

أوراق في سياسات الاسكان



المهندس رشيد السراي*: مقترح مشروع المدن الجديدة لحل أزمة السكن في العراق

أزمة السكن في العراق واحدة من الأزمات الكبيرة التي لم تجد طريقها للحل أو تقليص حجم المشكلة إلى مستوى معقول لحد الآن، فلا زالت الحلول محدودة جداً -وسنبين مدى محدودية الحلول الموجودة لاحقاً- ولا ترتقي إلى مستوى حجم المشكلة أو قريب منه، فضلاً عن السلبيات التي تتولد منها والتي تكون غير منظورة في الغالب.

قبل أن نخوض في مقترحنا سنتحدث عن الحلول المستخدمة حالياً لمعالجة أزمة السكن، ومدى جدواها، والسلبيات غير المنظورة التي تنتج عنها:

أوراق في سياسات الاسكان

طرق معالجة أزمة السكن الحالية:

يمكننا تصنيفها إلى صنفين رئيسيين:

أ- حلول حكومية:

ونقصد بها الحلول التي تتكفل بها الجهات الحكومية، وتكون هي المساهم الأكبر فيها، وهي تنحصر بما يلي:

1- توزيع قطع الأراضي المخصصة للسكن:

وهو إجراء تقليدي دأبت عليه الحكومات، ونقصد به قيامها بتوزيع قطع الأراضي ضمن حدود بلديات المدن بين فترة وأخرى على فئات محددة وبآليات تكون في الغالب غير مرضية للجميع، وهو إجراء محدود الأثر وغير مجدي عملياً للاعتبارات التالية:

أ- كونه يشمل شريحة الموظفين وبعض الشرائح المحدودة الأخرى كعوائل الشهداء وغيرهم ولا يشمل الجميع.

ب- يتوقف على تحديث التصميم الأساسي للمدن، وهذا ما لا يحدث إلا كل عدة سنوات وقد تبقى بعض المدن لسنوات عديدة عاجزة عن توزيع قطع الأراضي لعدم وجود شواغر لديها ضمن تصميمها الحالي.

ج- آلية تنفيذه يرافقها الكثير من الأخطاء -بعضها مبرر لمحدودية المتوفر- وفيها محاباة واضحة.

د- تبقى مشكلة بناء قطعة السكن قائمة وتتطلب حلاً.

السلبات التي تترتب على هذه الطريقة:

أ- عدم الإنصاف واقتصار الأمر على موظفي الدولة يدفع باتجاه الضغط لجعل العمل عند الدولة هو المعيار في البطالة من عدمها وهو أمر غير صحيح.

ب- اختلاف في التوزيع بين مدينة وأخرى يولد تفاوت بين المدن -خاصة مع شرط مسقط الرأس- وربما مشاكل أو هجرة- غير منظورة في الغالب.

أوراق في سياسات الاسكان

ج- لوجود شرط حدود البلدية وارتباط الموضوع بتحديث التصميم الأساسي الذي يزحف على المناطق الزراعية القريبة من المدن لمجرد قربها فقط و بغض النظر عن خصوبتها وأهميتها الزراعية، وهذا سيولد مشاكل كبيرة في الزراعة، عبر تجريف المناطق الزراعية المهمة وزحف المدن باتجاهها.

د- يتطلب تحديث التصميم إجراءات مطولة –ربما سنوات- يكون خلالها البناء العشوائي قد استهلك الكثير من قطع الأراضي المخصصة للسكن وغير ملائم التصميم نحو الأسوأ، فضلاً عن إن وجود مساكن سابقة تحدد من الاختيارات في التصميم وهو أمر لا مفر منه لأن المناطق الزراعية القريبة من المدن تمتاز بكثافة البناء فيها وبكونها جاذبة للبناء العشوائي لقربها من المدن.

