاع الإسكان لمحدودي الدخل ، كما واشتملت على تطبيق إجراءات تشريعية من شأنها تطوير قوانين التأمين والرهن العقاري ورسوم التسجيل العقاري ، وهذه البرامج حققت إنجازات كبيرة في تخفيض أعداد العشوائيات وبالمقابل امتلاك العديد من محدودي الدخل مسكن خاصة بهم، وبصفة عامة بلغت أعداد المساكن العشوائية للمحافظات المصرية (١٢٢١) منطقة عشوائية لعام ٢٠١٦ ، جدول (٣) .

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

- باشرت الحكومة المصرية عن طريق أجهزتها المختلفة بتطبيق الإجراءات الآتية :
1. وضع تخطيط للمساكن بلغت (٢م٦٣) بنيت على شكل بلوكات وهي شقق سكنية محدودة المساحة ، يدفع المستفيد مبلغ ١٠٠٠ جنية كمقدم ويسدد الباقي على ٤٠ سنة على شكل قروض ميسرة بفائدة ٥% بقسط شهري ٧٥ جنية واستمر العمل بموجب هذا المشروع حتى عام ٢٠٠١ لتبلغ عدد الوحدات السكنية المنجزة (١٥٠٠٠) وحدة سكنية^(١٨) .
 2. تبنت الحكومة المصرية بالتعاون مع القطاع الخاص والمبادرات الفردية مشروع (ابني بيتك) وفكرة المشروع تتلخص بان على المواطن أن يشتري قطعة أرض ومن ثم يبحث عن مقاول في القطاع الخاص يشاركه في البناء ، ويقتصر دور المقاول على بناء الوحدة السكنية ويحتفظ بسند ملكية الأرض ، على أن يسدد المستفيد باقي الأقساط على مدى ١٠ سنوات وقد نجت التجربة بشكل كبير في مصر^(١٩) .
 3. اقترحت الجهات المعنية بضرورة توفير شبكة من المرافق الأساسية وبخاصة في المناطق ذات التنمية الجديدة ، ويمكن ذلك من خلال العائدات المالية من بيع الأراضي وتمليكها لسكانها وعمل تصميم للوحدات السكنية وإمدادها بشبكات المجاري الرئيسية^(٢٠) .
 4. أوعزت الحكومة عن طريق التنمية الشاملة ببناء مدن جديدة وبالفعل تم استحداث مدن جديدة تبعد عن المدن الرئيسية بمسافة (٣٠ - ٥٠كم) ولاسيما في عقود السبعينيات والثمانينات من القرن العشرين ومنها المدن (السادات ، العاشر من رمضان ، العبور ، ستة أكتوبر...الخ) في المناطق الصحراوية التي أسهمت في خفض الحاجة السكنية لكونها وفرت سكناً رخيص الثمن ، حيث تم اتباع طرق معينة لتخفيض التكلفة النهائية ومنها (السكن غير الكامل التشطيب ، ورفع الكثافات السكانية مع تقليص البنية التحتية) وتعد التجربة المصرية إحدى الخبرات الإسكانية المهمة في الوطن العربي نسبة إلى حجم

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

التدخل الذي حدث على أرض الواقع وهي خبرة تستحق الوقوف عليها وتقييم جميع البرامج والأفكار المتبعة لمعالجة السكن العشوائي في مصر .

٥. أفردت الحكومة المصرية مشروع منطقة (منشأة ناصر) بالقاهرة الكبرى لان الزيادة السكانية أخذت تستحوذ على الأراضي المجاورة للمنطقة بشكل غير قانوني (عشوائي) وهي موقع ملوث كونه مخصص لجمع النفايات وفرزها ، إذ يبلغ عدد سكانه ٣٥٠ ألف نسمة لعام ٢٠٠١ ، مما حفز الحكومة المصرية على ضرورة تطوير منشأة ناصر كونه مشروعا إرشاديا لغرض تحسين بيئة المعيشة للسكان من خلال منهج الإزالة الكاملة وإعادة توطين والتجديد بالنظر إلى وجود منطقة صحراوية تحاذي هذه المنطقة ، لذلك تم العمل لهذه المنشأة على شكل مراحل وتم ذلك بمرحلتين ، تمثلت المرحلة الأولى بتخطيط موقع المساكن العشوائية والتي تزامنت مع تنمية وتعمير الموقع الجديد ومر البرنامج (٥) مراحل بمساحة ١٦٥ فدان ، بدأ العمل بهذا المشروع عام ١٩٩٨ ، إذ تم نقل السكان إلى المنطقة المخططة المختارة المحاذية مما أسهم في تفهم السكان إلى ضرورة هذا الانتقال ، فضلا عن الحفاظ على الروابط الاجتماعية بين سكان المنطقة ، كما عملت الحكومة على إزالة المنازل القديمة والإبقاء على المنازل الجيدة ، مع الاهتمام بتخطيط الشوارع والمساكن وساحات الحدائق .. الخ^(٢١).

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

جدول (٣) توزيع مناطق السكن العشوائي في المحافظات المصرية لعام ٢٠٠٨

مناطق قابلة للتطوير	مناطق لا تقبل التطوير وتقرر ازلتها	اجمالي عدد المناطق العشوائية	الحي السكني	مناطق قابلة للتطوير	مناطق لا تقبل التطوير وتقرر ازلتها	اجمالي عدد المناطق العشوائية	الحي السكني
١٥	٠	١٥	الاسماعلية	٦٨	١٣	٨١	الفاخرة
٨	٠	٨	السويس	٣٦	٠	٣٦	الجيزة
٨٣	٠	٨٣	الشرقية	٦٧	٠	٦٧	القليوبية
٥٢	٠	٥٢	بني سويف	٤٧	٧	٥٤	الاسكندرية
٣٠	٠	٣٠	المنيا	٨١	٠	٨١	البحيرة
٢٨	٠	٢٨	الفيوم	٢٤	٠	٢٤	مطروح
٨٤	٠	٨٤	اسيوط	٥٣	٠	٥٣	المنوفية
٦٧	٠	٦٧	سوهاج	٤٧	٠	٤٧	الغربية
٦٦	٠	٦٦	قنا	٥١	٠	٥١	كفر الشيخ
٣٥	٠	٣٥	اسوان	٩٠	٠	٩٠	دمياط
٩	٠	٩	البحر الاحمر	١٢١	٠	١٢١	الدقهلية
١٥	٠	١٥	الاقصر	١٧	٠	١٧	شمال سيناء
١٢٠١	٢٠	١٢٢١	المجموع	٧	٠	٧	بور سعيد

المصدر : حنان محمود شكر الجبوري ، ظاهرة السكن العشوائي في بعض المدن العربية (دراسة تحليلية لأسباب الظهور وتصورات تخطيطية لإمكانيات المعالجة) ، رسالة ماجستير ، المعهد التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨ ، ص ٨٣ .

