

تحديات السكن العشوائي في المدن ونهج العمل

بناء المجتمع السكني المحلي بأسلوب العمل الذاتي



م.معمار أكرم العكيلي

تشرين اول 2017

1- مقدمة

2- ظاهرة السكن العشوائي

3- استراتيجية السكن الحضري والريفي في العراق

4- الحلول المقترحة في معالجة ظاهرة السكن العشوائي

1-4- وضع خطط منهجية للتنمية والأعمار القروي والريفي

2-4-دراسة ووضع منهاج الحلول لموقع السكن العشوائي

5- الأعتبارات الأساسية في أنتاج سكن منخفض الكلفة

6- أسلوب الأنتاج بطريقة البناء الذاتي

7- خطة العمل المقترحة

1-7- الدراسة الميدانية

2-7- المشروع النموذجي التجريبي

3-7-تقنيات البناء

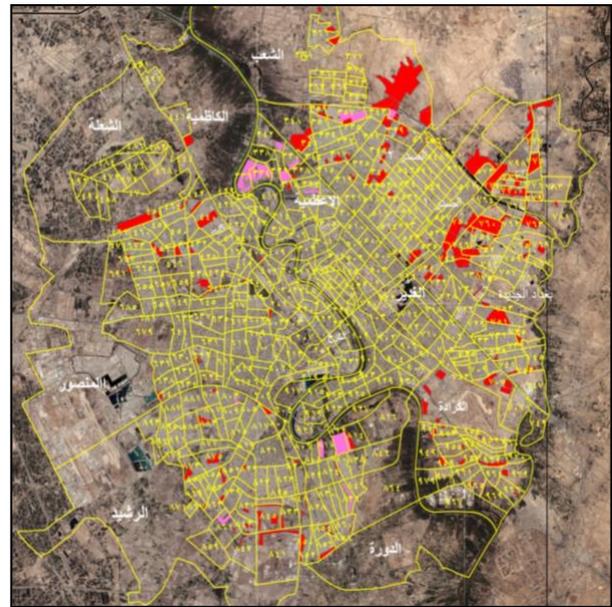
4-7- أنتاج مواد البناء

8-استراتيجية التعليم والتدريب

اعلنت وزارة التخطيط في تقرير المسح الاخير " العشوائيات في العراق " بتاريخ 22 اب 2017 الذي اعد بمساعدة برنامج الهبيئات في الامم المتحدة "بان هناك 3687 تجمع عشوائي لايشمل مناطق كردستان ونيوى والانبار وصلاح الدين وتمثل بغداد المحافظة الاعلى كثافة بعدد يزيد على 1000 تجمع كما تمثل محافظتي النجف وكربلاء الاقل كثافة بعدد 89 تجمع في كل منهما . وتضم هذه العشوائيات مانسبته 13% من سكان العراق وتاوي 3.3 مليون نسمة في 522 الف مسكن وبنسبة 22% في بغداد و13.5% في البصرة مشيدة على نسبة 88% من اراضي تملكها الدولة و12% من اراضي القطاع الخاص " ومن المهم اعتبار الارقام المذكورة خاضعة للزيادة نتيجة للهجرة المضافة من مناطق الحرب ضد الارهاب وتحرير مدن العراق من الدواعش للعام 2017 والازمة الاقتصادية التي يمر بها العراق نتيجة لانخفاض اسعار النفط وتوجيه النسبة الكبيرة من الدخل القومي الريعي على مستحقات قطاع الدولة الاستثماري (رواتب الموظفين) والجهد الحربي



985



2011

ان المحاولات المتواضعة من قبل الدولة , والقوانين التي لم يتمكن من تطبيقها للتصدي لهذه الافة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والامنية الخطيرة لاتتناسب مع خطورة الظاهرة وتناميها في ظروف ضعف الضوابط وسلطة تطبيقها وغياب الانظمة الرادعة والفوضى السياسية القائمة

. ان توزيع الاراضي باعتماد الية توفير وتوزيع الأراضي السكنية " للفقراء" مؤخرا من قبل مجلس الوزراء في العام 2014 ولعوائل الشهداء من ابطال القوى الامنية والتوجيه بتخصيص اراضي بمساحة 150-200 مترا مربعا لكل عائلة لمواجهة أزمة النقص الكبير في توفير السكن والخدمات العامة يقدم نسبة متواضعة ولاتذكر ولن يوفر الحل المطلوب لمعالجة ظاهرة المستوطنات العشوائية السكنية والتجارية داخل الأراضي والمساحات العائدة للدولة والتي اخذت بالتوسع على حساب المساحات المخصصة لمشاريع مباني عامة ومسار مشاريع خدمات مخططة , والتي تضاعفت عشرات المرات عند مقارنتها باحصائيات امانة العاصمة للعام 1985 التي حددت مامجموعه , 12,633 موزعة على 6,080 وحدة في الكرخ و6,533 وحدة في الرصافة لاتشمل الاراضي الزراعية و المواقع غير المخصصة للسكن فقد بلغت في بغداد وحدها , حسب اخر احصائية لوزارة التخطيط"اكثر من 1000 تجمع بعد ان كان يمثل في العام 2013 ثلاثمائة عشوائية ييمغ عدد سكانها حوالي 1 مليون نسمة وبما يشكل العديد من التحديات الاجتماعية والبيئية والصحية والاقتصادية والامنية التي تواجهها مؤسسات الدولة المركزية والحكومات المحلية .

كما تنتشر في محافظة البصرة حسب اخر تصريح امني بوجود نصف مليون نسمة تسكن في 47,000 مسكن يطلق عليها مدن الصفيح توسعت منذ العام 2003 لاسباب اقتصادية وامنية وعشائرية لم تصلها بعد عملية المسوحات والاحصاء الرسمي

وبالرغم من كون السكن العشوائي ظاهرة عالمية كبيرة وخطيرة خاصة في التجمعات في محيط عواصم دول العالم الثالث والمدن الكبيرة فقد تصدت لدراسته ووضع برامج الحلول لمعالجته الدول والمؤسسات الاممية المختصة الا ان تحقيق النجاح المطلوب في اي مشروع يعتمد على مقومات وشروط اساسية لازالت غير متوفرة أو أن توفر قسم منها فأنها لازالت محدودة ولا ترقى للمستوى المناسب لضمان نجاح وفعالية القرارات المتخذة المذكورة

أن دراسة احصائية واقعية مهنية وعلمية واقتصادية اجتماعية لكافة جوانب المشكلة تشكل الاساس لاتخاذ القرارات الانية والمرحلية التي تتناسب مع الوضع القائم والتوقعات المستقبلية للتصدي للظاهرة ضمن خطط التنمية الاستراتيجية بعيدا عن التسويق والمناكفات السياسية وتمثل الاساس العملي لتفعيلها ورسم السياسات والاطر التنظيمية لمنهج الحلول المكمل وبما سيساعد وبشكل كبير في المساهمة بتوفير العنصر الأساسي من متطلبات وموارد المباشرة العملية بتطوير المستوطنات العشوائية وأنتاج الوحدات السكنية منخفضة الكلفة والتي تمثل النسبة الكبيرة (70%) من الطلب المؤشر محليا إضافة الى دورها المهم في تطوير البيئة الاجتماعية والاقتصادية والأمنية في المناطق المحيطة بالتجمعات الحضرية حول المدن والتي ستخدم القطاع الأوسع من المجتمع العراقي .

أن اتخاذ القرارو تحقيق النجاح المطلوب في هذا المشروع يعتمد على مقومات وشروط أساسية لازالت غير متوفرة أو أن توفر قسم منها فأنها لازالت محدودة ولا ترقى للمستوى المناسب لضمان نجاح وفعالية القرار المذكور

انني أحاول في هذه المدونة تحديد آلية ونهج ومتطلبات العمل المرافق لقرار معالجة المستوطنات العشوائية بتوفير الأراضي المخصصة من أملاك الدولة لمشاريع السكن منخفض الكلفة باعتماد خارطة طريق تتبنى وبشكل مترابط خطة تنمية الأقتصاد والسكان الريفي مع اتباع منهج "البناء الذاتي" كأحد الأساليب والحلول خارج الطرق التقليدية المتبعة بتجهيز المشاريع السكنية والتي تم تطبيقها بنجاح في دول أخرى وأستعراض النتائج التي تم تحقيقها في توفير الوحدة السكنية بتكلفة ميسرة وضمان الأداء النوعي وتحقيق وتطوير فكرة العمل التعاوني والمهارات الفردية وتوفير فرص العمل للسكان ورفد السوق الأنشائي بالأيدي العاملة المطلوبة في عملية التنمية والبناء

-أهداف الدراسة

- تحديد المشاكل والتحديات التي تواجه الحلول الخاصة بمعالجة العشوائيات السكنية في بغداد والمدن العراقية الأخرى والتي من الممكن تحليلها والتعامل معها في برنامج مشروع حل مستقبلي مرحلي يتماهى مع كل حالة اعتمادا على المسوحات التفصيلية المتوفرة والمطلوب تحديثها
- تشخيص ظاهرة السكن العشوائي ونموها من منطلق تطوير البيئة العمرانية للمدينة ككل ومراجعة الحلول التي وضعت سابقا ومشاكل تطبيقها والدروس المستفادة ولنتائج المتحققة
- مراجعة ودراسة المعالجات الممكن تطبيقها على الواقع كتطوير الموقع او الترحيل واعادة الاشغال المنهجي والاسلوب التنفيذي المتبع للمعالجة في موقع محدد
- اقتراح خطة شاملة لمعالجة المشكلة والخطوات المتخذة ومنهج القرارات المطلوب لاعداد وتنفيذ مشروع نموذجي
- اقتراح منظومة العمل والهيكل الاداري وخطة تنفيذ المشروع

2- ظاهرة السكن العشوائي

تعاني الكثير من الدول النامية من ظاهرة المستوطنات العشوائية السكنية في محيط المدن نتيجة لفشل السياسات السكانية والقوانين ومحدودية وضعف وسائل الإنتاج في سوق الأبناء ولسوء التخطيط والأدارة ونمو الطلب على الأيدي العاملة الرخيصة في مراكز المدن نتيجة لزيادة نسبة البطالة من ناحية والنمو والنشاط الاقتصادي والخدمي الحكومي من ناحية أخرى. أن غياب سياسة تخطيط و تطوير النشاط الاقتصادي و الإسكان القروي وتوفير الخدمات في الأرياف أدت وستستمر في الزيادة المطردة في معدل الهجرات المستمرة من الريف الى المدن . التي تشكل اكبر العوامل لنشوء المستوطنات العشوائية وكما لم تنجح الدول في حل مشكلة سكن ذوي الدخل المنخفض بالتدخل المباشر وذلك بسبب العوامل السياسية و الاقتصادية المؤثرة والمتداخلة المعقدة في السوق العقاري للدول التي تعتمد الاقتصاد الحر .

تشير إحصائيات الأمم المتحدة الى وجود 924 مليون نسمة في مدن العالم تسكن المستوطنات العشوائية وتمثل نسبة 31% من سكان المنطق الحضرية (43% في دول العالم الثالث) ومن المتوقع أن يصل العدد الى 2 بليون نسمة في العام 2020.

كما ان عدم توفر فرص العمل المنتجة لا تتناسب مع الزيادة المطردة في زيادة السكان مما أدى الى تفاقم النسبة في كثافة المناطق المكتظة من المناطق الحضرية والتي يعيش قسما كبيرا منها في مستوطنات سكنية غير منظمة . وعشوائيات يعيش غالبية سكانها على هامش المجتمع المدني وذي ثقافة فرعية بديلة مختلفة وغير منتجة في سوق العمل غالبا لا يتوفر لديها الدخل المطلوب لدفع بدل ايجار السوق الذي يمثل احيانا نسبة 35% من الدخل في السكن التجاري في الوقت الذي تحدد الدراسات الاقتصادية النسبة المقبولة ب 15% من دخل الفرد لذا يلجا للخروج من سوق السكن التجاري كليا واختيار بديلا في ارض بور لا يتوفر فيها اي نشاط اقتصادي او ملكية رسمية وتكون ظاهرة مضاربة مستحدثة من قبل المتنفذين بدعم من السياسيين المستغلين لفرص لحصول على المصالح الفردية والفقوية .