د- توزيع القطع بهذه الطريقة يزيد الكثافة السكانية في المدن وهي في الواقع تعاني من الزحامات المرورية الكبيرة في الغالب لضيق شوارعها لأنها مصممة لأقل من هذه النسبة السكانية.

هـ- توزيع قطع الأراضي بدون أي بنية تحتية ولا خدمات على الأرض يثقل كاهل موازنة المحافظات التي لم تنجز لحد الآن إلا نسب قليلة من الخدمات في مدنها الحالية.

و- ستكون هناك عشوائية في البناء من قبل المستفيدين من تلك القطع السكنية لعدم وجود معايير لذلك، خاصة في موضوع ارتفاع أساس البناء عن الأرض.

ز- تكلفة توفير الخدمات بعد وجود المباني لاحقاً ستكون مرتفعة جداً، إذا ما قورنت بتوفير الخدمات الذي سنتحدث عنه في مقترحنا.

2-سلفة الإسكان:

وهي سلفة مالية تقدمها وزارة الإسكان، وتقتصر على موظفي الدولة وتكون مبالغها غير كافية وشروطها وآلية الحصول عليها والسداد لازالت غير مناسبة للأغلبية، مع محدودية السلف التي يمكن إعطائها سنوياً.

ويضاف لها السلف الأخرى والتي تكون فوائدها كبيرة ومرهقة في الغالب.

3-بناء المجمعات السكنية:

أوراق في سياسات الإسكان

وتقوم بهذا العمل جهتان:

أ-وزارة الإسكان:

وقد بنت ولازالت تبني عدد من المجمعات السكنية ضمن حدود بلديات المدن -في الغالب- ضمن تخصيصات الوزارة.

ب-هيئة الاستثمار:

وقد أعطت رخص بناء مجمعات سكنية لعدد من الشركات بدأ البعض منها بالعمل فعلياً ونسبة ما يتم إنجازه محدود جداً.

جدواها:

أ-بالنسبة لمجمعات الإسكان فهي تخصص لشرائح معينة ولا يستفيد منها الجميع.

ب-بالنسبة لمجمعات الاستثمار فلا زالت مرتفعة الأسعار وبالتالي فإن الفائدة منها محدودة، فضلاً عن صعوبات التنفيذ والتسويق.

ج-تبني المجمعات -في الغالب- ضمن أسلوب البناء العمودي وهو غير مرغوب اجتماعياً في الكثير من مناطق العراق، ولا ضرورة له في الكثير من المحافظات مع وجود المساحات الشاسعة الفارغة.

لو اعتمدنا هذا الأسلوب فقط، أي أسلوب بناء المجمعات لنعالج أزمة السكن الحالية، دون أخذ النمو السنوي فيها بنظر الاعتبار، في محافظة ذي قار، مثلاً، فإننا بحاجة لأكثر من "100 سنة" لإنجاز ذلك!

السلبيات غير المنظورة التي تترتب على هذا الأسلوب:

1-بناء المجمعات السكنية يكون ضمن حدود بلديات المدن أو قريباً منها في الغالب، وهذا يولد نفس المشكلة التي تحدثنا عنها في موضوع توزيع قطع الأراضي، وهي مشكلة زيادة الكثافة السكانية للمدن بشكل كبير، والمدن في الغالب غير مهيأة لذلك.

أوراق في سياسات الاسكان

2-المواقع التي تم اختيارها لتلك المجمعات مواقع مميزة كان بالإمكان الاستفادة منها كمواقع لمشاريع استثمارية أفضل، مع أخذ عدم توفر المساحات المميزة في المدن بسهولة وكون المجمعات تحتاج لمساحات كبيرة يمكن إنجاز أكثر من مشروع من نوع آخر على نفس تلك المساحة.

3-يبقى توفير الخدمات للمجمعات -خاصة الاستثمارية منها- مشكلة أخرى ترهق كاهل موازنة المحافظات المحدودة.

هذا ما أردنا أن نتحدث حوله بخصوص الحلول الحكومية الحالية باختصار شديد، وتركنا الحديث عن حلول حكومية أخرى لمحدوديتها.