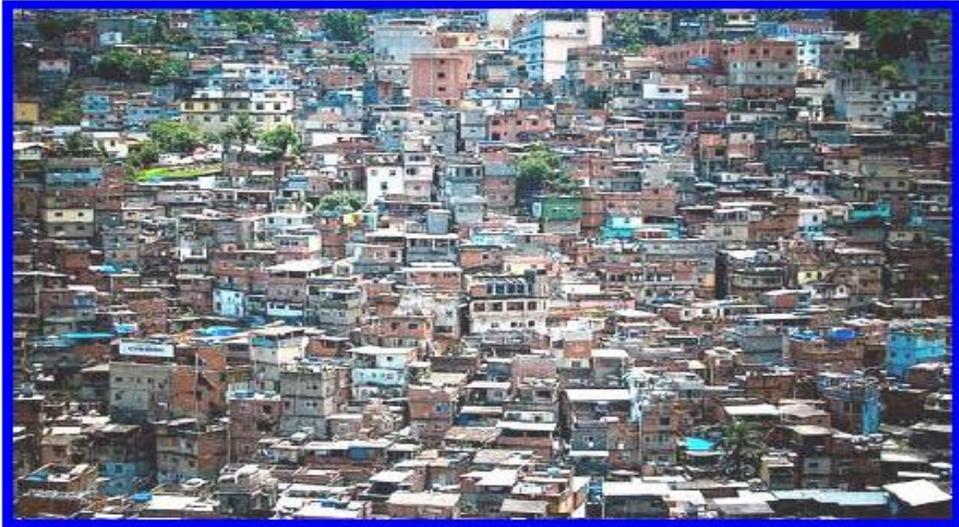
٦. تأسيس برنامج تطوير العشوائيات تابع إلى وزير الدولة لشؤون البيئة مباشرةً يتضمن عمله تقنين الحيازات وتنشيط السوق العقاري من خلال تسجيل المباني العشوائية مع ردها بالخدمات الأساسية وتوفير التسهيلات الائتمانية لملاك الأراضي لإقامة المسكن والمشروعات الصغيرة ، إذ نجح هذا النموذج والصفة الايجابية لأهالي المناطق العشوائية ،

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

فضلا عن ذلك يهتم هذا البرنامج بالبحث عن مصادر التمويل المتاحة وتحفيز المجتمع على المشاركة بالجهد والمال ووضع آليات تضمن استدامة الأنشطة مع تعظيم العائد منها ، ضماناً لتحقيق وتطوير العشوائيات لإدارة الوحدة وتنفيذ أنشطتها^(٢٢) .

٧. وهناك عدة مشاريع أخرى تبنتها الحكومة المصرية للقضاء على السكن العشوائي وهي (مشروع مبارك للشباب) إذ وفر المشروع (٧٤٤٣٢) وحدة سكنية ، مشروع (الإسكان الحر) ويقتضي هذا المشروع بتوفير ارض سكنية وتسليمها للمستثمر لغرض البناء ، مشروع (الإسكان الحرفي) وهو يوفر للشباب وحدة سكنية وعمل ، مشروع عمل (قاعدة بيانات لسكان الأحياء العشوائية) وتم إعادة إسكانهم عن طريق بطاقة تعريفية (المسح الاجتماعي والاقتصادي) ، صورة (٢).

صورة (٢) تكدس المساكن العشوائية بالقاهرة الكبرى لعام ١٩٩٣



المصدر : خالد بن صالح الزهراني ، المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع والمأمول ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة والعمارة الإسلامية ، جامعة أم القرى ، ٢٠١٥ ، ص ٦٠

٣. التجربة السورية :

تعد سوريا من بلدان العالم النامي الذي شهد زيادة سكانية مضطربة ناتجة عن الهجرة الوافدة والزيادة الطبيعية (الولادات) ، ومن المؤكد أن الهجرة الداخلية من الريف الزراعي إلى المدن المهمة مثل (دمشق وأحيائها السكنية ، البرزة . جبل قاسيون .. الخ) ، قد ساهمت بتفشي السكن العشوائي في مدينة دمشق وأحيائها ، بحيث نلاحظ أن توزيع السكان بحسب الجدول (٤) أنهم موزعون على أطراف الأراضي الزراعية في منطقة الغوطة ، أو على سفوح جبل قاسيون وامتداداته^(٢٣) ليسجل عدد سكان العشوائيات (٦٠٩٠٦١) نسمة بمساحة إجمالية (٢٤٤٦،٠١) هكتار ، وعموما إن مجمل التجاوزات العشوائية هي وحدات سكنية شيدت على أراضي تابعة للجهات الحكومية المتعددة. لهذا شرعت الجهات المعنية السورية إلى أحداث طفرات نوعية لتواكب الزيادة السكانية أهمها تشييد مدن عصرية جديدة لم تكن موجودة ، فضلا عن ذلك إعادة تنظيم المدن والأرياف عن طريق شق الطرق العريضة وإقامة المباني الحديثة وإزالة المباني المتهرئة منها والتي تفتقد إلى المتانة الإنشائية . كما هو الحال في العشوائيات في جبل قاسيون، وعش الورود في محافظة دمشق وبعضها يقع ضمن المخططات التنظيمية على مناطق لها صفة مغايرة للسكن كما هو الحال في منطقة عشوائية الجماعية في المنطقة الصناعية في مدينة القامشلي ،وقسم آخر يقع فوق ملكيات خاصة لأفراد قاموا بتقسيم ملكياتهم إلى عقارات صغيرة بهدف التجارة والربح المادي .

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

جدول (٤) توزيع مناطق السكن العشوائي في محافظة دمشق

عدد السكان حسب تعداد ٢٠٠٥	الكثافة السكانية	المساحة الصافية ٢ كم	الحي السكني	عدد السكان حسب تعداد ١٩٩٤	الكثافة السكانية	المساحة الصافية ٢ كم	الحي السكني
٤٨٤٨٦	٢٣٦	٣٧٢	دمر	٢٦٤٠٣	٢٥٢	١٠٤	قصر اللبان
٢٦٣١٥	٢٠١	١٠٣٨٣	مزة	٥٠٥٨٠	٥٤٢	٩٣	القابون
٢٦٣١٥	١٣٠	١٠١٣١	كفر سوسة	٧٤٤١١	١٩٨	٣٧٥	البرزة - البلد
٢١٠٠٢	٣٥٧	٢٢٦٠٥	مخيم جرمانة	٤٧٢٩٥	٥١٠	٩٣	اسد الدين
٢٦٢١٧	٥٥٠	٢٤٣	قدسيا	٢٩٨٨٦	٣٦٧	٨١	نقشبندی
٦٢١٠٣	٤٧٨	٣٥٥	جبل قاسيون	٢٥٨٢٥	٢٠١	٣٣	ايوبية
٥٠٤٢٢	٣٦٦	١٨٦	غرب مقام سيده زينب	٢٢٧٠٧	٣٥٠	٤٧	صالحية
١٨٧٥١	٢١٢	١١٣	بيت سحم	٣٢٣٦٢	٨٢٨	٦١	شورى
٦٠٩٠٦١		٢٤٤٦٠٠١	المجموع	١٠٩٨٦	٢٤٩	٣٠	مصطبة
				٨٩٩٥	٤٤٨	٣١	مرايظ

المصدر : حنان محمود شكر الجبوري ، ظاهرة السكن العشوائي في بعض المدن العربية (دراسة تحليلية لأسباب الظهور وتصورات تخطيطية لإمكانات المعالجة) ، رسالة ماجستير ، المعهد التخطيط

الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨ ، ص ١٠٤

وبصفة عامة أخذت الجهات الحكومية السورية على عاتقها جملة من الإصلاحات والبرامج تهدف إلى التخفيف العام من وطئ العشوائيات المنتشرة في عموم البلد ويمكن أجمالها وعلى النحو الآتي^(٢٤):

١. إصدار العديد من القرارات التي تحت في مضمونها على إزالة المساكن العشوائية وهدمها عندما تكون بصفة تجاوز على أراضي مملوكة للدولة .
٢. تفعيل دور المصارف ذات القطاع المشترك الذي أطلق عليه (بنك الإسكان) لغرض تمويل عمليات النشاط المتعلقة بالإسكان، وهذا من شأنه يسهل منح القروض الميسرة للمواطنين لغرض بناء الوحدات السكنية وقد يصل مدة القرض ١٥ سنة .