وما يميز هذه المناطق هو إضافة الى نشوؤها خارج القوانين والنظام فقد أصبحت تشكل بؤرا لمشاكل صحية وامنية على المناطق الحضرية القريبة وبالرغم من ذلك فانها في عدد من الدول تتميز بشكل ملفت بعدد اقل في نسبة الجرائم والجنح والاختلال المجتمعي مقارنة مع مناطق السكن في الاحياء الفقيرة الاخرى كما تتميز بقوة العلاقات الاسرية وترابطها متأثرة بالقيم الريفية والعشائرية المنتقلة فيها لذا فان المشكلة لا ترتبط بها بل بالعلاقة المختلفة مع سكان المجتمع الحضري . غير انها تبقى من العوامل التي تستنزف الموارد المالية للدولة بطلب التعويض لأخلائها عند المباشرة بتنفيذ المشاريع الخدمية المخصصة في تلك الأراضي وبما أدى لنشوء مافيات تجارية وسياسية مستفيدة تشجع على الهجرة المستمرة واحتلال مواقع جديدة بشكل متزايد يندب بتضخم هذه الظاهرة وصعوبة الحد منها. في حال عدم التصدي لها بوقت مبكر

3

ساهمت الكثير من المؤسسات البحثية الأكاديمية منها او العاملة في مجال التخطيط والتجارة والأسكان في دراسة هذه الظاهرة ومحاولة إيجاد الحلول التخطيطية والتمويلية والتصاميم وطرق الأعمار والتي اعتمدت بشكل كبير على دراسة كل منها بشكل خاص لما يتأثر ويؤثر كل من خصائصها بمقترح الحلول الوضوعة لها و الخطة المناسبة للتنفيذ ودراسة ومراقبة نتائج تطبيقها على الأرض وجمع الدروس المستفادة من كل تجربة والتي تؤسس لتطوير خطط وبرامج المعالجة ومراجعتها وتدقيقها بشكل دوري ومستمر

أن الخطط المطروحة لمعالجة المشكلة قد تحولت في العقد الماضي من الإهمال والسياسات السلبية القسرية كالأخلاء بالقوة والأهمال إلى بدائل إيجابية كالمساعدة الذاتية وتطوير الوضع القائم بتطوير خدمات تلك المناطق والمساهمة في تطوير المستوى المعاشي للسكان. وقد أصبح من المطلوب التأكيد في أية خطة بأن توفير فرص العمل للأفراد يعتبر أهم من الحصول على ملكية السكن لدى هذه الشريحة الكبيرة في المجتمع. إن من أهم أسباب مشكلة السكن العشوائي وزيادتها المطردة في بغداد والمحافظات الأخرى ترجع إلى غياب الخطط التنموية الشاملة والتخطيط الإقليمي لكافة القطاعات الاقتصادية والسكان والخدمات العامة والطرق والمواصلات والصحة والتعليم والرعاية الاجتماعية التي تشمل المدن والأرياف وندرة الأراضي وارتفاع أسعارها وكلفة البناء وعدم توفر مصادر القروض الميسرة وإن توفرت الدراسات على محدوديتها فلم ترقى إلى استراتيجية الإدارة والعمل والتفويض لأسباب معروفة في العراق، كما إن ظروف الحروب التي مر بها منذ العام 1990-2003 وأعمال التهجير الطائفي في الأعوام التي تلتها والتي لا يزال العراق يعاني منها والتي أدت بالإضافة إلى هجرة سكان الأرياف إلى المدن بحثاً عن فرص العمل هجرة السكان من مناطق سكنهم إلى مناطق آمنة بديلة مؤقتة قد تصبح دائمة بمرور الوقت بغياب الحلول العملية ونقص الخبرة العلمية والمهنية والإدارية و لهجرة النسبة الكبيرة من المهندسين والاطباء والكوادر العلمية بالإضافة لغياب ضوابط وقوانين العمران وضعف تطبيق القوانين وادوات تطبيق مايتوفر منها وغياب الحس العام بالمسؤولية الوطنية

المخطط التنموي الشامل المقترح لبغداد للعام 2030



وضع المخطط التنموي لبغداد في العام 2006



المصدر : الاستشاري خطيب وعلمي 2014

3- استراتيجية السكن الحضري والريفي في العراق

ادت مشكلة الطلب المتراكم في السوق العقاري الأسكاني في العراق وغياب العرض لقلة المصادر المطلوبة في سوق الإنتاج في القطاعين العام والخاص ولمدة طويلة لتفاقم ظاهرة السكن العشوائي وانتشارها بالشكل والحجم الذي بات ظاهرة لامفر من مواجهتها بدراسة واقعية وعملية لا تغفل إمكانية اعتبار قسم كبير منها كخزين أسكاني يوفر السكن لعدد كبير من المواطنين حيث (يبلغ سكان العشوائيات في بغداد وحدها 2 مليون نسمة حسب تصريح محافظ بغداد في تموز 2013) على أن أزلتها سيضيف نقصا اخر وكبير الى الرصيد الأسكاني في المدينة. أن تحسين وتوفير الخدمات الصحية والكهرباء لبعض المواقع المختارة القائمة كاحد الخيارات المتاحة سيساهم بشكل كبير في تطوير مستوى معيشة السكان ويساهم في سد جزء من الطلب الحاصل للمرحلة الحالية

توضح الأحصائيات السكانية والسكنية بأن العراق بحاجة الى 2 ملايين وحدة سكنية مختلفة في المناطق العمرانية قبل العام 2016 حسب تقرير برنامج المستوطنات للأمم المتحدة في 2010 تمثل اسكان ذوي الدخل المنخفض نسبة 60-70 بالمائة منها ولا يدخل في هذه الأرقام الزيادة السكانية للسنوات الأخيرة وتلك المتوقعة والتهاك المستمر في الخزين السكني الحالي حيث لا توجد ارقام محددة لها. وباعتماد هذا الرقم كمرجع رسمي فذلك يعني ان العراق بحاجة لإنتاج 200,000 وحدة سكنية سنويا خلال الأعوام العشرة القادمة بمعدل وحدة سكنية كل 45 ثانية من اليوم وهي غير قابلة للتنفيذ بالمطلق في بيئة لا تتوفر فيها مستلزمات أساسية لتنفيذ استراتيجية وطنية او المخطط الهيكلي الأقليمي العام للتنمية والخاص بالمحافظات والتي تمثل السياسة الديمغرافية والأسكانية احد مقوماتها الأساسية كما و تنصدر مشاكل ملكية وأدارة الأراضي وغياب سياسة التمويل السكني ومحدودية القروض المصرفية المتوفرة في السوق العقاري وأرتفاع أسعار مواد البناء والأيدي العاملة يضاف لذلك تلكوء مشاريع البنى التحتية والخدمات في أنجاز أي خطة محتملة لوضع الحلول العملية لها

كما ليس من الواضح وجود استراتيجية محددة لتنمية وتطوير الاسكان الريفي بموازات المناطق العمرانية في المدن ضمن خطط واستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية والتعليمية والصحية والخدمات في الأرياف والتي تمثل حجر الأساس فيها والتي تشكل الحافز الرئيسي لاستمرارية ونمو الحياة القروية وتطويرها حيث تنعكس قوة ونمو المجتمع الريفي الذي يوفر سلة الغذاء الأساسية للمجتمع على قوة البلد اقتصاديا وتشجع على عودة المهاجرين منهم من المدن الى مناطقهم التي هاجرو منها

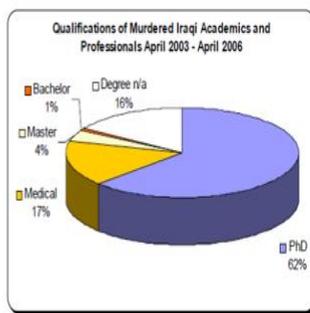
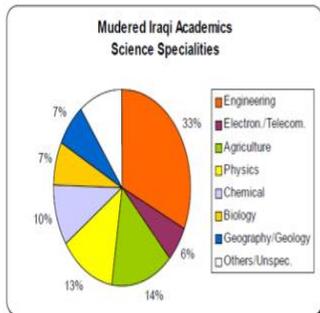
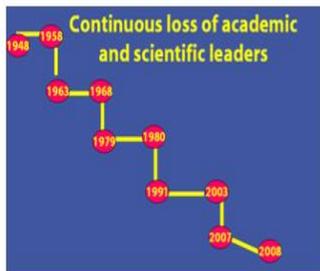
كما أن المشاريع السكنية التي تقوم بها الحكومة المركزية من خلال الهيئة العامة للاسكان والتي تركز على توفير الوحدات السكنية لبعض موظفي القطاع العام والحكومات المحلية بشكل مباشر او عن طريق توفير القروض من صندوق الاسكان اضافة الى انتاج المستثمرين في القطاع حاليا تمثل نسبة متواضعة من السكن المطلوب حاليا لتغطية العجز المتراكم ومن غير احتساب الزيادة السنوية والطلب المتوقع للأعوام العشرة القادمة وبالامكان مراجعة التقارير الخاصة بخطط الاسكان ونسبة الانجاز الحاصل خلال الفترة من العام 2012 - 2017 في التقارير الدورية للوزارة والادارات المحلية.

ان تعثر "خطط استراتيجية الاسكان الوطني" وغياب الرؤيا الواضحة والتقييم العلمي للموارد المتوفرة لامكانية وطرق تنفيذها وهجرة وغياب العقول والمفكرين من ذوي الخبرة والاختصاص نتيجة للظروف الامنية الاستثنائية التي مر بها العراق تعوق وجود الزخم والخزين العلمي المهني للمشاركة في اعداد الدراسات والبرامج لمواجهة التحديات القائمة وتؤدي لتفاتها . اضافة لاغفال دورو مشاركة المؤسسات العلمية والمهنية والسياسية في اعداد برنامج وطني للاسكان بمساهمة الجميع فان المبادرة الوحيدة التي اطلقها المرحوم د. أحمد الجبلي بالرغم من كونها فكرة اولية وسياسية عامة (مبادرة مشروع الاسكان) لم تلقى الاهتمام في البحث والنقاش واعتبرت ورقة انتخابية تم التحفظ عليها. وبالرغم من تحفظي على الافكار الاعلامية التي وردت فيها , فقد قدمت المبادرة مقترح تاسيس هيئة تنمية عقارية خلال دورة انعقاد البرلمان عام 2011 تكون مهمتها تولي الاشراف على تنفيذ المشروع الاسكاني وفق ضوابط ومعايير معدة في البرنامج وتتولى كفالة

المواطنين الممتلكين لدور السكن ضمن المشروع وبين البرنامج بغياب اي دراسة امكانية انتاج 20,000 وحدة سكنية خلال عامين وقدر حاجة المشروع الى تمويل 10 مليار دولار خلال الخمس سنوات الاولى.