ب-حلول غير حكومية:

ونقصد بها حلول أزمة السكن التي يكون للمواطن الدور الأكبر فيها، وهي غير الحلول التي تحدثنا عنها سابقاً، ومن هذه الحلول:

1-بناء دار على حسابه الخاص:

وهذا الحل متاح لعدد محدود، لأن تكلفة البناء المناسب ليست متاحة إلا لنسبة محدودة، لذا فهي ليست ذات جدوى ما دام مستوى دخل الفرد منخفضاً.

2-شطر الدار إلى دارين أو أكثر:

عبر الشطر الأفقي أو البناء العمودي، والثاني أقل مشاكل، وكلاهما يوفران حلاً مؤقتاً لا حلاً نهائياً، وهو غير متاح إلا في البيوت ذات المساحات الكبيرة والتي يوجد توافق معقول بين أفرادها -قد يمكن تجاوز مشكلة المساحة في البناء العمودي- لذا فهذه الطريقة ليست ذات جدوى، وتزيد من الكثافة السكانية في الكيلو متر المربع بشكل كبير، وهذا يخلق مشاكل كبيرة في توفير الخدمات وكثرة الزحام في المدن، فضلاً عن المشاكل الاجتماعية التي قد تترتب على هذا الحل.

أوراق في سياسات الاسكان

3-البناء في المناطق الزراعية ضمن أرضه أو قريباً منها:

وهذا الأمر يعد غير قانوني حالياً لعدم وجود تشريع يملك البيوت في الأراضي الزراعية، لذا لا يستفيد صاحب الدار من أي امتياز تمنحه الدولة لصاحب العقار من سلف وغيره، في حين إن إيجاد قانون لذلك عبر تفعيل موضوع القرى العصرية وقبلها تملك الأراضي الزراعية لشاغلها يخلق حالة كبيرة من الاستقرار ويقتل من الطلب المتزايد على السكن في المدينة.

ولكن ضمن الظروف الحالية لا يعد حلاً نهائياً لذا يبحث في الغالب أصحاب الدور في تلك الأماكن عن فرص للحصول على قطعة أرض أو عقار في المدن بشكل مستمر، فضلاً عن عدم وجود تخطيط في تصميم تلك القرى وترك المسألة للعمل العشوائي وواقع الحال ليفرض نفسه.

4-البناء في العشوائيات:

في أطراف المدن أو داخلها، وهذا خلق أحياء عشوائية (تجاوزات) ذات مستوى منخفض بشكل كبير في الخدمات، وفوضوية عالية في تصميم المنازل والشوارع، ولو تم حل أزمة السكن لذوي الدخل المحدود والفقراء لما تم اللجوء لهذا أسلوب.

وقد تشجع الكثيرون في البناء في تلك المناطق -حتى من بعض متوسطي الدخل وميسوري الحال- بعد الإجراءات والأخبار التي تتحدث عن تملك الدور لهم -رغم التجاوز- وتنافس السياسيين للمتاجرة بهذه المسألة في الانتخابات.

إلى هنا نكون قد أكملنا الحديث عن الحلول المستخدمة حالياً لمعالجة أزمة السكن وتعرفنا -وإن كان بشكل مختصر- على عدم جدواها، وعلى بعض السلبيات التي تترتب عليها وتكون غير منظورة في الغالب.

مشروع المدن الجديدة الحل المقترح لأزمة السكن في العراق:

أوراق في سياسات الاسكان

فكرة المشروع:

تخصيص قطع أراضي خارج المدن ضمن خريطة متكاملة وتهيئتها بالخدمات وتوزيعها كقطع أراضي مجهزة بالخدمات أو عرضها للاستثمار.