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

٣. تفعيل الدور الرقابي للحد من تشييد العشوائيات في المدن السورية .
٤. تطبيق سياسة البلدوزر حيث قامت الجهات المعنية بعمليات هدم في العديد من المناطق العشوائية بواسطة الجرافات ولاسيما في المناطق التي يكون وجودها معرقلا للنمو العمراني والحضاري .
٥. تعديل قانون الإيجارات الذي اقتضى بموجبة وضع قوانين يقتضي بموجبها تخفيض الإيجارات للمساكن وبالتالي تشجيع الكثير من سكان العشوائيات على اللجوء إلى الإيجار بدل السكن العشوائي .
٦. تنمية المناطق الريفية التي تحفز السكان المهاجرين على العودة إلى مناطقهم الريفية وبالتالي تخليص المدن من الظواهر الدخيلة المعروفة بتزييف المدن من المهاجرين الريفيين .
٧. تفعيل البناء العمودي الذي يحتضن عددا كبيرا من السكان في ضمن مساحة محددة فيما لو قورنت مع المساحات الكبيرة التي توسعت عليها العشوائيات في المناطق الفارغة للتصاميم الأساسية للمدن .
٨. وضع الأسس القانونية وذلك بإدماج العشوائيات ب الأحياء السكنية النظامية وعلى وفق مخططات توضع لهذا الجانب .
٩. العمل على إعادة تأهيل وصيانة بعض المناطق العشوائية والتي تكون قريبة من مناطق تراثية لها قيمتها التاريخية، والابتعاد عن سياسة إزالة هذه المناطق .
١٠. إشراك سكان هذه المناطق وأصحاب المصلحة في إعطاء آرائهم ومقترحاتهم وتصوراتهم للحلول الممكنة والأخذ بطروحاتهم رغبة من الحكومة في تجسيد الفكر الديمقراطي .
١١. قامت الحكومة بتنفيذ العديد من المشاريع السكنية وأطلق عليها الإسكان التعاوني بهدف إسكان ذوي الدخل المحدود وبتسهيلات طويلة الأمد .

٤. التجربة السعودية :

تعاني السعودية أسوة ببقية دول العالم النامي من تبعات أزمة السكن العشوائي، إذ انتشرت العشوائيات حول بعض المدن المهمة مثل مدينة مكة المكرمة وفي مناطق متفرقة منها وتحديداً على حافة الكتلة العمرانية أو في داخل الأحياء السكنية أو الأماكن الجبلية، صورة (٣) وهي نتيجة طبيعية لأهمية المدن من حيث الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والدينية^(٢٥)، إذ تعود جذور العشوائيات إلى بدايات القرن العشرين مع التغير العمراني السريع للمدن مع ظهور النفط وزيادة الحاجة إلى العمالة الأجنبية، فضلاً عن تركيز المؤسسات الحكومية في المدن المهمة مما أدى إلى زيادة الهجرة الوافدة إليها، وهؤلاء الوافدون هم من الطبقات الفقيرة اقتصادياً ويسكنون في مساكن تفتقر إلى أبسط طرق التخطيط، وتنتم بالعشوائية وضيق شوارعها وتراكم سكانها بحيث تعيش أكثر من أسرة في مسكن واحد. مقارنة بالسكان في المدن ذات الدخل المرتفعة نسبياً. لهذا انتشرت مساكن الصفيح والأكوخ وسادت مناطق متدهورة ذات نسيج عمراني فاقد للهوية تفتقر إلى الخدمات والبنى التحتية، كما سادت السلوكيات المنحرفة وشديدة التخلف. تركت العشوائيات في المدن السعودية عبأً ثقيلاً على السلطات المختصة لأنها لم تضع خطاً لاحتوائها بل تركتها تنمو داخل الحيز الحضري للمدن والبعض منها انتشر على سفوح الجبال ويطون الأودية أو في المناطق الرملية مثل عين الشمس وعمرق مكة المكرمة وضاحية الحسينية وملكان وغيرها، إذ يبلغ عدد الأحياء العشوائية بمكة المكرمة (٦٥ حياً سكنياً) بمساحة إجمالية ٦١١٦،٨ هكتار^(٢٦) جدول (٥)، صورة (٣) وخريطة (٤).

وأمام انتشار العشوائيات في مدن المملكة العربية السعودية اتخذت الجهات المعنية سلسلة من التدابير التخطيطية لغرض التخلص من العشوائيات السكنية وهي^(٢٧):

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

١. إعداد المخططات الأساسية الفعالة للبيئة الحضرية في عموم مدن المملكة ، وتهدف هذه السياسة إلى تمليك سكان العشوائيات قطع الأراضي الساكنين عليها ، وبالمقابل تحتفظ الحكومة بعقد العقار لديها لحين إخلاء تلك المساكن وذلك بالتنسيق مع البلديات لتلك المدن لغرض تجميل العشوائيات في وضعها في بوتقة المدن وقد نجحت هذه السياسة نجاحاً كبيراً.

جدول (٥)