أن من الحقائق الواضحة من بين جوانب اساسية معرقله اخرى والتي ينبغي التصدي لها الان هو انجاز واعتماد المخطط الهيكلي الشامل لبغداد وحل معضلة توسع المدينة المستقبلية المقترح من قبل امانة بغداد والذي يحدد استعمالات الاراضي والطرق والمواصلات والخدمات العامة ومساحات الاراضي المملوكة للدولة وتوقعات زيادة السكان للعام 2030 بالاضافة الى عدم توفر الطاقة المطلوبة الفنية والمالية والأدارية في القطاع المصرفي و الهندسة الأستشارية والمقاولين والأيدي العاملة الفنية ومجهزي مواد البناء من المنتج المحلي أو تلك المستوردة التي تتطلب توفر الخزن و طرق النقل من الموانئ وسكك الحديد لتحقيق أية نسبة معقولة من توفير السكن المطلوب على مستوى القطر والذي لم يزيد في أحسن الأحوال على 30,000 وحدة سكنية للقطاعين العام والأستثمري الخاص ويمثل 1.5% فقط من سوق الطلب المعلن.

ان زيادة السكان المطرد في بغداد وتحسن مستوى دخل الافراد وعدم توفر الاراضي للسكن ضمن حدود المدينة ادى للجوء اصحاب السكن الى استغلال مساحة الحدائق والفراغات الخارجية و تقسيم و اضافة بناء وحدات سكنية صغيرة الى بيوتهم دون اية ضوابط بلدية و بطرق عشوائية رغبة في توفير سكن اضافي لاحد افراد العائلة او تاجير الوحدات المستحدثة لتوفير دخل اضافي قد ضاعف المشاكل العمرانية والبيئية و ادى لزيادة الضغط على الطرق و شبكة الخدمات التحتية التي لم يتم تصميمها على المعطيات والكثافة السكانية في الاحياء السكنية وفي كل المناطق والى تردي الوضع البيئي والاجتماعي والحضاري نتيجة لتدهور خدمات النقل والصحة والتعليم والاتصالات والذوق العام لذا بات من الضرورة الملحة مراجعة شاملة لمنهج الدراسات والادارة والتفيذ لتحديد المعوقات واقتراح الحلول العملية في مجالات التخطيط والتصميم وطرق الانشاء وبدائل المواد المستعملة والادارة العلمية وتوفير القروض بدعم من المؤسسات العلمية والجامعات وذوي الخبرة من الاساتذة اصحاب الاختصاص والمهندسين من داخل العراق وخارجه لوضع وأ اعتماد طرق بديلة لتوفير السكن للقطاع الأكبر من المواطنين ذوي الدخل المنخفض تتمثل في التطوير المبرمج وبلامركزية التنفيذ والاعتماد بشكل أساسي على الحكومات المحلية وبمشاركة شركات الأستثمار المحلية والعالمية و مساهمة المجتمع المحلي في انتاج الوحدات السكنية الخاصة به بسياقات يتم التخطيط لها وتوفير متطلباتها القانونية والمصرفية والفنية والأدارية وبما يحقق زيادة الأنتاج من الوحدات السكنية وتقليص فترة الأنتاج والتكلفة وبما يقلل من الضغط الحاصل في سوق الأنتاج وتوفير ايدي عاملة جديدة متدربة ترفد سوق العمل المطلوب اضافة الى قيامها بأنجاز سكنها المطلوب بشكل مباشر في مناطقهم مع تدخل ودعم محدود مع توفير السندات القانونية لملكية الاراضي المشغولة والقروض الميسرة والمياه الصالحة للشرب والصرف الصحي



- ❖ الهجرة المستمرة للمفكرين والاكاديميين وقياديين الاعمال والمهن وافراغ المجتمع من طبقته الوسطى المنتجة
- ❖ تعرض الكثير منهم الى حملات القمع والاعتقالات
- ❖ توضح رسوم البيانات والنسب التالية الارقام المثبتة لشهاداتهم واختصاصاتهم

4-السكن العشوائي و نهج العمل المقترح للمعالجة

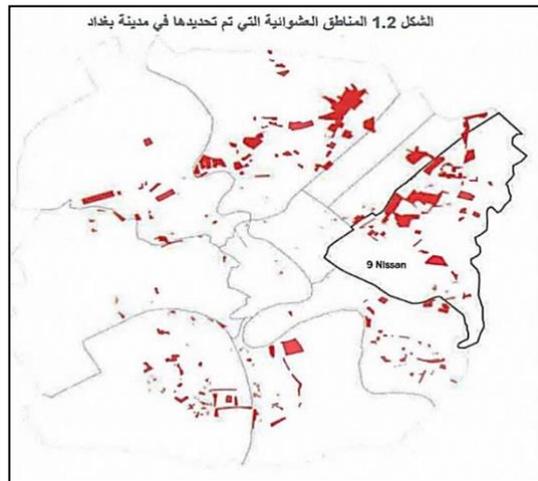
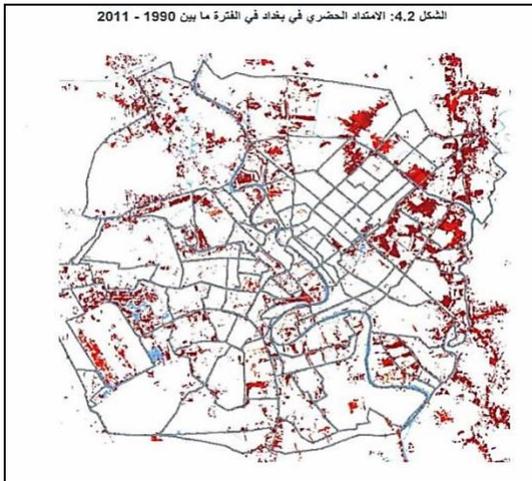
شهدت بغداد الهجرات الاولى من الريف الى المدينة في العام 1950 و باعداد محدودة شملت 40 منطقة بعدد وحدات صغيرة من 20 وحدة الى اخرى كبيرة بعدد يصل الى 3000 وحدة تشكل النسبة الاكبر منها في المشاريع الزراعية الجديدة ومعامل انتاج الطابوق على طريق بغداد - كركوك وبحسب تقرير المخطط الانمائي الشامل المعد من قبل شركة دو كسيادس في العام 1956 يقدر عدد نفوس تلك العشوائيات ب 107,025 نسمة في الوقت الذي كانت نفوس بغداد تبلغ 675,595 نسمة وقد تم تخصيص مواقع لتوفير السكن لتلك العوائل وتوطينهم في مدينتي الثورة في الرصافة والشعلة في جانب الكرخ في العام 1959 .

و شهدت الفترة من 1950- 1960 ثم 1970-1980 زيادة في اعدادها نظرا للزيادة الحاصلة في عدد السكان خلال تلك الفترة وبدأت بالاستقرار النسبي في بداية الحرب عام 1980 كما تقلص عدد المناطق والوحدات السكنية العشوائية نتيجة لتوزيع الاراضي من قبل الدولة على الجمعيات التعاونية باسعار ميسرة حيث تم توفير الطرق والخدمات في تلك المناطق ووفرت القروض السكنية بفوائد متدنية ادت لزيادة نشاط البناء على اراضي مسجلة تملك بسندات قانونية كما تقلصت هجرة الريف الى المدينة نتيجة وبداية للحرب بعد العام 1980 نسبيا

خلال العام 1985/1986 قامت مؤسسة JCCF اليابانية بتكليف من امانة بغداد بوضع الدراسات والدراسات لتجمعات السكن العشوائي في بغداد بدراسة مخطط تنظيم الاراضي قصير الامد (PLUP) ضمن مراجعة مخطط التطوير الشامل لبغداد (ICDP) بتحديد واجراءات مسح ودراسات 12 موقع تجمع سكني عشوائي تشغلها 20,000 وحدة سكنية تمثل 4-5% من عدد الوحدات السكنية وتضمنت مخرجات تلك الدراسة 4 مقترحات تشمل :

- أ- تحسين بيئة وخدمات
- ب- وتطوير الموقع
- ت- اعادة التقسيم و
- ث- الاخلاء واعادة الاسكان

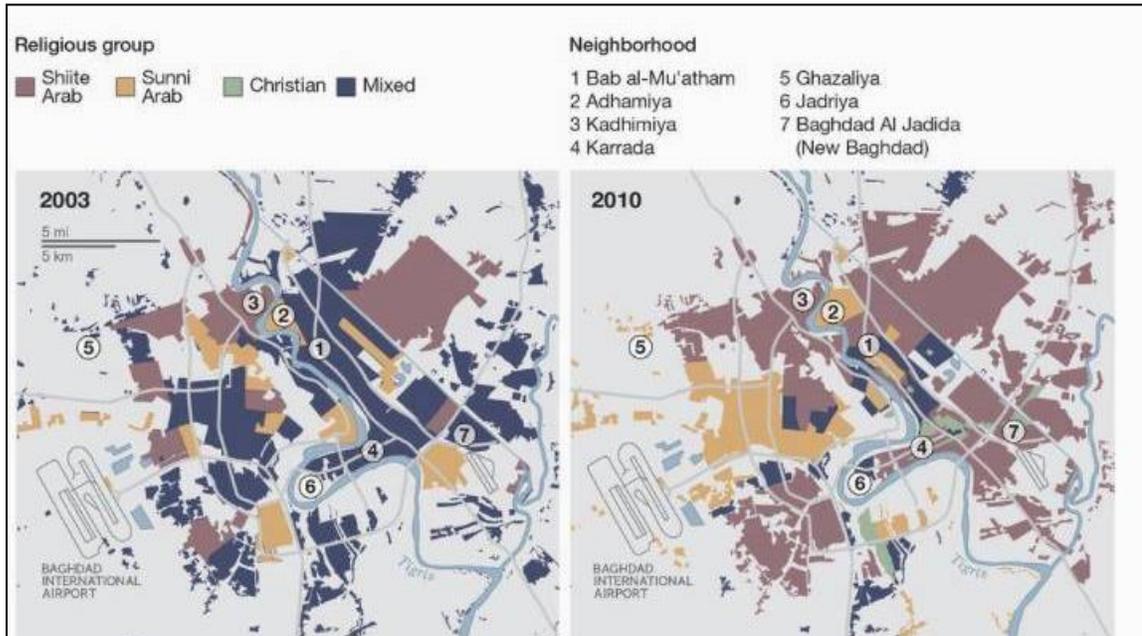
ومن الواضح تضاعف اعداد مستوطنات السكن العشوائي منذ العام 1990 وبعد العام 2003 للاسباب المذكورة فان هناك عدد من الدراسات والمسوحات التي قامت بها امانة ومحافظه بغداد في 2011 و 2014 و 2015 بالاضافة لمشاركة منظمة الامم المتحدة للمستوطنات (المونل) في العام 2013 والعام الحالي وتتفق كافة المسوحات على تفاقم الازمة وزيادة مساحات تلك المستوطنات ومن الواضح بانه لم يتم تنفيذ معظم القرارات والاجراءات الضعيفة التي اتخذت لاسباب سياسية وامنية واقتصادية وفنية

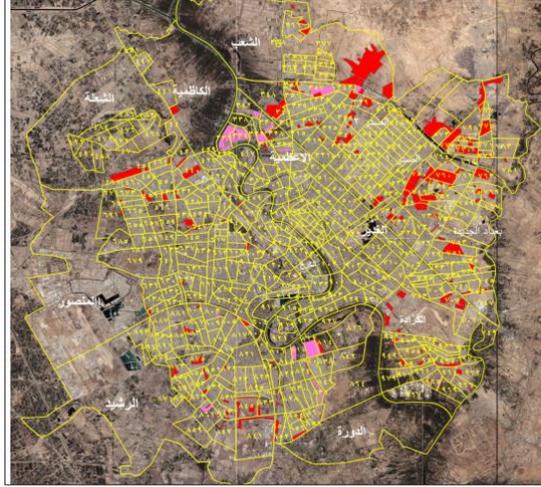


وبالرغم من اختلاف الارقام في تلك المواقع نتيجة لاختلاف الطرق المستعملة في الاحصاءات والاستمارات المختلفة في معايير الجرد والاحصاء تبقى الحقيقة الواضحة بانه ومنذ العام 2011 حتى العام 2015 بلغت الزيادة في المواقع وعدد الدور من 250 موقع تشغلها 35688 اسرة الى 316 موقع و79669 اسرة تشغلها 625000 نسمة اي مايعادل 10% من سكان مدينة بغداد وسننتظر لمعرفة العدد الحالي لعدد المواقع وشاغلها بعد اصدار التقرير من وزارة التخطيط لمسوحات العام 2017