هدف المشروع:

حل حقيقي لأزمة السكن في العراق، وتخفيف الزخم السكاني في المدن الحالية، مما يتيح إمكانية العمل في البنى التحتية لتلك المدن بصورة أفضل، مع أقل وقت ممكن للإنجاز وأقل كلفة ممكنة مقارنة مع الحلول المستخدمة حالياً.

تفاصيل المشروع:

يتضمن المشروع التالي:

- 1-بناء مدن جديدة خارج الحدود البلدية للمدن الحالية، مع تجنب الأراضي الخصبة قدر المستطاع.
- 2-البناء يتضمن البنى التحتية والمباني الحكومية.
- 3-يكون تخطيط المدينة وفقاً للأسس العلمية الصحيحة مع مراعاة نسبة النمو لـ 100 سنة على الأقل.
- 4-تنفذ أعمال البنى التحتية وفق مشروع متكامل تكون شبكات المجاري الحديثة هي أساس العمل فيه وتكون باقي الخدمات ضمنها.
- 5-يتم ربط المدينة بشبكة طرق مناسبة مع المدن القريبة.
- 6-يكون البناء الأفقي هو الأساس، ويستثنى من ذلك البنايات التجارية.
- 7-تترك مساحات ضمن التصميم للتوسع المستقبلي.
- 8-مراعاة المناطق الخضراء في المدينة.

أوراق في سياسات الاسكان

9-تكون مساحة البناء الحكومية -وخاصة المدارس- وفق المعايير الصحيحة وبما يضمن استيعاب أي توسع مستقبلي.

10-يتم تنفيذ البنى التحتية أما من قبل التمويل الحكومي أو من قبل المستثمرين، وإذا تم من قبل المستثمرين فإن بعض الخيارات الواردة في النقطة التالية لن تكون متاحة.

11-تترك القطع المخصصة للسكن دون بناء، ويتم التعامل معها بعد توزيعها على المستحقين وفقاً لأحدى الصيغ المقترحة التالية:

أ-تترك عملية بناء الدور السكنية إلى أصحاب القطع مع فرض نماذج لتصاميم حضارية.

ب-يتم توفير سلف لتمويل بناء هذه الدور على أن يشمل كل المستفيدين بغض النظر عن كونهم موظفين من عدمه وبمبالغ مناسبة وبأقساط مريحة.

يمكن أن يتحقق الاحتمالان السابقان إذا ما تم تمويل المشروع حكومياً.

ج-يتم عرضها -مع البنى التحتية أو بعد إكمال البنى التحتية بتمويل حكومي- على الاستثمار مع مراعاة كل ما ذكر سابقاً.

نموذج مشروع لمدينة من 10 آلاف وحدة سكنية:

المساحة الكلية المفترضة للمدينة هي 2,500 دونم حسب تقديرات مديرية التخطيط العمراني باعتبار أن مساحة القطعة الواحدة هي 250 م مربع فبالنالي سيكون في كل دونم واحد خمس قطع سكنية والمساحة المتبقية تكون للخدمات والمساحات الخضراء، ويمكن زيادة المساحة لنفس عدد الوحدات إذا ما اخذنا بنظر الاعتبار تغيير أعراض الشوارع، والمساحات المخصصة للمباني الحكومية والتي طلبنا مراعاة التطوير المستقبلي فيها، والمساحات الخضراء، والمساحات المتروكة للتوسع المستقبلي.

أوراق في سياسات الاسكان

الكثافة السكانية التخمينية لهذه المدينة هي 75,000 نسمة.