المناطق العشوائية في مدينة مكة المكرمة

ت	الحي السكني	المساحة	ت	الحي السكني	المساحة	ت	الحي السكني	المساحة	ت	الحي السكني	المساحة
١	الشامية	٤٦,٧٦	١٨	الملاوي	١٧٩,٩٠	٣٥	جبل الشراشف	٩٤,٨٧	٥٢	السلامة الغربي	٥٩,٩٦
٢	اجياد بتر	٤٨,٤١	١٩	الخنساء	١٤٦,٢١	٣٦	فوز النكاسة	٦٧,٤٧	٥٣	العمكية	٢٣,٨١
٣	اجياد السد	٣٤,٣١	٢٠	جبل السيدة	١٩٥,٥٢	٣٧	اجياد ربيع	٣٦,٢٣	٥٤	الريوة	١٢,٤٧
٤	شعب عامر	٤٥,٤١	٢١	العتيبة	١٤٠,٦٢	٣٨	ارض المرافق	١٦,٤٣	٥٥	صدي	٧,٠٦
٥	حارة الباب	٦٨,٥٩	٢٢	المسفلة جنوب	٦٩,٢٩	٣٩	الغسالة	٦٢,٩٨	٥٦	خزاعة	٥٢,٤١
٦	جرول البيان	٣٨,٣٥	٢٣	الزاهر	٧٦,٧٢	٤٠	الزهور	١٥٤,٢٣	٥٧	الحسينية	١٤٤,٠٨
٧	جرول الحفانر	١٦٢,١٨	٢٤	النزهة	٢٠,٧٧	٤١	جبل النور	١١٢,٣٥	٥٨	الشرايع	٢٣,٢٣
٨	خندمة	٧,٥٢	٢٥	الزهراء شمال	٩٢,٥٤	٤٢	السد	٤٣,٨٢	٥٩	الراشدية	٢٤,٠٤
٩	المسلفة شمال	٤٩	٢٦	الزهراء جنوب	٣٦,٢٢	٤٣	الدواس	٤١,١٧	٦٠	شرايع المجاهدين	٢٩٧,٤
١٠	شمال المنصور	٣٤,٤٢	٢٧	الخالدية	١٠٢,٨٢	٤٤	حارة اللقطة	٥٨,٢٣	٦١	جعرانة	٢١٥
١١	جنوب المنصور	١٧,٨٤	٢٨	الروضة	٥٠,٣٩	٤٥	وادي بشم	٣٩٧,٧٦	٦٢	العمرة الأولى	٦٥,٢٥
١٢	الهنداوية شمال	٥٦,٢٢	٢٩	الخشبة	٤١,٤٧	٤٦	التنميم	٤٨,٨٨	٦٣	العمرة الثانية	٩٣,٢٧
١٣			٣٠	الفيصلية	٢٦,٧٦	٤٧	النبع	٨٩,٠٢	٦٤	النوراية الغربية	١٢,٢٧

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

١٢٧،١٠	بئر غنيم	٦٥	٢٤،٢٤	صايف	٤٨	٦٤،٨٤	السلامة الشرقي	٣١	٨٣،١٩	الهنداوية جنوب	١٤
جملة عدد المناطق العشوائية ٦٥ منطقة .			١٤،٤٧	الغزالة	٤٩	١٠،٢٨	الهجرة خميم	٣٢	١٧،٦٥	المنصور ية	١٥
المساحة الاجمالية ٦١١٦،٨ هكتار			٥٦،٠٧	للقامين	٥٠	٥٥،٦٧	شمال الرضيفية	٣٣	٥٧،٥٠	البياري	١٦
			١٦١،٠٨	البحيرات	٥١	٣٤،٦٣	السليمانية	٣٤	٣٠،٧٤	البيهان	١٧

المصدر : أمانة العاصمة المقدسة ، مركز الدراسات الفنية ، تقرير المناطق العشوائية بمكة المكرمة ، لسنة ٢٠٠٩

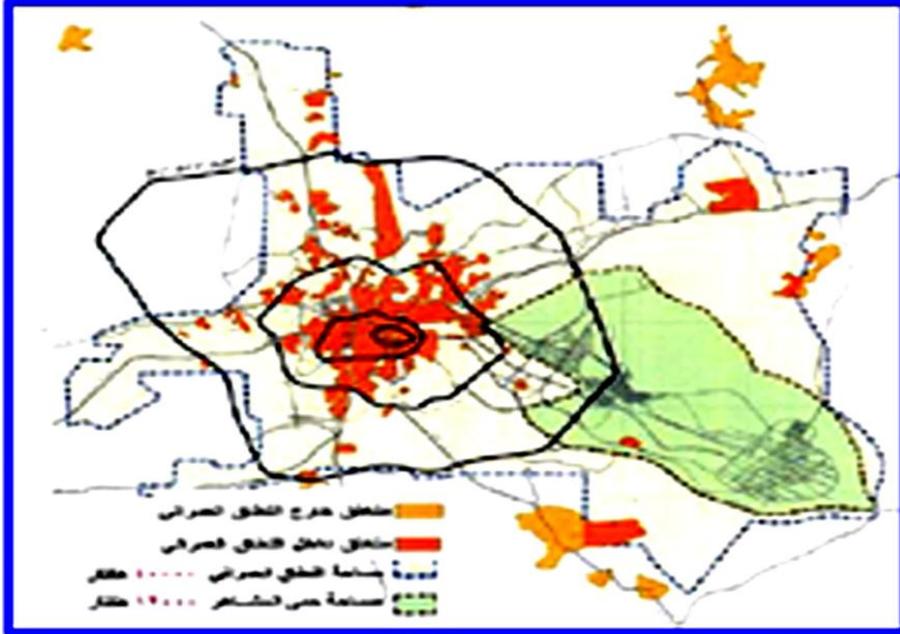
صورة (٣) جانب من المناطق العشوائية في مكة المكرمة لعام ٢٠٠٢



المصدر : محمد مسلط الشريف ، المناطق العشوائية في مكة المكرمة ، المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل (العلوم الأساسية التطبيقية) المجلد ٤ ، العدد ١ ، ٢٠٠٣ ، ص ٢١٧ .

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

خريطة (٤) المناطق العشوائية في مدينة مكة المكرمة لعام ٢٠٠٢



المصدر : محمد مسلط الشريف ، المناطق العشوائية في مكة المكرمة ، المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل (العلوم الأساسية التطبيقية) المجلد ٤ ، العدد ١ ، ٢٠٠٣ ، ص ٢١٩ .

- ٢- أما بخصوص العشوائيات التي تركزت حول المؤسسات الحكومية مثل (الحرس الوطني ، الكلية الحربية ، وزارة الدفاع ، الاتصالات ، ... الخ) فقد أقام البعض منها ببناء مدينة متكاملة لاسيما في منطقة (خشم العان) وتم نقل السكان إليها.
٥. التجربة العراقية في معالجة العشوائيات :

لا يخفى على الكثيرين من المهتمين بالشأن العراقي إن جميع المراكز الحضرية قد تعرضت إلى حالة من الزحف السكاني من المناطق الريفية تحديدا ، إذ أدى تدفق النفط إلى

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

تحولات وتغيرات جذرية في النظام الاقتصادي العراقي بالتركيب المهني والبناء الاجتماعي للبلد، ومع هذه التحولات بدأت عملية تحضر من نوع جديد ، فمع بدايات تصدير النفط العراقي في ثلاثينيات القرن العشرين أخذ سكان المناطق الريفية يتجهون إلى المراكز الحضرية بصورة تلقائية مما أدى إلى بروز العشوائيات السكنية من الصرائف والأكواخ التي بدأت تزداد بوتيرة عالية وبمعدلات لا تضاهي ، لهذا عالج المشرع العراقي مشكلة التجاوزات وذلك بضرورة إيجاد ضابط قانوني وتشريعي يطوق حالة العشوائيات المنتشرة في جميع مدن العراق بصورة عامة، ويمكن إيجازها على النحو الآتي:

١. إصدار التشريعات القانونية وتطبيقها منذ ثلاثينيات القرن العشرين وحتى بعد الألفية الثانية كما موضحه بالمحلق (١) .
٢. إزالة جميع التجاوزات وفي جميع مدن العراق ولاسيما تلك المستحوذة على أراضي الدولة المخصصة لأغراض المشاريع الاستثمارية والتنمية والخدمية والمخالفة للتصميم الأساسي للمدن^(٢٨). وهذا النوع من الإجراءات تم العمل فيه عندما باشرت الحكومة المحلية في الشهر السابع من عام ٢٠١٩ بإزالة جميع المظاهر العشوائية وبصفة خاصة المؤسسات التجارية والترفيهية التي استحوذت على مساحات كبيرة من مدينة البصرة واستغلالها لأغراض شخصية أو حزبية بحتة . ولأجل ذلك تم استرداد تلك الأراضي لغرض إقامة مشاريع استثمارية أو تنمية أو خدمية لسكان المدينة .
٣. شرعت الجهات المعنية في مدن العراق في سبعينيات القرن العشرين بتبني سياسية توزيع وحدات سكنية على السكان المهاجرين الذين استولوا على الأراضي المملوكة للحكومة آنذاك والتي تقع في وسط المدن وأطرافها ، ومن هنا فقد تبنت الجهات المعنية في البصرة توفير سكن ملائم في أحياء الجمهورية والحسين والشعلة وغيرها لسكان الصرائف والأكواخ ببدل نقدي شهري حتى تم التخلص من جميع العشوائيات في مدينة البصرة عام ١٩٧٩ .

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

٤. تبنت الجهات الحكومية توزيع قطع سكنية على المستحقين ، والإيعاز إلى المصرف العقاري بتوفير المبالغ المطلوبة لتشييد المساكن في المناطق التي حددتها الدولة مسبقاً ، بعد توفير البنى التحتية لها ، وقد شجعت هذه السياسة على توفير مساكن لائقة للعديد من السكان والابتعاد عن العشوائية من الأكواخ والصرائف التي انتشرت في عقود من الزمن في المراكز الحضرية في العراق .

٥. وهناك معالجات فردية قام بها بعض المسؤولين وفق القانون مثل محافظ النجف (عدنان الزرفي) لعام ٢٠١٧ بإزالة جميع العشوائيات من المحافظة بعد إعلان أن سكان النجف الأصليين لهم خصوصية في امتلاك سكن ملائم في ضمن حدود المحافظة وتبني الجهات المعنية توفير سكن ملائم له ، أما سكان العشوائيات القادمين من المحافظات العراقية الأخرى لأغراض العمل كون مدينة النجف مصدر رزق لهم فقد أجبرهم على الرجوع إلى محافظاتهم وخيرهم بين شراء مسكن أصولي أو تأجير مسكن بغية تخليص المحافظة عموماً ومدينة النجف خصوصاً من المساكن العشوائية التي ازدادت بعد التغيير السياسي عام ٢٠٠٣ . وقد تبني الفكرة ذاتها محافظ البصرة (أسعد العيداني) كما اتضح آنفاً ، فضلاً عن ذلك إن أمانة العاصمة بغداد كانت سباقة في تخليص العاصمة من العشوائيات المنتشرة داخل مدينة بغداد وخارجها وتم إزالة العشوائيات التجارية وحتى السكنية منها .

خامساً/الحلول التطبيقية لمعالجة أزمة السكن العشوائي وفقاً لتجارب الدول المختارة

لقد تنوعت الأسباب التي أدت إلى ظهور العشوائيات في المدن ومنها مدينة البصرة ، لهذا فمن الضروري تحديد سياسة نموذجية لحل تلك المشكلات ، ولأجل ذلك فقد تعددت الحلول والبرامج التي عدتها بعض الدول لمعالجة انتشار العشوائيات في بلدانهم، منها قصيرة الأمد والبعض الآخر طويلة الأمد بحسب نوع العشوائيات وأحجامها والأماكن التي احتلها من

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

المدن، وعموما مهما اختلفت الطرق والمعالجات إلا أنها تتفق بعدد من طرق المعالجة ومنها (الإزالة الجزئية أو التامة، التطوير، تأهيل المناطق العشوائية، الارتقاء الحضري، وضع الأحزمة الخضراء حول العشوائيات)، وبصورة عامة يمكن إيجاز أهم المعالجات للعشوائيات في العراق ومحافظة البصرة بصورة خاصة مستثنين بذلك على تجارب الدول المشار إليها آنفا وعلى النحو الآتي .

١. حلول تطبيقية من التجربة الهندية :

✓ التزام الجهات المعنية بتوفير قطع سكنية لسكان العشوائيات وتبني شق الشوارع وجميع مستلزمات البنى التحتية ومن ثم إقراض المالك مبلغ بناء المسكن وبدون فوائد تصل مدة القرض إلى ٢٠ سنة .

✓ اتفاق الجهات الحكومية مع شركات مقاولات استثمارية تتبنى الحكومة توفير الأرض وبالمقابل تتبنى الشركات الخاصة بناء وحدات سكنية ومن ثم يقسط المبلغ على المالك المستحق للسكن .

✓ تستهدف (وحدة للتخطيط الوطني) تحديد المناطق العشوائية ومن ثم تطويرها وقد نجحت هذه الجهة الحكومية في توفير فضاءات من المناطق العشوائية تم استثمارها وبالمبالغ المستحقة تم بناء وحدات سكنية وزعت على سكان العشوائيات على وفق آليات وضوابط محددة .

✓ تبني سياسة المشاركة بين المحاور الثلاثة (الحكومة ، القطاع الخاص ، المجتمع المدني) لعمل برنامج يحدد توفير الحد الأدنى من احتياجات سكان العشوائيات.

٢. حلول تطبيقية من التجربة المصرية :

✓ إنشاء المدن الجديدة التي تبعد عن المدينة الأم (٣٠-٥٠ كم) لغرض التخفيف من حدة الازدحامات والضوضاء في المدينة الرئيسية .

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

- ✓ الشروع ببناء وحدات سكنية (عمارات سكنية) يدفع المشتري أثمانها من القروض الميسرة، أو المنح التي أعطيت للشباب بعد توفير ارض مجانية لتشييد وحدة سكنية عليها.
- ✓ تبنت الحكومة مشروع (ابني بيتك) وتتلخص الفكرة بأن المواطن يشتري قطعة سكنية وبعدها يبحث عن مقاول بناء لتشييدها بعد احتفاظ المقاول بسند ملكية الطابو لحين تسديد كامل المبلغ وعلى مدى ١٠ سنوات بهيئة أقساط .

٣. حلول تطبيقية من التجربة السورية :

- ✓ تبني سياسة هدم مساكن الصفيح وإعادة توطين سكانها في مناطق مخططة أعدت سابقاً لإيوائهم .
- ✓ تفعيل دور المصارف التابعة للقطاع الخاص لغرض تمويل بناء المساكن تحت مشروع (بنك الإسكان) مما يسهل عملية الاقتراض لغرض بناء وحدات سكنية ومدة القرض ١٥ سنة .
- ✓ تفعيل القوانين المتعلقة بمحاسبة المتجاوزين على أراضي الدولة من قبل سكان العشوائيات .
- ✓ تطبيق سياسة هدم العشوائيات بواسطة البلدوزر في المناطق المرشحة للنمو العمراني والحضاري.
- ✓ تعديل قانون الإيجار وذلك بوضع قانون يحدد سعر الإيجار للوحدة السكنية وهذا يشجع الكثير من سكان العشوائيات باللجوء على الإيجار في العمارات المتوافرة ضمن المراكز الحضرية للمدن.
- ✓ تفعيل البناء العمودي محل البناء الأفقي الذي يختزل مساحات كبيرة من الأرض بالمقارنة مع السكن الأفقي.
- ✓ إدماج العشوائيات مع الوحدات السكنية النظامية من خلال سياسة الارتقاء الحضري.