- ❖ مشاهد من نتائج الحروب التي ادت الى تفاقم الاوضاع الانسانية والهجرة لاسباب امنية وحصار خلال الاعوام 2003-1980
- ❖ مخطط يظهر التغيير الديموغرافي الطائفي لسكان المدينة بعد 2003 وخلال الاعوام 2006-2007





❖ تردي الخدمات الاساسية المصاحبة لظاهرة السكن العشوائي

في الطرق والمواصلات وشبكات المياه والصرف الصحي

والكهرباء والاتصالات والتعليم والصحة

❖ تفاقم ظاهرة الامية وسوء الادارة

❖ تدهور النسيج الحضري والمظهر البيئي والثقافي العام للمدينة





الجدول 5.3: حلول وخطوات تحديث المواقع

التأجيل	التدخلات العامة/المرحلة	المستوى
-	-2/4	1 المسوق
-	-10/3	2 الأمل
-	-4/1	3 الصين
-	-4/2	4 الجواد
دراسة جدوى مسبقة	-4/4	5 قطاع 5 (القصير)
-	-5/3	6 الشرق والشمير
-	-2/1	7 معمل الترميم
-	-3/1	8 مستوطنة بغداد
دراسة جدوى مسبقة	-4/4	9 النجاشين (التفصيلية والتكاملية)
-	-4/1	10 السوي حيد
-	-1/2	11 الشبانين (قرية السالمية)
-	-2/0	12 الشبانين (قرية كريم ندي)
دراسة جدوى مسبقة	0/3	13 الشهبان
-	-3/2	14 توري حديق (قرية قاضي)
-	-1/1	15 خلف المتوسفة (ساحة البرود)
-	-2/1	16 الدورية القديمة
-	-5/2	17 خلف مسجد شرجيل
-	-4/2	18 الخارية (الواد)
-	-3/0	19 مسجد كتيب الفتح
-	-5/2	20 الشلال
دراسة جدوى مسبقة	-2/3	21 الشهبان الأمن
دراسة جدوى مسبقة	-1/3	22 محرمية الضابط
دراسة جدوى مسبقة	-3/2	23 شائلة وقرات 2
-	-7/5	24 حص الإمام
دراسة جدوى مسبقة	-4/3	25 حي المنظر
-	-1/0	26 الفرات المفلت
دراسة جدوى مسبقة	-4/4	27 حسيبية الأزهر
دراسة جدوى مسبقة	-4/4	28 ساحة 744
دراسة جدوى مسبقة	-3/3	29 رقية
-	-4/2	30 الملاعب
دراسة جدوى مسبقة	-4/4	31 قرية برفان
دراسة جدوى مسبقة	-2/1	32 موش المار
دراسة جدوى مسبقة	-3/4	33 خلف معمل العبد (الأحرار)
دراسة جدوى مسبقة	-2/1	34 شهداء الطفولة
دراسة جدوى مسبقة	-3/0	35 خلف محطة الدرية (خلف المجاري)



نماذج من مخرجات منظمة المستوطنات البشرية (المونل)

في التقرير المعد لامانة بغداد العام 2013



القدس

معلومات أساسية

2023.60°N & 44°30'10.60" E

الحي	المساحة	عدد الأسر	عدد السكان
الحي	75.3	800	-
عدد الأسر	-	200	220
عدد السكان	-	-	220

بعض المعلومات التفصيلية عن المستوطنة:

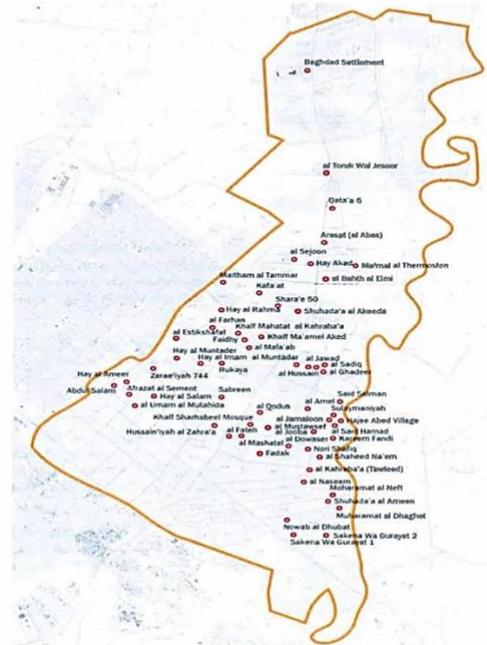
- 30% من المساكن يعاني من تأثيرات وجود قلة صرف تستخدم كمكافئ مجاري زراعي مفتوح
- 41% من المساكن تم تقييدها من مواد بناء موقوفة مثل الطين، التسيب، الكتل، والألواح البلاستيكية وبنوف الصفيح
- 57% من الأسر تمتلك مساكن ملكية للمساكن التي تعيش فيها
- تشتغل وحدات الإسكان الرسمية ربع مساحة الموقع
- 26 مبنى عام (منها متروستل و 15 بداية عسكرية) تم التجاوز عليها
- 99% من الأسر تمتلك في منزل عامة
- 20% من الموقع خال وغير مطور
- هناك عدد من الأسر والفلاحين يستخدمون الموقع لغايات تربية الباتية
- هناك 4 أحواض يتم ملؤها بالماء كل يومين لغايات الشرب:



التوصيات

- الاندماج المنطقي هو الخيار المقترح لبلوغ حل طويل الأمد للهجرة والنموذجيات المهمة الأخرى التي تقطن في هذا الموقع.
- اعصاءة التنموية من خلال تشراك الارض عبر الانسحاب المقترح لتخفيف تلووير حضري (الارض) من اجل ضمان حلول امكان ماوى طويلة الأمد.
- تتضمن الخطوة القادمة اعداد مقترح فني للموقع.

الشكل 5.2: موقع المستوطنات الستون الواقعة ضمن حدود 9 نيسان التي تمت مراجعتها



أن دراسة وتحديد السياسات والخطط لحل مشكلة السكن العشوائي ونجاحها لن يتحقق بمعزل عن دراسة وتحليل الأسباب التي ساعدت وادت في ظهورها وتوسعها لذا بات من الضروري وضع استراتيجية متكاملة وجامعة وأعداد الخطط و البرنامج المرهلي لتنفيذها مع توفير كافة مستلزمات العمل الادارية والقانونية والاقتصادية والفنية وهاكلها التنظيمية بشكل مستقل بعيدا عن البيروقراطية واساليب العمل القائمة والمتخلفة بأدارات الدولة المركزية والمحافظات والتحديدات الأجرائية وعدم توفر الكوادر المدربة التي أدت ولازالت تؤدي الى فشل تنفيذ غالبية المشاريع في القطاع العام .

لذا فإن أية خطة توضع لمواجهة التحدي القائم والمتعاظم ينبغي أن تعد بمسارين متوازيين مع الأخذ بنظر الاعتبار دراسة وتحليل متطلبات تنفيذها على أساس واقع المصادر المتوفرة وتلك المطلوبة للتنفيذ وأسس ومنهاج توفير الكفاءة المطلوبة لتلك المصادر وكما يلي:

1-4--وضع خطط منهجية للتنمية والأعمار الريفية

أن السبب الرئيسي وراء ظاهرة الهجرة هو الفقر المدقع الذي يزرع تحته سكان الأرياف نتيجة لقلة فرص العمل وفقدان المقومات الضرورية والمرافق العامة التي تسمح بالاستمرار في أستيطان الأرياف حيث تتم الهجرة الى المدن ويتحول الفلاحون الى عمال أجراء في مناطق تكثت الصناعات وتمركز العمل في المدن والذي بدوره أدى الى تضخم فجائي للطبقة العاملة غير الفنية في نتج عنه تغيير كبير في الخصائص الأساسية في التشكيلات العمرانية والتنظيمية للمدينة والقرية على حد سواء وبشكل مشوه كما أصبحت القرية تشكل عبئا على المجتمع بدلا من ان تكون مصدرا للثروات والقيم الأصيلة و حيث تتعكس قوة المجتمع الريفى على قوة البلد اقتصاديا بالتركيز على تطويره وتنميته اقتصاديا وخدميا واجتماعيا

كما ان هنالك اسباب اخرى متراكمة تشمل زيادة حيازة الاراضي الكبيرة لدى قطاع من المجتمع وقلة العرض في اراضي سوق السكن منخفض الكلفة وزيادة الطلب المتراكم من قبل قطاع المجتمع المستاجر ومن المهاجرين الجدد من الارياف المحيطة وارتفاع اعداد محدودى الدخل.

ان المعالجة السليمة لتلك التحديات تعتمد على الإدراك الموضوعي بأن مصدرها يتمثل أساسا في تدهور حياة القرية وفي أضمحلال حيويتها لذا بات من المهم معالجة ذلك بالمباشرة بصيانة وحماية وتطوير حياة القرية بشكل منظم بأعتبارها الاطار الاجتماعي الانساني الأصيل. لتشكل عنصر جذب لسكانها المهاجرين الى المدن وضمان عودتهم لمزاولة العمل الزراعي الاقتصادي المنتج في مجتمع يتوفر فيه كافة الخدمات التي يحتاجها المجتمع القروي ومن المهم ان يتم العمل المطلوب بشكل أساسي بموجب خطط منهجية مدروسة مكرسة للأعمار الريفية تضع الأهتمام بحياة القرية كمؤسسة هدفا مركزيا لها وجزأ لايتجزأ من مشروع تنظيمي تطويري عام يشمل المنطقة المعنية ومجمل الأقليم ضمن مايعرف بمشاريع " التخطيط الأقليمي" على ان تعتمد على الحلول الكفيلة بتطوير القرية وحل المشكلة الريفية على ضوء متطلبات ازدهار الريف خلال مستقبل يمتد للمنة سنة القادمة وليس على أساس وضعها الذي كانت عليه في الماضي

ويتم هذا التطوير من خلال التخطيط المدروس لرفع مستوى معيشة سكان الأرياف بتوفير متطلبات النجاح الزراعي لهم وتحسين ظروف الأستيطان الريفي من خلال السعي لمنع اندثار الفعاليات التقليدية التي كانت تكمل وترافق النشاط الزراعي وتحميه من التراجع كالتشكيلات الحرفية والصناعات اليدوية والفنون المحلية التقليدية وتطويرها بالاستفادة من التقدم العلمي الذي سيؤدي بدوره الى زيادة المحاصيل والأنتاج وتشجيع الفلاحين على الأستقرار والأستمرار في الأقامة في القرى والأرياف وتشجيع عودة من هاجر منهم.