الكلفة التخمينية للمشروع:-

ت	الخدمات	الكلفة التخمينية بالدينار العراقي
1	أعمال البلدية	53.000.000.000 مليار دينار
2	أعمال الماء	20.000.000.000 مليار دينار
3	أعمال المجاري	25.000.000.000 مليار دينار
4	أعمال الكهرباء	20.000.000.000 مليار دينار
5	أعمال البريد والاتصالات	10.000.000.000 مليار دينار
مجموع الخدمات		128.000.000.000 مليار دينار

الخدمات الأخرى:

الخدمات	العدد	الكلفة التخمينية للوحدة بالمليون دينار	الكلفة الكلية بالدينار العراقي
إنشاء مدارس	6	1000	6000.000.000
إنشاء مستشفى	1	2000	2000.000.000
إنشاء مراكز صحية	3	500	1500.000.000
إنشاء دور عبادة	4	1000	4000.000.000
إنشاء رياض أطفال	2	750	1500.000.000

أوراق في سياسات الاسكان

1000.000.000	1000	1	إنشاء بناية مجلس بلدي
1000.000.000	1000	1	إنشاء بناية مديرية ناحية
1000.000.000	1000	1	بناية مركز شرطة
2000.000.000	1000	2	مراكز ثقافية
5000.000.000	5000		إنشاء حدائق ومنتزهات
1500.000.000	1500	1	مبنى دفاع مدني
500.000.000	500	1	مبنى دائرة الكهرباء
500.000.000	500	1	مبنى دائرة البلدية
500.000.000	500	1	مبنى دائرة ماء
500.000.000	500	1	مبنى دائرة مجاري
2000.000.000	2000	1	ملعب رياضي
5000.000.000	5000		أسواق ومراكز تجارية ومولات
5000.000.000	5000		مدن ألعاب
20.000.000.000	20000		كف أخرى
60.500.000.000			المجموع الكلي لكلفة الخدمات الأخرى
20.000.000.000			كلفة التصميم للمشروع
128.000.000.000			كلفة الخدمات
208.500.000.000			المجموع الكلي لكلفة المشروع

الكلف أعلاه كلف تخمينية قابلة للزيادة والنقصان بما لا يتعدى نسبة 25%، وستكون سعر الوحدة الواحدة، وفقاً لهذه الأرقام، مع توفير الخدمات كافة وبدون كلفة البناء بحدود 21 مليون دينار عراقي.

جدوى المشروع:

- 1- إنشاء مدن جديدة تقلل الكثافة السكانية في المدن الحالية، وتعطي فرصة لإعادة إعمار تلك المدن.
- 2- توزيع الجهد الحكومي عبر إنشاء مدن جديدة.
- 3- كلف أقل من كلف إنشاء المجمعات والحلول الأخرى التي بينا سلبياتها.

أوراق في سياسات الاسكان

4-إنجاز أسرع من الحلول الأخرى.

بالتزامن مع المشروع:

1-إنشاء القرى العصرية ووضع تصاميم للموجود منها.

2-تمليك الأراضي الزراعية لشاغليها لتقليل الهجرة من الريف إلى المدينة.

3-إنشاء بنك الإسكان لتمويل القروض المتعلقة بالمشروع.

شكر وتقدير إلى:

1-المهندسة آلاء الموسوي لأعدادها البيانات الخاصة بالمقترح وإكمال كتابة المسودة الأولية، وقد بذلت جهداً كبيراً في ذلك.

2-المهندس أحمد صبيح لما قدمه من جهد بخصوص بيانات البلدية والمساعدة في البيانات الأخرى.

3-المهندس أثير طالب لما قدمه من جهد بخصوص بيانات الماء.

4-المهندس عدنان حسين لما قدمه من جهد بخصوص بيانات الكهرباء.

5- المهندس أمجد خليل لما قدمه من جهد بخصوص بيانات الكهرباء.

6-المهندس عبد الصاحب الحمداني مدير دائرة أسكان ذي قار لما قدمه من ملاحظات بخصوص المسودة الأولية.

7-المهندس علي حسين مدير اتصالات وبريد الشرطة لما قدمه من بيانات بخصوص الاتصالات.

(* رئيس اللجنة الاقتصادية والمالية التابعة لمجلس محافظة ذي قار

حقوق النشر محفوظة لشبكة الاقتصاديين العراقيين. يسمح باعادة النشر بشرط الاشارة الى المصدر.

2016/2/14