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

- ✓ القيام بتنفيذ مشاريع إسكانية بهدف إسكان ذوي الدخل المحدود وبتسهيلات طويلة الأمد.
- ٤. حلول تطبيقية من التجربة السعودية :
- ✓ إعداد المخططات الأساسية الفعالة للبيئة الحضرية في عموم مدن المملكة ، وتهدف هذه السياسة إلى تمليك سكان العشوائيات قطع الأراضي الساكنين عليها ، وبالمقابل تحتفظ الحكومة بعقد العقار لديها لحين إخلاء تلك المساكن وذلك بالتنسيق مع البلدية لتلك المدن وفيما بعد تقوم الجهات المعنية بإزالة العشوائيات من جميع المدن وقد نجحت هذه السياسة نجاحا كبيرا .
- ✓ إعطاء قروض ميسرة من صندوق التنمية يهدف إلى إقامة مساكن جديدة لسكان العشوائيات .
- ✓ بناء مدن جديدة كما في مدينة (خشم العان) وتم نقل السكان إليها وهدم جميع العشوائيات التي كانت تتركز حول المؤسسات الحكومية .

النتائج:

١. توصل البحث إلى أن مشكلة السكن العشوائي الذي يمثل التجاوز السكني على أراضي الغير أو أراضي حكومية وهي مشكلة متكررة في جميع الدول جميعاً العالم وقد اختلفت الآليات في معالجتها .
٢. أظهر البحث أن مدينة البصرة شهدت هجرات وافدة في بدايات القرن العشرين نتيجة لأهميتها الاقتصادية والتجارية، وبالتالي فإن السكان الوافدين قد شيّدوا الصرائف والأكواخ حول منطقة العشار وفي مناطق (٥ ميل) ومنطقة المعقل، وقد اتبعت الجهات المعنية سياسات حازمة نتج عنها إزالة جميع المساكن العشوائية وتخليص المدينة منها في عام ١٩٧٩.

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

٣. أوضح البحث إن العشوائيات لم تنتشر في مدينة البصرة بشكل فوضوي وإنما هناك عوامل سياسية واقتصادية وثقافية ، فضلا عن زيادة السكان بفعل الولادات والهجرة الوافدة وتباين أسعار الأراضي نتج عنه انتشار العشوائيات في عموم أحياء المدينة .
٤. أشار البحث إلى أن أعداد المساكن العشوائية بحسب المسح الميداني لها في عام ٢٠١٣ بلغ (٢٣٧٦٥) وحدة سكنية عشوائية بحجم سكاني (١٥٩٩٧٠) نسمة ، أما فيما يخص التوزيع المكاني لها فقد توزعت في (٤٧) حيا سكنيا ما عدا أحياء (التحرير ، القاهرة ، بريهة ، الربيع ، الخضراء ، الطوبة والنخيلة ، عمان) .
٥. اختير للبحث عدد من تجارب الدول التي وضعت حلولاً جديّة لمعالجة العشوائيات السكنية في مدنها الرئيسية ، ومنها التجارب الهندية والمصرية والسورية والسعودية . وقد تباينت الحلول تبعاً لنمط التخطيط السائد ومدى جدية الجهات المعنية في التصدي لمشاكل العشوائيات وتتبع أضرارها . وهنا نلاحظ أن جميع التجارب تشترك في أهداف محددة وهي (تفعيل قوانين عدم التجاوز على الأراضي الحكومية ، وتبني مشاريع إسكانية ، والبناء العمودي ، وبناء وحدات سكنية خاصة بالمهاجرين ، وتخصيص قطع سكنية لسكان العشوائيات وتبني شركة مقاولات البناء وتسديد الفواتير على مدى (١٠-٢٠ سنة) بنظام الأقساط الشهري وحسب مستوى الدخل لسكان العشوائيات .
٦. أشار البحث إلى دور الجهات المعنية في العراق إلى تبني سياسات مختلفة بغية التخلص من العشوائيات منها محاولات حكومية إذ تبنت الجهات الحكومية توزيع قطع أراضٍ سكنية على المستحقين ، والإيعاز إلى المصرف العقاري بتوفير المبالغ المطلوبة لتشييد المساكن في المناطق التي حددتها الدولة مسبقاً ، والبعث الآخر محاولات فردية قام بها محافظ النجف (عدنان الزرفي) في عام ٢٠١٧ برفع العشوائيات من مدينة النجف وبقية مناطق النجف ، ومحافظ البصرة (أسعد العيداني) عام ٢٠١٩

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

الذي أزال جميع العشوائيات التجارية من مركز مدينة البصرة ، والجدير بالذكر أن جميع المحاولات تستند بالدرجة الأولى إلى تطبيق القوانين الذي ينص على محاسبة المتجاوزين على أملاك الدولة .

٧. وضع البحث جملة من الخطوات منها (سياسة إقراض الأموال ، البناء العمودي ، التوطين المؤقت بالكرفانات.. الخ وهي تهدف جميعها إلى تخليص مدينة البصرة من العشوائيات وتحقيق بيئة آمنة ونظيفة.

المقترحات:

١. إعداد لجنة خاصة للعشوائيات تتكون من اختصاصات عديدة (مختصين في جغرافية المدن، مفسري مرئيات فضائية ، مخططي المدن ، مهندسين ، موظفين في اختصاصات متنوعة) تتظافر جهود هذه اللجنة في حصر دقيق لأعداد المساكن العشوائية وبيان توزيعها المكاني ضمن أحياء المدينة لعام ٢٠١٩ ومقارنتها مع عام ٢٠٠٢ بحسب المرئيات الفضائية بغية تحديد ما هو عشوائي وما هو أصولي .
٢. يضع متخصصو المدن والمخططون والمهندسون وضع خريطة دقيقة للاماكن المقترحة المراد نقل العشوائيات إليها على شرط أن لا تصطدم بمحددات مدينة البصرة بحسب التصميم الأساسي الجديد (استراتيجية تطوير مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها) .
٣. على المدى القريب (أقل من سنة واحدة) يفضل على الجهات المعنية إنشاء مدن مصغرة بعد تحديدها من لجنة العشوائيات وتجهزها بالكرفانات المنزلية والخدمات الأخرى وتعطى لسكان العشوائيات المولودين في محافظة البصرة حصرا كخطوة أولية ، أما سكان العشوائيات (المهاجرون والوافدون) فيتم تخييرهم بين تأجير وحدة سكنية أو شرائها أو الرجوع إلى المحافظة التي ينتسبون إليها .