يتطلب تحقيق أستراتيجية التطوير المقترح تأسيس هيئة خاصة (الأعمار القروي) لها ميزانيتها ونظامها الهيكلي الخاص والمستقل وكوادر ذات خبرة ومدربة وسياقات عمل ومسؤوليات واضحة بالتعاون مع الخبراء والهيئات الدولية الخاصة بالتنمية والأسكان الريفي وبالتنسيق مع الوزارات المعنية في الحكومة الأتحادية والحكومات المحلية تكلف بتطوير الأرياف حيث يقسم الأقليم الى "وحدات ريفية" منظمة تتكفل بالعمل على يلي:

- وضع دراسة تفصيلية علمية حول المؤهلات والقابليات التي تمتلكها القرى المستوطنة في الأرياف بشكل عام والعوامل البيئية والأقتصادية والجغرافية والبشرية المؤثرة فيها
- دراسة ميدانية حول نوع الأنشطة الريفية والصناعات القروية والحرف اليدوية
- دراسة طبيعة الأجراءات العملية والأصلاحات التي يمكن تنفيذها بما يحقق عملية تطوير المراعي وتربية الحيوانات
- أيجاد الحلول والمصادر المالية لتخفيف الصعوبات والمشاكل المالية التي يواجهها المزارعون وسكان الريف لتشجيعهم على البقاء في أراضيمهم وتطوير مقومات عيشهم عبر أيجاد المصارف التعاونية المعنية بهم بشكل خاص
- المحافظة والتشجيع على تطوير الصناعات القروية والفنون الحرفية المحلية والدعم المالي والتجاري في عمليات الأنتاج والتوزيع
- الأهتمام ب و تسجيل وتطوير التراث التقني لعمارة البيت الريفي الذي يقوم ببناءه المعمار الشعبي بأساليب بسيطة ومواد بناء محلية مستدامة وقليلة التكلفة وترويج بناء المساكن بأعتداد طريقة البناء الذاتي والتعاوني الريفي
- تطوير شبكات النقل وطرق المواصلات الحديثة داخل الأرياف والتي تربط القرى ببعضها وضمن الأقليم الواحد وربطها بالمدن والخدمات والرعاية التعليمية والصحية
- وضع سياسة علمية ناجحة لأستيطان البدو وأستقرارهم في قرى تجمعات بشكل يسمح لهم بتطوير الزراعة الضرورية لهم وتطوير صناعاتهم التقليدية وفنونهم الشعبية
- مكافحة أخطار الأفات الزراعية ومشاكل الجفاف وتراكم الأملاح وتقاص الأراضى الصالحة للزراعة

- الأهتمام بتحسين حياة المرأة في الأرياف لدورها الكبير في المسؤولية في عملية تطوير الحياة الريفية على مستوى العائلة والمجتمع الريفي
- تخصيص والمشاركة في المؤتمرات المحلية والأقليمية والدولية التي تناقش وتدرس المشاكل والتحديات القائمة في التنمية والأعمار الريفي
- تعزيز مناهج الدراسة في الجامعات الهندسية والمعمارية بمواضيع البحوث في تخطيط وعمارة الأرياف

4-2- دراسة ووضع منهاج وأعتماذ الحلول لمواقع السكن العشوائي

ان أعتماذ صيغة حل عام واحد يطبق على كافة المناطق العشوائية لن يوفر الصيغة العملية الناجحة لمواجهة هذه المشكلة لذا يوصي بدراسة كل حالة على حدة لوضع نهج العمل والحل والمخطط المناسب لشروطها وطرق تنفيذها. على ان يبادر اصحاب القرار وعلى ضوء الدراسات والبحوث المتخصصة بعد فهم الواقع السكني في هذه المناطق بالمساعدة في منحهم الحق القانوني بملكية الارض وتوفير الخدمات الاساسية ومحاولة تحديد مواقعها ضمن حدود المناطق الخاضعة في التخطيط الهيكلي واستعمال الاراضي في المدينة على لن لا تتعارض مع الأستعمالات المخصصة الاخرى

وهناك سياقات خاصة للتخطيط العام لموقع السكن العشوائي متبعه للمعالجة قبل اختيار وأعتماذ أي منها والمباشرة بالتنفيذ على مستوى الموقع العام وتحديد طرق البناء الخاص تتلخص فيما يلي:

- البديل الأول : تحسين مستوى الخدمات للوضع القائم كشبكات الطرق والمياه والصرف الصحي والكهرباء بعد تملك الأرض لساكنيها واصدار سندات الملكية باسمائهم والذي يحافظ على بقاء السكان في مناطقهم على أن ضمان نجاحه يعتمد بشكل كبير على توفير الوضع القانوني للاراضي المستغلة وتعاون السكان و الحكومة المحلية وأصحاب الأرض ووزارات الخدمات. كما يتضمن استغلال واشغال الفراغات المتوفرة ضمن القطاع السكني وامكانية تطويرها من خلال توسيعها الى الاحياء الخالية المجاورة والمواقع المحيطة بالموقع
- البديل الثاني : تخصيص وتخطيط موقع بمساحة اكبر من موقع مستوطنة العشوائية التي يتم اختيارها على ان يتم تنظيمها العمراني بشكل يتساق مع المخطط الحضري المستقبلي للمواقع المحيطة ضمن منهج التطوير كما بالامكان ضم عدد من العشوائيات الصغيرة والقريبة لبعضها لتطوير موقع واحد اكبر
- البديل الثالث: التطوير الشامل والذي يتطلب إزالة الكثير من المباني القائمة وبناء بدائل لمخططات جديدة لها مع إستغلال تجاري وعقاري أكبر للأراضي وكثافة أعلى للأشغال ويتطلب هذا الحل توفير سكن بديل لكل أو لقسم من السكان قد يكون بنفس الموقع. على ان يتم توفير قطع أراضي مع خدماتها التحتية أو سكن بديل في مواقع أخرى أو مساعدة مالية للقسم الأخر منهم.

- البديل الرابع: الترحيل واعداد التوطين وينطبق الحل على العشوائيات الصغيرة في مواقع تتعارض مع المخطط العمراني للمنطقة وقائمة في مواقع غير مناسبة مخصصة لاستعمالات اخرى غير سكنية لاستغلالها لمشاريع مستقبلية لتوسع المدينة وفي تلك الحالة سيصب هذا الحل والتوجه في مصلحة الدولة
- تمثل مساحات الأراضي المفتوحة البور وغير المناسبة للزراعة داخل المدن المصدر المناسب الأول للقطاعات السكنية المطلوبة التي يتم اختيارها عند أعداد الدراسات التخطيطية ضمن المخطط التنموي وتقسيم وأستعمالات الأراضي المعد للمدينة حاليا وللمستقبل لكلا السياقين واستغلالها لتوفير المواقع البديلة للأسكان في سياق إعادة التطوير او تحسين مستوى الخدمات الذي يؤدي في بعض المواقع لنقل جزء من السكان في العشوائيات لمواقع بديلة مع الاخذ بعين الاعتبار المساحات المفترضة للتوسع المستقبلي

ان الحلول المقترحة المذكورة لاتمثل الاجابة الكاملة على مشكلة السكن العشوائي في المدن بعيدا عن معالجة الاسباب التي ادت لنشوتها وتفاقمها لذا ينبغي بموازات ذلك توفير الاراضي باسعار ميسرة وقريبة من مواقع العمل المستحدثة خارج مركز المدينة بعد اجراء المسوحات التفصيلية للموقع من قبل هيئة معينة الذي يتم اختياره باعتماد احد الحلول المذكورة ودراسة النتائج القانونية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية والدارية والمخطط الحضري للمنطقة التي يقع فيها والتي سيتم اعتبارها في برنامج التطوير والتنفيذ يتم اعداد مخطط الموقع العمراني واستعمالات الاراضي وتوزيعها لتحديد السعر المطلوب نسبة الى سعر الارض المخدومة الموازية في السوق العقاري لتسجيل واستلام وثيقة الملكية للارض السكنية الخاصة وطريقة ومدة استرداد ثمنها في حال عدم منحها مجانا

تعتمد الدراسات الاقتصادية قبل التطوير لأختيار استراتيجية لتخطيط المناسبة وطرق التنفيذ المتبعة لموقع مستوطنة سكن عشوائي محدد ضمن المعايير التالية للأختياريين البدائل المذكورة على مايلي :

- تحديد معايير تعريف السكن العشوائي
- ملائمة تحسين الخدمات المقترح للموقع للأستعمال المستقبلي طويل الأمد
- العائد الأقتصادي لأراضي السكن العشوائي بأعادة التطوير بالمقارنة مع العائد الأقتصادي لأستعمالات نفس الأراضي بمناطق أخرى في المدينة كمباني تجارية او مكاتب أو مباني صناعية أو كمباني سكنية متعددة الادوار بكثافة أكبر
- أستعداد السكان للتعاون الفعال والمشاركة في أعمال تحسين الخدمات مقابل أنتقالهم للسكن في مناطق أخرى في حال اعتماد بديل أعادة التطوير
- إمكانية وطاقة القطاعين العام والخاص في تنفيذ مشروع تحسين الخدمات (صعبة) أو في مشروع أعادة التطوير (أكثر صعوبة)

ويشترط قيام الحكومات المحلية عند أختيار بديل مشروع تحسين الخدمات في مواقع معينة القيام بتطبيق القوانين والشروط الخاصة بالتطوير وأستعمالات الأراضي والبناء وعدم السماح والتشجيع على ظهور عشوائيات سكنية جديدة ضمن الحدود البلدية للمدينة . غير أن ذلك لن يتم تحقيقه الأ بتوفر سكن ملائم لذوي الدخل منخفضة الكلفة والذي يشترط أتماد أستراتيجية أسكان وطنية وخطط منسقة ومتكاملة .على ان يتم توفير مواقع بديلة لتلك المواقع المخططة لمشاريع مباني عامة و صناعية وتجارية مخطط لها .

كما يتطلب دراسة امكانية عدم موائمة شروط وبيئة السكن البديل لطبيعة السكن التي يتم نقل سكان العشوائيات اليها لذا بات من المطلوب مراجعة واستبيان رغبة سكان تلك العشوائيات بالانتقال وأيجاد التعويض المناسب لهم بموجب القانون. علما بأن تجربة أعادة الأسكان كانت غير ناجحة في الكثير من الدول وخاصة عند نقلهم بمواقع في حدود خارج العمران المدني بعيدا عن الخدمات ومناطق العمل على ان يتم عند اختيار بديل السكن اعادة التطوير في مواقع قريبة من سوق العمل والمواصلات والخدمات العامة.

وتعتبر مشاركة المجتمع المحلي للمستوطنات العشوائية باتباع اي من البرامج المختارة اعلاه والاعتماد على الذات الذي يكمن في تدريب القائمين على المشاريع على العمل الجماعي (من خلال تاسيس جمعية تعاونية للمنطقة) في اتخاذ القرارات الخاصة بدلا من ممارسة ادارة واتخاذ القرارات من موظفي البلديات بشكل منفرد حيث سيكون ذلك اكثر فعالية من حيث التكلفة وانه على الارجح سيستخدم في عملية التنمية المادية كاداة لبناء المجتمع المحلي وكلما كانت الجمعية غير الحكومية مستقلة دون السيطرة عليها كانت اكثر فعالية

5- الأعتبارات الأساسية في إنتاج سكن منخفض الكلفة (السكن الميسر)

على الرغم من حرية الابتكار وتنوع الانتاج في قطاع الاسكان فإنه يخضع الى القوانين الاقتصادية للسوق العقاري و القانون الأكثر أهمية هو أن سعر السوق يعكس حجم الطلب في السوق ويحدده الموقع ومستوى جودة المنتج . وبما ان اكثر من نصف عدد السكان هم من ذوي الدخل الأقل من المتوسط فان السوق العقاري لن يتمكن لوحده من توفير ال50% من الطلب على السكن للقطاع الاكثر فقرا في البلاد لدخول سوق الشراء او الايجار للمساكن التي تم انشاءها باسعار لن تتمكن من توفيرها . علما بان غالبية هؤلاء المواطنين هم من المهاجرين الذين إغرقوا المناطق الحضرية الاكثر نموا في العالم.