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

٤. وعلى الأمد المتوسط (١-٤ سنوات) يتم اختيار مواقع محددة في محافظة البصرة لإنشاء المدن الجديدة ، لأن مراكز المدن أصبحت ذات كثافات سكانية كبيرة جدا وبالتالي فان هذه المدن تكون مستقلة بالنظر لتوفير كل الخدمات فيها من ناحية، وترتبط مع المدن الأم بوساطة طرق نقل واسعة لتسهيل الحركة اليومية من جانب آخر.
٥. إن بناء المدن الجديدة لا يكلف الجهات المعنية في محافظة البصرة أي مبالغ تذكر، إذ يتم إبرام الاتفاقات الحكومية مع شركات مقاولات استثمارية ويهيئ المناخ المناسب لعمل تلك الشركات، بحيث تتبنى الحكومة توفير الأرض وكذلك المواصفات الهندسية والمخططات للمدن المقترحة وبالمقابل تتبنى الشركات الخاصة بناء وحدات سكنية ومن ثم يقسط المبلغ على المالك المستحق للسكن بمدة تتراوح بين (١٠-١٥ سنة) .
٦. يجب تفعيل البناء العمودي في المدن أو حولها لأن العمارات السكنية تختزل مساحات كبيرة من الأرض بالمقارنة مع السكن الأفقي، والمشتري يدفع أثمانها من القروض الميسرة ، أو المنح التي أعطيت للشباب بعد توفير أرض مجانية لتشييد وحدة سكنية عليها ، ويلاحظ أن المشاريع الإسكانية العمودية تم الشروع فيها منذ عام ٢٠٠٦ في مدينة البصرة إلا أنها متوقفة حالياً وتحتاج إلى أموال طائلة لاستكمالها ، وبهذا يجب على الجهات المعنية أخذ خطوات جدية لتكملة تلك المشاريع بما يخدم سكان المدينة ومحافظة البصرة وتخفف من أزمة السكن المتفاقمة .
٧. وزعت قطع أراضي سكنية في حدود مدينة البصرة إلى شرائح (شهداء الحشد الشعبي ، أساتذة الجامعات، الموظفين في المؤسسات الحكومية الأخرى) في منطقة الرباط الكبير وأجزاء من حي الشرطة... الخ) لهذا على الجهات المعنية تأسيس عام للبنى التحتية في تلك الأراضي الموزعة ومن ثم الإيعاز إلى المصارف التابعة للقطاع الخاص لغرض تمويل بناء المساكن تحت مشروع(المصرف العقاري) مما يسهل من عملية الاقتراض

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

لغرض بناء وحدات سكنية وبتسهيلات طويلة الأمد تصل إلى ١٥ سنة ، ومن المؤكد إن هذه المشاريع سوف تقلل من أزمة السكن الحالية في المدينة .

ملحق (١)

لقد عالج المشرع القانوني في العراق مشكلة التجاوزات العشوائية ، وخاصة السكن العشوائي بإصداره العديد من القوانين منها ما يلي^(٣٣):

١- القانون (٨٤) الصادر بتاريخ ١٩٣١/٦/٢

حدد هذا القانون واجبات البلدية وذلك بمراقبة التجاوزات الحاصلة على التصاميم الأساسية للمدن واستخدام القانون في منع تلك التجاوزات .

٢- نظام الطرق والبنية (٤٤) لعام ١٩٣٥

يعتبر من الأنظمة الأولى في العراق ، الذي ركز على ضرورة أن يتم البناء في ضمن التصميم الأساس للمدينة وعدم التجاوز سكنيا أو تجاريا عليه ، إذ قسم المدينة إلى ستة مناطق عمرانية، وحدد مساحة القطعة السكنية ، وعرض الشوارع ، والارتداد عن الشارع العام.

٣- القانون (٤٤) لعام ١٩٦٥

صدر هذا القانون لغرض الحد من بناء الصرائف والمحلات التي انتشرت داخل حدود أمانة العاصمة أو البلديات مدن المحافظات ، وأعطى مهلة برفع التجاوز بمدة لا تتجاوز (٦) أشهر من تاريخ نفاذه .

٤- قانون إدارة الأوقاف (٦٤) لعام ١٩٦٦م المعدل

شرع هذا القانون بفرض عقوبات بحق المتجاوزين على أراضي الوقف وليس لهم الحق بهذا التجاوز، إذ يعاقب المتجاوز بالسجن مدة تتراوح (٦ أشهر - سنة) مع دفع غرامة مالية .

٥- قانون (١١١) لعام ١٩٦٩م

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

إن كثرة التجاوزات الحاصلة على الطرق والأماكن العامة من قانون ١٩٦٩ الذي ينص بالعقوبة بالسجن لمدة (١٥) يوم ودفع غرامة مالية بحق المتجاوزين .

٦- قانون توحيد أصناف أراضي الدولة (٥٣) لعام ١٩٧٦م

إن الغاية من صدور هذا القرار هو تعددية أصناف أراضي الدولة ، ما نتج عنه العديد من التعقيدات التي عملت على أرباك عمليات تقدم وتطور المجتمع العراقي ، لذا سعت الدولة في حينها على استعادة حيازة أراضيها عند اقتضاء المصلحة العامة ووضع حد لتسرب ملكيتها من الأراضي للقطاع الخاص من خلال تصحيح صنفها والتصرف غير الفعلي .

٧- قانون (٣٢) لعام ١٩٨٦م

إن التجاوزات طالت أراضي حكومية لذلك شرع هذا القانون لمحاسبة المتجاوزين على أراضي الدولة أو بيع وإيجار أموال الدولة ولم يجز هذه التعاملات .

٨- القرار (١٥٤) بتاريخ ٢٧ / ٦ / ٢٠٠١م

اعتبر هذا القانون كل من استغل الأراضي أو تم بناء بشكل مؤقت أو دائمي على الأراضي تعود ملكيتها للحكومة أو البلدية وضمن التصميم الأساسي للمدن يعاقب وفق القانون .

٩- قرار (١٥٦) بتاريخ ٢٧ / ٦ / ٢٠٠١م

صدر هذا القرار بشأن من شيدوا تجاوزاً سكنياً قبل تاريخ ١ / ١ / ٢٠٠١م على أراضي الدولة أو البلديات الواقعة ضمن حدود التصاميم الأساسية للمدن .

١٠- قرار (٤٤٠) بتاريخ ١٨ / ١٢ / ٢٠٠٨م

قرر مجلس الوزراء بجلسته الثامنة والأربعين الاعتيادية المنعقدة بالتاريخ أعلاه بإخلاء المتجاوزين على عقارات الدولة خلال (٦٠) يوماً من نشر القرار أعلاه ، ومنحهم مبالغ تتراوح من مليون إلى خمسة ملايين دينار لتسهيل أمر مغادرتهم .

١١- المادة (٢٧) من دستور جمهورية العراق لعام ٢٠٠٥م

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

تشير المادة (٢٧) أولاً وثانياً من الدستور أعلاه إلى ضرورة حماية الأموال العامة وتنظيم بقانون وقد وضعت هذه المادة ضمن الدستور العراقي الجديد وذلك بمنع التجاوز على أموال الدولة وعدم مشروعية التجاوز لأي سبب كان .