15

والنتيجة هي ظاهرة المستوطنات العشوائية في المدن التي يتم بناء مساكنها ذاتيا بشكل غير رسمي من مواد البناء المستعملة والفائضة المتوفرة ، مشكلة مستوطنات لحياء فقيرة تنبت و تتوسع باستمرار كنبات الفطر في الضواحي او بين الاحياء الحضرية في مدن العالم النامي. حيث يشغلون فيها أقل مساحة متوفرة من الارض دون مقابل لبنائها بكلفة بسيطة و التي غالبا ما تكون مجرد غرفة في احياء فقيرة على بعد أميال قليلة من وسط المدينة دون عنوان رسمي او سند قانوني و باتفاق لفظي مع من يملك السيطرة واليد على الارض مقابل منفعة مالية او سياسية احيانا يحكمه العرف القبلي والمحلّي بغياب القانون وعدم تدخل الدولة في أي جانب من جوانب الحياة فيها

لقد تركت لهذه الفئة من المجتمع الخيار الوحيد المتاح والمعقول لها اقتصاديا. حيث ان عدم امكانية السوق من توفير السكن المتاح والميسر لهذه الطبقة الواسعة من المجتمع المحلي سيجعل من الصعب تمكنهم من الحصول عليه حتى ينتهي فقرهم لذا وجب على الدولة البحث فيمل يلزم من اجراءات لتحفيز انشاء مشاريع السكن منخفض الكلفة باسعار ميسرة ومستدامة

5-1- التدخل الحكومي المطلوب و الأدوار الاربعة الأساسية (ديفيدسميث يونيو 2006)

من أهم واجبات الحكومة التدخل ووضع الخطط المطلوبة وتنفيذها لتحفيز القطاع السكني في توفير السكن الميسر بالقيام بعدة أدوار، تتلخص في:

- ضمان الملكية الفردية والحماية القانونية
- تخصيص الاراضي وتوفير الخدمات الاساسية
- توفير البيئة الاقتصادية لتكوين وتدفق رأس المال
- الشراكة بين القطاعين العام والخاص

ويستند كل من الادوار المذكورة على تلك التي قبلها وان نجاح ما قبلها يوفر الارضية لتحقيق النجاح التراكمي للمشروع وبالنظر لوجود تحديات في كل من الادوار لاختلاف الوضع والحدود بين المراحل المختلفة والتي قد تبدو غير واضحة فان الدولة سيكون لها القدرة على تجاوز هذه الحدود

5-1-1- الملكية والحماية القانونية

ستوفر الملكية القانونية للارض والمسجلة رسميا ووجود قانون لحماية الممتلكات ودعمها من قبل الحكومة، الارضية المحفزة على البناء السكني وتجديده او توسعته بالاستثمار فيه والحفاظ عليه وصيانتته ولن يتم الشروع في البناء بغياب تلك القوانين التي تنظم العلاقة بين المستأجر والمالك والمستثمر والمنفذ ويصبح من المستحيل بناء أي نموذج مستدام اقتصاديا في إنشاء المساكن بأسعار معقولة.

5-1-2- تخصيص الاراضي وتوفير الخدمات الاساسية

يمثل غياب او تلكوء المراجعات في تطوير و اعداد المخطط الهيكلي للمدينة واستعمالات الاراضي. لاكثر من 8 اعوام مشكلة وتحدي كبير لعدم تمكن اجهزة الدولة من مراجعة المخرجات لقرارها بعد التعاقد مع احدى الشركات الاستشارية و المباشرة بالدراسات والمسوحات والمراجعة للمخطط التنموي المعد للعام 2030 والذي لم ير النور لاسباب سياسية وادارية محلية ولعدم اجراء التعداد السكاني وغياب رؤيا واضحة لوضع المدينة وتحدياتها الحالية والمستقبلية

ان لجوء الدولة ولاسباب سياسية وانتخابية لتوزيع الاراضي السكنية على " الفقراء " في الاعوام 2010-2012 وبمساحات 150 مترا مربع في مناطق مختلفة من العاصمة و اراضي بعيدة عن مناطق العمل غير مخططة و لا تتوفر فيها اي من الخدمات الاساسية والطرق قد ساهمت وبشكل غير مباشر في خلق سوق موازي من قبل اصحاب الاموال بشراءها باسعار متدنية من العوائل التي تم منحها الارض ولم ترغب في البناء فيها للأسباب المذكورة وتحول المال لديهم في سلع استهلاكية وتفضيل استمرار السكن في المناطق العشوائية دون اية تكلفة اضافية في الوقت الذي تحولت تلك الاراضي الممنوحة للفقراء الى سلعة مضاربة ورقية تجارية بيد اصحاب المال الذين قد يكونوا استولوا على هذه الاراضي عوضا عن البناء فيها

كما ان توفير الخدمات الاساسية من الطرق و شبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي والنقل والرعاية الصحية والتعليم والامن والتي يوفرها المخطط الهيكلي للمدينة تعتبر من القواعد الاساسية لاعداد منهج وبرنامج زمني معد لتطوير الاراضي المخصصة للسكن الميسر لتوفير مصادر الميزانية اللازمة للتنفيذ بموجب الاولويات وخطط التطوير المرهلي التي يقرها المخطط التنموي

لذا فان الشروع بأختيارالمواقع المناسبة وتخصيص الاراضي للمشاريع السكنية الميسرة ضمن مواقع يحددها المخطط المذكور في حال اقراره تشكل قريبا وتوفر وسائل النقل من مراكز العمل اهم الاعتبارات الرئيسية في التحفيز على الاستثمار في تطوير مشروعاتها بمستوى ميسر ومستدام

3-1-5- توفير البيئة الاقتصادية لحرية وحركة راس المال

تقوم الحكومة في دول العالم الثالث ولغرض تحفيز الاستثمار في القطاع العقاري السكني بتهيئة بيئة مواتية لرأس المال و القوانين التي تنظم نشاطه في السوق العقاري وتحد من مخاطره خلال دورة الاستثمار وعودة الاصول المستثمرة فيه و الطويلة التي قد تستمر لعقود مقارنة بغيره من القطاعات الاقتصادية الريعية بالاضافة الى عدم توفر ضمانات القروض وصعوبة استرجاع وحيازة الموقع و المخاطر والتكاليف المترتبة على القرارات الائتمانية وعملية الاقراض في بيئة سياسية وامنية غير مستقرة .

لقد سادت مرحلة غياب سلطة الدولة مابعد 2003 والطلب الكبير على السكن وعدم توفر الاراضي السكنية الصالحة ظاهرة اعادة تقسيم اصحاب السكن لتقسيم البناء او الارض في المساكن التي يشغلونها الى مساحات صغيرة تتراوح بين الـ 50-100مترا مربعا في معظم المناطق السكنية تفتقر الى الكثير من المعايير الوظيفية والتخطيطية العمرانية رغبة في استثمارها في ايجاد عائد اضافي او لزيادة افراد العائلة الواحدة دون اي تصريحات بالعمل وغياب اية ضوابط وقوانين حاكمة مما نتج عنه زيادة كبيرة على استهلاك الطاقة والمياه وشبكات الصرف الصحي والطرق وتحولت المناطق المفتوحة للمساكن والمناطق السكنية الى كتل بنائية عشوائية وغريبة عن البيئة العمرانية السائدة . كما نتج عن ذلك توجه اصحاب الاموال لشراء المساكن وهدمها واعادة توزيعها الى وحدات سكنية صغيرة بتكاليف ميسرة لطبقة الموظفين واصحاب المهن المتوسطة.

لقد تم تاسيس الهيئة الوطنية للاستثمار التي كان من اهم اهدافها تشجيع وجذب الاستثمارات الخارجية والمحلية و ايجاد فرص الاستثمار والمناخ المناسب انشائه وبالرغم من مرور اكثر من عقد على تاسيسها فقد لم توفق في تحقيق نسبة مهمة من برنامج المشاريع الاستثمارية في قطاع الاسكان او القطاعات الاستثمارية الاخرى لكثرة العوائق والتحديات و لمحدودية الخبرة في ادارة علمية وحديثة مطلوبة واتباع المتوفر من الادارة البيروقراطية المتركمة في القطاع العام كما أن غياب خطة ومنهج عمل مهني مبني على قواعد وقوانين الاستثمار المعمول بها في دول عدة بالرغم من حملة تسويقه ادى لانسحاب العديد من شركات الاستثمار العقاري المهمة في المنطقة من معظم المشاريع التي اعلن عنها وتم التفاوض حولها بسبب التحديات والمخاطر الكبيرة المتوقعة لشركات الاستثمار الاجنبية وغير المدروسة بسبب ضعف وتعقيد الانظمة والقوانين والتمويل والتحويلات المالية وسوء الادارة التي واجهت تلك الشركات . ان مشروع بسمايا لانشاء 100,000 وحدة سكنية و الذي يتم العمل فيه منذ مابقارب الخمس سنوات يمثل نموذجا جيدا لدراسة التحديات والمشاكل التي تواجه الاستثمار العقاري في ضعف دراسات الجدوى الاقتصادية واختيار الموقع والتخطيط والتصميم والتعاقد والتمويل والادارة المطلوبة .

كما سنحتاج الى اعادة البحث بشكل جدي وبشجاعة في الدروس المستفادة على مستوى الجامعات والمؤسسات والهيئات الحكومية والمصارف وشركات المقاولات في تجربة وعمل الهيئة الوطنية للاستثمار في الاسس المختارة في الترويج لمشاريعها وادارتها للجوانب الفنية والقانونية والمالية والتنفيذية وتوفيرها لفرص العمل الوطنية ومراجعتها لتشخيص اوجه الخلل والضعف ووضع ستراتيجية حديثة لضمان الانجاز والنوعية وتوفير فرص العمل والتدريب والتطوير في خبرة الكوادر الوطنية والشركات والهيئات المحلية في المحافظات في مشاريع الاستثمار التي خضعت باحيان كثيرة لسيطرة بعض الكتل السياسية ومصالحها التي بدأت تنهش في اراضي الدولة العامة وأساءة استثمارها او تحويلها الى سلعة مالية تنتقل بين ايدي متعددة دون تنفيذ .

لذا فان اي بناء حقيقي لتطوير القطاع السكني وتحفيز الاستثمار فيه هو اعداد خطط ومناهج ويتعين على الحكومات اتباع نهج و سياسة سليمة للاقتصاد الوطني، وحركة رأس المال ببرنامج يمكن الاعتماد عليه في تطوير الاستثمارات المالية، والنظام المصرفي والخدمات المصرفية الاستثمارية وتنوع رأس المال العقاري من نماذج الرهون العقارية والقروض والسندات. و تشجيع هذه الأسواق من خلال كيانات تمويل الإسكان وخلق ادارت مهنية حديثة ومتطورة لدعم السوق العقاري

17

تمثل القرارات الاخيرة للحكومة بتوفير القروض من خلال صندوق الاسكان ونسبة الفوائد المنخفضة والتسهيلات الممنوحة لقطاع محدد خطوة في الاتجاه الصحيح ولكنها متواضعة وليست كافية وتحتاج الى دعمها بسياسة و ستراتيجية اسكان شاملة تتعامل مع كافة جوانب التنمية الاقتصادية والاجتماعية والقانونية ودور الاستثمار المحلي والاجنبي فيه بما يحقق مصلحة الفئة العريضة من المجتمع والمنفعة المحفزة للاستثمار لضمان دورته الاقتصادية المتكاملة مع بقية القطاعات

4-1-5 الشراكة بين القطاعين العام والخاص

من المهم التاكيد على دور الحكومة في تعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص. واصدار القوانين لتحفيز بيئات مؤاتية في خلق سوق عقاري مناسب ومشجع لرأس المال للاستثمار في مشاريع السكن منخفض الكلفة ومسدّامة في الشراء والبيع لمواجهة التحدي القائم في نمو العشوائيات والاحياء الفقيرة التي تعتبر لسكانها حلا منطقيًا يراعي ظروفها وقد أثبتت عقود من الخبرة ومليارات الدولارات من النفقات في جميع أنحاء العالم المتقدم أن الحكومة هي مزود سيئ في الانتاج المباشر للسكن الاجتماعي. ومن الأمثلة على ذلك "برنامج السكن الاجتماعي" في المملكة المتحدة، و"الإسكان العام" في الولايات المتحدة، وقد اوصت الدراسات التي قامت بها مؤسسات سكنية باقتنار دورها على التوجيه من خلال توفير أدوات برمجية ودعوة القطاع الخاص لاستخدامها على حد سواء وتحديد الربح الخاص المعقول للوصول لتحقيق أهدافها والاتجاه نحو الخصخصة عبر نقل الأسهم إلى الجمعيات السكنية غير ربحية

ينتظر القطاع الخاص لاتباع برنامج الشراكة بين القطاعين العام والخاص قواعد عمل واضحة وشراكة في الرؤيا والاهداف والسياسة المالية والقانونية والادارية واتخاذ القرارات الفاعلة اضافة الى الاعتراف بدافع تحقيق الربح للقطاع الخاص. و على العكس من ذلك، يتوقع القطاع العام من المشاركين في البرنامج العمل ضمن البرنامج النوعي الوظيفي والزماني لتنفيذ المشروع والالتزام المالي لحين الانجاز التام للمشروع وتحمل المخاطر المحسوبة لرأس المال المستثمر والتي تشمل احيانا سوء الادارة وضعف الكفاءة الفنية .

ان الشراكة بين القطاعين العام والخاص ليست بالعملية اليسيرة اذ تتطلب قدرا كبيرا من المهارة والحنكة لدى الطرفين وبشكل متساوي من الذكاء والحكمة في التنفيذ لتؤتي ثمارها. كما تم في جنوب أفريقيا، على سبيل المثال حيث، يمثل ميثاق القطاع المالي 2003 جهد تاريخي لتحديد العلاقة المناسبة بين مقدمي رأس المال والحكومة. وتحدد الحكومة أهدافا وتوفر تشجيع رؤوس الأموال، من خلال خلق برامج ووكالات لإدارة تلك البرامج التي تجعل من الموارد السيادية، مثل القدرة على الاقتراض وتعزيز الائتمان، المتاحة والتخفيضات او الإعفاءات الضريبية للقطاع الخاص ويقوم مقدمي رؤوس الأموال بالدراسة والابتكار في عملية التخطيط والانتاج لتحقيق اهداف المشروع بانتاج السكن بالمستوى النوعي والوظيفي بالسعر المحدد و المطلوب ليكون في متناول الجميع شراءا واستنجاز الصالح مجموعة من العملاء المستهدفين والتي تنشأ عن علاقة متوازنة بين القطاعين العام والخاص يتشارك فيها المطورون والبنائون، والمقرضون وكافة الناشطون في سوق السكن

قد ترى الحكومة انها يمكن تأمين القدرة على تحمل التكاليف دون أي قيمة مضافة بالاسلوب السائد في نظام السوق الشمولي الاشتراكي والتي تتعارض مع قوانين اقتصاد السوق الحر التي تعتمد على الارباح وتراكم راس المال المستثمر لذا فان توفير القدرة على تحمل التكاليف الحقيقية من قبل اصحاب الدخل الادنى من السكان يتطلب مساهمات مالية من قبل الحكومة تكمن في توفير، إضافة الى الإعانات والحوافز المناسبة، نظام بيئي ومالي مستدام مبني على الشراكة بين القطاعين العام والخاص. ويمكن للحكومة أن توفر مواردها بطرق عديدة، منها التبرع بأرض المشروع أو بيعها بثمن بخس في مقابل الحصول على جزء من قيمة المشروعات التي تم إنشاؤها .

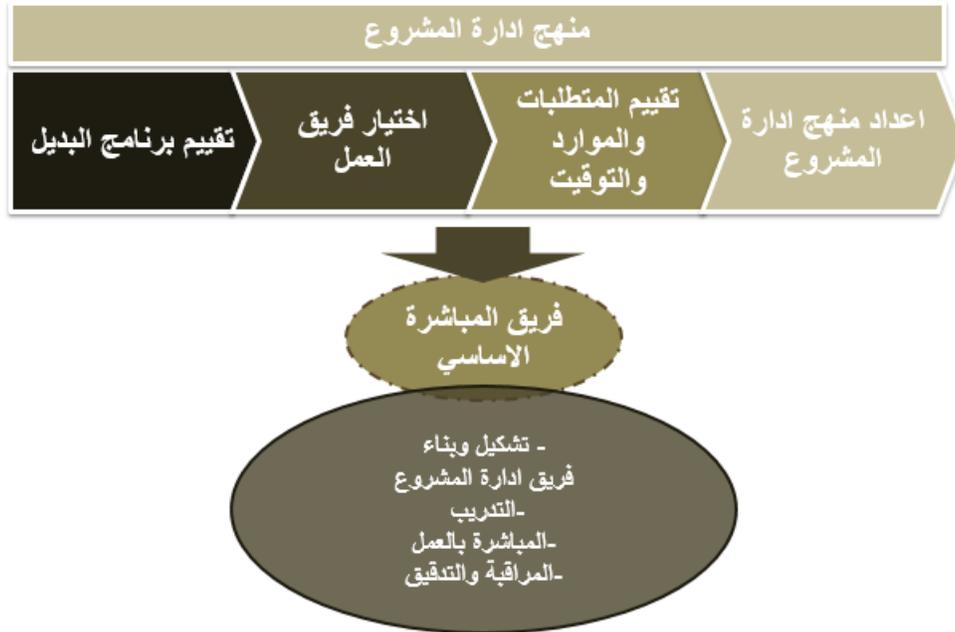
18

5-1-5-التزام الحكومة الكامل

ما وراء الأدوار الأربعة المذكورة انفا، يجب أن يكون لدى الحكومة منهجا اساسيا بعيد النظر ومتابعة مباشرة متأنية لخلق أنظمة مالية فعالة قد تستغرق مدة غير قصيرة ، بالإضافة للوقت الذي يستغرقه برنامج لإنشاء الإسكان المستدام، وبأسعار معقولة للسكن الفردي طويل الأجل تشمل عملية اعداد وتطوير ونضج طويلين. أضف إلى ذلك التعقيد الكامن في نجاح النظام البيئي المالي للإسكان المترابط، الذي يستغرق عشرات السنين للوصول إلى هدف صانعي السياسات بتطوير عملية وبرنامج تنفيذ يشمل جميع المستويات وفي القدرة على تحمل التكاليف المخصصة على أساس التفاعل بين القانون ورأس المال، والشراكة، والدعم.

6-1-5-منهج المشروع السكني منخفض الكلفة

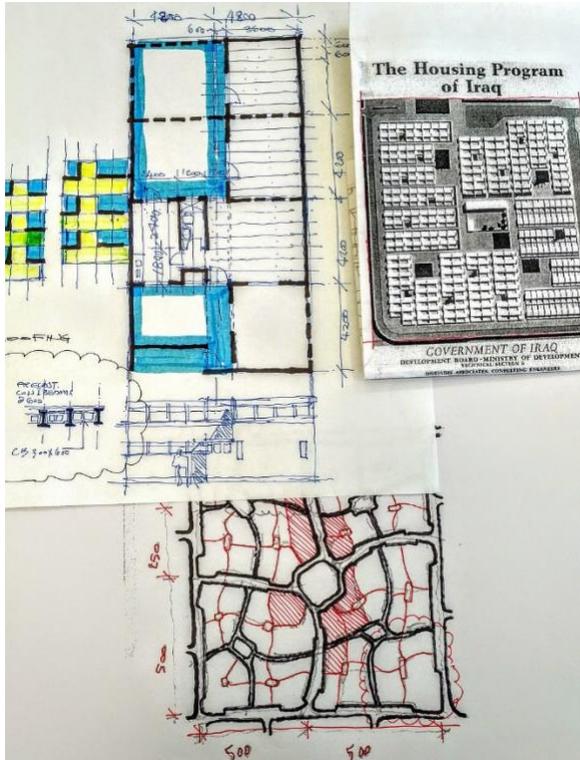
تختلف الاعتبارات الأساسية في تخطيط وتصميم وتنفيذ وأدارة مشاريع السكن منخفض الكلفة وتعتمد على القوانين والأنظمة لكل دولة والبيئة الاقتصادية والاجتماعية والمعرفة الجمعية المتراكمة لكل مجتمع محلي غير أن التجربة والدروس المستفادة في مجتمعات دول وظروف بيئية متشابهة تعتبر المنهج التطبيقي في الخطوات التالية كاسس متبعة وناجحة في تجارب سابقة في الدول النامية:



19

● التخطيط: لم تتوفر في العراق أمثلة أو سياسة ناجحة في تخطيط مناطق السكن منخفض الكلفة عدا عن تجارب قليلة محدودة لم يتم مراجعتها لتطوير بدائل تخطيط مستدامة لتنفيذها على مستوى القرى والأرياف ومناطق محددة في المدن والتي يعتمد نجاحها على مايلي:

- الدراسة البيئية والاقتصادية والاجتماعية وموارد الدخل والنشاط الاقتصادي للسكان وعلاقة المواقع المقترحة بشبكة الطرق والخدمات ومراكز المدن القريبة
- اعتماد أولوية تخطيط طرق النقل وشبكة الخدمات التحتية والمباني الخدمية الادارية والتعليمية والصحية والمرافق المرتبطة بطبيعة النشاط الاقتصادي للمنطقة
- الاعتماد على تخطيط شبكة خدمات النقل العام وتوفير وصولها لمواقع قريبة من الموقع ومنع استعمال طرق السيارات الخاصة وأقتصارها على سيارات الخدمات الطارئة كالأسعاف ومكافحة الحريق والأمن
- تجهيز وأعداد المخطط العام لبدائل أستعمالات الأرض ونظام البناء المتبع وتوفير تصاميم نموذجية لمجموعات ا لوحدات السكنية (المحلة والحي والقطاع السكني) تراعي متطلبات حجم الأسر وأمكانية التنفيذ الذاتي والمرحلي
- اعتماد مبدأ الهندسة القيمية في دراسات التخطيط والتصميم بتقديم بدائل تخطيطية وتصميمية وتحليلها على اسس الكلفة والاداء الوظيفي والعمر الافتراضي ومدة التنفيذ وكلف الصيانة لاختيار لبدائل الافضل بعد اجراء المقارنة للمعايير المهنية المحددة للاسس المذكورة في الاختيار الافضل بتحديد ابعاد قطع الاراضي وعرض الشوارع وممرات المشاة ومباني الخدمات وطرق التنفيذ



❖ نموج لمخطط معد من مؤسسة دو كسيادس لاسكان ذوي الدخل

في مناطق في بغداد 1959

❖ مقترح لنموذج تخطيط قطاع سكني بابعاد 500x500 متر

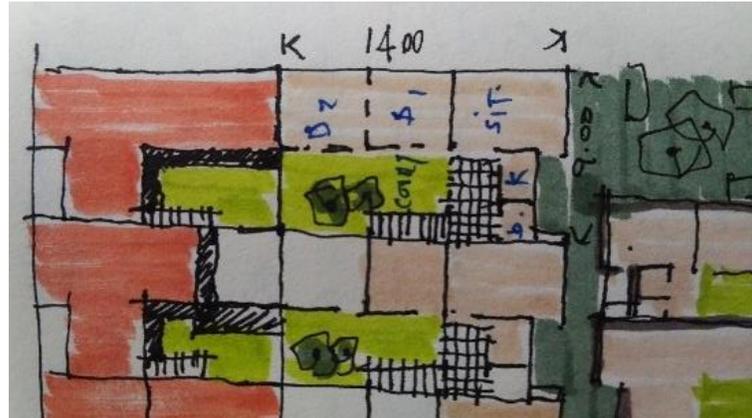
❖ مقترح لتخطيط وحدة جيرة وتصميم ارض سكنية