١٢- إعدام (٤٦٨٤) بتاريخ ١٩ / ٢ / ٢٠٠٩

صدر هذا الأعمام من أجل التريث في هدم أو إزالة أية منشآت أو أبنية مقامة على عقارات الدولة اتخاذ اللازم في سبيل منع أي تجاوزات جديدة على عقارات الدولة .

١٣- قرار (١٥٧) لعام ٢٠٠٩

يعتبر هذا القرار من أهم القرارات التي تم اتخاذها بعد سنة ٢٠٠٣ م شمل هذا القرار فقرات مهمة بحق التجاوزات العشوائية وهناك غرامات فرضتها الحكومة على المتجاوزين أو لكل من يتسبب في الأضرار بالأرصفة والساحات ومضايقة المارة ، وتصل الغرامة إلى المليون دينار عراقي .

وهناك قوانين أخرى ذكرت في متن البحث فلا داعي لتكرارها .

هوامش البحث:

١. حسن محمد حسن زكنه ، العشوائيات السكنية (دراسة في جغرافية المدن) ، دار الفراهيدي للنشر والتوزيع ، بغداد ، ٢٠١٣، ص ١٤ .
٢. رجب بركات ، بلدية البصرة ١٨٦٩-١٩٨١، دار ومكتبة البصائر، الطبعة الأولى، تقديم حامد الظالمي ، بيروت ، لبنان ، ٢٠١٣ ، ص ١٠١ .
٣. المصدر نفسه ، ص ٥١٨ .
٤. صلاح هاشم زغير الأسدي ، مشكلة السكن العشوائي في مدينة البصرة (دراسة تحليلية جغرافية)، مجلة دراسات البصرة ، السنة ٨ ، العدد ١٥ ، ٢٠١٣ ، ص ٢٠٠ .
٥. محمد سمير حمد الجراح ، التباين المكاني للتركيب الاجتماعي في مدينة البصرة ، رسالة ماجستير ، كلية التربية - جامعة البصرة ، ٢٠٠٩ ، ص ٢٨ .

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

٦. سميرة عبد الهادي عبد الجبار العنزي ، النمو الحضري والتطور الوظيفي لمدينة البصرة ، أطروحة دكتوراه ، كلية الآداب ، جامعة البصرة ، ص ٣٤.
٧. مرتضى مظفر سهر الكعبي ، التحليل المكاني لتغير استعمالات الأرض السكنية في مدينة البصرة باستخدام الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية ، أطروحة دكتوراه ، الجزء الأول ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٧ ، ص ٥٤
٨. ماهر يعقوب موسى ، التحليل الجغرافي للوظيفة السكنية في مدينة البصرة ١٩٧٧-١٩٩٦ ، أطروحة دكتوراه ، كلية الآداب ، جامعة البصرة ، ١٩٩٧ ، ص ١٠٤.
٩. دائرة الهجرة والمهجرين في محافظة البصرة ، وحدة الرصد وجمع المعلومات ، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٩.
١٠. إيمان نعيم غضبان محمد ، التباين المكاني لمشكلة التجاوزات العشوائية في مدينة البصرة وآثارها البيئية ، أطروحة دكتوراه ، كلية الآداب ، جامعة البصرة ، ٢٠١٥ ، ص ٥٩.
١١. إيمان نعيم غضبان محمد ، مصدر سابق ، ص ١٤٦.
١٢. أحمد سراج جابر الأسدي ، التباين المكاني لقيم الأراضي السكنية في مدينة البصرة ، أطروحة دكتوراه ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٦.
١٣. مقابلة شخصية مع أصحاب العقارات في مدينة البصرة لعام ٢٠١٩.
١٤. عزيزة علي عبد الرزاق ، إعادة النظر في مشكلة العشوائيات ، شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب ، معهد التخطيط القومي ، مصر ، ٢٠١٠ ، ص ٢٨.
١٥. عزيزة علي عبد الرزاق ، مصدر سابق ، ص ٢٩.
١٦. نعمات محمد نظمي وآخرون . تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للسكن المتوافق في مصر . المؤتمر الدولي التاسع كلية الهندسة جامعة الأزهر مصر تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للسكن المتوافق في مصر . أبريل ٢٠٠٧ ، ص ٢٣ .
١٧. قاسم الريدائي ، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى ، مجلة جامعة دمشق ، المجلد ٢٨ ، العدد الأول ، ٢٠١٢ ، ص ٤٦٨.

الحلول التطبيقية لمعالجة السكن العشوائي في مدينة البصرة

١٨. عبد العظيم احمد عبد العظيم ، العشوائيات في محافظة الإسكندرية (دراسة جغرافية تطبيقية)، مجلة الإنسانيات ، كلية الآداب ، جامعة الإسكندرية ، مصر ، ٢٠٠٥ ، ص ٩٠
١٩. رويدا رضا كامل ، الإسكان والتجديد العمراني ، توفيق عمليات الارتقاء الحضري للمناطق السكنية ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة المعمارية ، جامعة القاهرة ، ١٩٩٣ ، ص ١٠٣ .
٢٠. نعمات محمد نظمي ،تقييم لتجربة منشأة مصر (الارتقاء العمراني للمناطق العشوائية) ، كلية الهندسة ، جامعة عين الشمس ، ١٩٩٣ ، ص ١٣٤ .
٢١. نبيل طه إسماعيل،المناطق العشوائية وطرق معالجتها في ضوء المعايير التخطيطية للمناطق السكنية (مدينة بغداد - بلدية الرشدية - محلة ٨٤٥) (دراسة تخطيطية تحليلية) ، رسالة ماجستير ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد ، ص ٣٩ - ٤٧ .
٢٢. حنان محمود شكر الجبوري ، ظاهرة السكن العشوائي في بعض المدن العربية (دراسة تحليلية لأسباب الظهور وتصورات تخطيطية لإمكانات المعالجة) ، رسالة ماجستير ،المعهد التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ،٢٠٠٨، ص ٨٣ .
٢٣. مجلة المعلومات ، السكن العشوائي في مدينة دمشق ، العدد ١٦٠ ،المجلد ، ٣٠ ، لعام ٢٠٠٨ ، ص ١٠٠ .
٢٤. حنان محمود شكر الجبوري ، مصدر سابق ، ص ١٠٧-١٠٩ .
٢٥. خالد بن صالح الزهراني ، المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع والمأمول ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة والعمارة الإسلامية ، جامعة أم القرى ، ٢٠١٥ ، ص ٦٩ .
٢٦. هاشم جعفر عبد الحسن ، معالجة المناطق العشوائية ضمن المعايير التخطيطية السليمة ، المجلة العراقية لبحوث السوق وحماية المستهلك ، المجلد ٥ ، العدد ١ ، ٢٠١٣ ، ص ١٢٥ .
٢٧. هاشم جعفر عبد الحسن ، معالجة المناطق العشوائية ضمن المعايير التخطيطية السليمة ، المجلة العراقية لبحوث السوق وحماية المستهلك ، المجلد ٥ ، العدد ١ ، ٢٠١٣ ، ص ١٢٥ .
٢٨. إيمان نعيم غضبان محمد ، التباين المكاني لمشكلة التجاوزات العشوائية في مدينة البصرة وآثارها البيئية ، مصدر سابق ، ص ٣٨-٤٣ .