بابعاد 8مx15م مقسمة الى مساحات تبنى بمراحل تتناسب

مع الامكانيات المالية لأصاحب السكن

- التصميم : ان النتائج والدروس المستفادة اكدت أن أعداد تصاميم مسبقة من قبل المعمارين دون دراسة الظروف البيئية والاجتماعية والاقتصادية واسلوب المعيشة للسكان لم تنجح بتوفير السكن الاقتصادي الملائم والمستدام للعوائل. لقد وجد ان الحلول المقدمة من الجهات الحكومية في بلدان متعددة تتعارض مع واقع حاجة الفقراء وامكانياتهم الى سكن يختلف كلياً مع البناء الجاهز وتكليفه المرتفعة وحتى ان توفرت القروض المدعومة من الدولة والتوجه بدلا عن ذلك الى بناء سكنهم بشكل عملي ووظيفي ومرحلي يتناسب مع حاجتهم الانية من فضاء مع اعتبار امكانية توسعه عند الحاجة وتوفر امكانياتهم المالية في البناء الذاتي بمجهود فردي او عائلي او جمعي باتباع ما يلي:

- توفير الدعم الفني والتوجيه قبل المباشرة وفي مراحل البناء مع التركيز على مسؤولية مجموعة العمل المحلية بالاشراف وادارة العمل
- تشجيع وايجاد الحلول التي تعتمد على الحاجات والمتطلبات المحلية والموارد المتوفرة مع التأكيد على السيطرة الذاتية ، بناء المجتمع المحلي، التعاون ، المبادرة الذاتية والحلول الجذرية المستدامة
- مشاركة كافة عناصر المجتمع المحلي في اعمال التصميم والأنشاء: الرجال والنساء والاطفال والشباب وكبار السن والذي بإمكانهم العمل الجماعي بنفس طرق الانتاج الزراعي. مع توفر عنصر المتعة والأحتفال الجمعي بالطرق التقليدية
- التشجيع على استعمال مواد وطرق الانشاء التقليدية: التعرف على ما يهيم المجتمع المحلي ويرغب فيه عندعداد التصاميم والبناء بما يفضله
- اعتماد مبدا البناء المرتكز على الحاجة على ان يتم التصميم وفق الطريقة التي يعيش بها المجتمع المحلي التقليدي مع مراعاة مساهمة المرأة لمعرفةا لمتطلبات السكن المناسب للعائلة وابداء الملاحظات وتعديل التصاميم بما يتساق مع تلك المتطلبات
- المشاركة مع مجموعات أخرى والعمل مع المهندسين والمعمارين المتطوعين للمساعدة الفنية والمنظمات غير الحكومية والجامعات في التوجيه والتدريب ونتاج مواد البناء



- التنفيذ : يتم تنفيذ إنتاج الوحدات السكنية بواسطة العمل الجماعي من خلال البناء السكني الذاتي حيث يقوم السكان ببناء بيوتهم اعتمادا على امكانياتهم الفردية بدلا من الاعتماد على مقاولي البناء بأتباع مايلي
 - التعليم العملي التجريبي لتوفير العمالة الماهرة بدلا من التعليم النظري المجرد عن طريق تنظيم ورش العمل بعد تدريب المجتمع المحلي وتجربته في العمل في برامج متطورة مستقبلا والتي تضمن بمشاركةهم وبشكل أوسع تنظيميا في أعمال أكبر وتوجيه نطاق نشاطهم الاقتصادي خارج المجتمع المحلي الى القيام بأعمال أكبر لتوفير مصادر عمل ودخل مستدام
 - امكانية تخطيط تجزئة عملية البناء على عدة مراحل انتاجية رئيسية كاعمال الاسس والجدران والسقوف والمساح الخ كما بالامكان استخدام أيدي عاملة فنية في ظروف خاصة أو تدريب فرق عمل على أحد الأعمال المذكورة والتي توفر العمالة المطلوبة لعدد آخر من المشاريع السكنية
 - الاعتماد على المهارات المتوفرة ومن الممكن طلب عمالة جديدة في حدود معقولة ومناسبة غير أنه من الأفضل الحفاظ على استمرارية العمل وتلافي التغيير فيه
 - خلق اقتصاد تعاوني محلي بالقيام بالمشاركة في تنفيذ أعمال البناء لبعضهم البعض مع توجيه ميولهم في تأسيس شركة أعمال صغيرة ومساعدتهم على تنظيمها للقيام بأعمال أكبر لتوفير مصادر عمل ودخل مستدام
 - بناء ماهو أكبر من السكن بتأسيس وتشجيع ثقافة مجتمع متعاون ومسال� يتميز بالمحبة والاهتمام والمسؤولية والتي يتماهى مع رغبة وحاجة كافة افراد المجتمع المحلي
- التمويل تمثل المباشرة في عملية التمويل في وتحديد مصادره الحكومية او المساعدات الدولية وشروطه من المتطلبات الأساسية في استراتيجية تخطيط وتنفيذ المشاريع في القطاع السكني منخفض الكلفة وتأثيره في معادلة العلاقة بين العرض والطلب وخاصة عندما يتعلق الموضوع بالفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود وحاجتهم للسكن ويعتبر عدم توفر التسهيلات في القروض المصرفية وأرتفاع معدل سعر الفائدة من الأسباب الرئيسية في أزمة السكن لذا فان من المناسب ان تتحمل الدولة اضافة الى كلفة سعر الارض كلفة راس المال المستخدم وتحمل المواطن كلفة البناء في مشاريع السكن على ان يتم تقسيطها باقساط مريحة لمدة 30 سنة
 - ان غياب توفير القروض الميسرة للاسكان في عمليات المصارف الخاصة والحكومية تتطلب تحديد قواعد متغير سعر الفائدة بتغير مصادر التمويل وشروطه وايداع كافة المبالغ المخصصة لاسكان ذوي الدخل المحدود في مؤسسة مصرفية واحدة او عدد منها مع تحديد سعر الفائدة المدعوم من قبل الدولة لفترات محددة يتم في حال تغير اوضاع السوق العقاري ومستوى دخول الافراد اعادة النظر فيها ودراستها للسيطرة على نسبة التضخم والقفزات المفاجئة وبما لايؤثر سلبا على استمرار منح القروض لهذا القطاع من المجتمع

كما يتطلب ذلك تدقيق مستوى دخل الافراد المستحق للحصول عليها وتحديد ضمان عدم استغلاله من قبل فئات اجتماعية اعلى دخلا

ان سياسة تشجيع المجتمع على الادخار والتوفير في المصارف الخاصة والعامّة تساعد على استمرارية الدورة الاقتصادية لراس المال الذي بمنح القروض خارج دعم الدولة المباشر وتوفيرها بنسب مدروسة ومختلفة تتناسب مع الوضع الاقتصادي والاجتماعي للفئات المختلفة الدخول مع ضمان تسهيلها للفئة الاقل دخلا مع مراقبة مستوى الفوائد ومدة القرض بشكل يتناسب مع الخطط المالية الموضوعة من قبل البنك المركزي

6- أسلوب الإنتاج بأعتماد طريقة البناء الذاتي

يعرف البناء الذاتي في مشاريع منخفضة التكلفة بقيام المنتفع ببناء سكن خاص بنفسه او بمساعدة افراد من عائلته او اصحابه في الاوقات غير الاعتيادية لعملهم اليومي وقد اعتبرت احد الاستراتيجيات القائمة في الاسكان والمستمرة بصيغة تعاونيات اجتماعية بين عدد من السكان في موقع مشترك كما يتم في حالات محددة استخراج ايدي عاملة متخصصة لاعمال لا يستطيع المنتفع من القيام بها.

ان توفر مصادر التمويل في هذا النوع من البناء يعتبر من العوامل الاساسية لنجاحه وهناك عاملين عائقين اساسيين هما توفر الامكانية المالية لدفع بدل الارض في حال شرائها من اصحاب الارض والثاني هو الحالة التي يكون فيها المنتفع مستاجرا لسكنه بثمن مما يعيق امكانيته من توفير المال لشرا المواد الاولية وللعمل

ففي حال اخذ كلفة المواد الاولية اللازمة للبناء بالاعتبار فان المدة المطلوبة لدفع كلفة الارض وانجاز المساحة الاولى للانتقال وللشغال من قبل العائلة ستكون طويلة نسبيا غير ان هناك طرق متعددة لتوفير المال اللازم في شراء الارض يلجأها المنتفع من خلال مايلي:

- تحسين دخل المنتفع من خلال عمل اضافي
- العمل بوظيفة اخرى متوفرة
- بيع الممتلكات الشخصية-
- استلام مبكر لتعويضات اجازة العمل بدفع نقدي
- الحصول على القرض الميسر من برنامج التوفير ومكافئة الخدمة في العمل
- دخول افراد من العائلة في سوق العمل

على ان يتم شراء مواد البناء والتي عادة ماتكون محلية رخيصة الثمن المتوفرة في سوق محلي قريب وبكميات محدودة وتدرجية تتناسب مع مرحلية البناء.

تم اتباع منهج البناء الذاتي في مشاريع الاسكان منخفض الكلفة بدول عديدة وساهم بشكل كبير في رفع حجم انتاج وخزين الوحدات السكنية فقد شهد العام 1949 وبفترة الثورة الصينية اعتماد وتشجيع منهج البناء الذاتي لقلّة ومحدودية الموارد وللحاجة الكبيرة لتوفير السكن لملايين العوائل من الطبقة العاملة وفلاحي الأرياف والذي ساهم بنسبة جيدة من أنتاج الوحدات السكنية التي تولتها الدولة وقد تم تعزيز هذا النهج في الأعوام 1978-1980 والذي ادى لظهوره كأكبر منتج للوحدات السكنية وتم اعتماده في 110 من المدن الصينية لتصل مساهمته بنسبة

18.5% من الناتج الأسكاني في المناطق الحضرية العام 1988 والذي تميز المنهج بمساهمته كمنتج وبقلّة التكلفة وسرعة الإنتاج وأخذ تنظيمًا إنتاجيًا مستقلًا بالكامل أو بمساهمة الدولة بدعم أسعار مواد البناء والنقل بنسبة 20% أو بتشكيل تعاونيات في المدن الصغيرة

1-6-اهداف نهج العمل بالبناء الذاتي:

- الاستفادة من المهارات والأيدي العاملة المتوفرة من سكان مستوطنة العشوائيات، للتدريب، والتنظيم الإنتاجي ومساعدتهم على بناء البيئة المناسبة لأحتياجهم.
- التشجيع على النشاط الاقتصادي المحلي وتوفير فرص العمل من خلال إنشاء نواة إنتاجية صغيرة لصناعة مواد البناء وتطوير الحرف اليدوية المحلية بأعتماد الخبرة المتراكمة لأختيار التقنية المناسبة .
- تقليل الطلب على النقد الأجنبي المطلوب لأستيراد مواد البناء بالاستعاضة عن المواد المستوردة والتقنية بتحسين طرق انتاج مواد البناء والمهارات المحلية
- تطوير مهارات الفنيين والعاملين في المؤسسات ذات العلاقة وفي وزارة التعمير والأسكان وامانة بغداد والحكومات المحلية في أعمال التخطيط والتمويل وتنظيم الإدارة والإشراف الفني والمشتريات والبرمجة لتنفيد نموذج من المشاريع التجريبية التي يمكن تطبيقها.

أن تجربة العديد من البلدان الأخرى في ظروف مماثلة تظهر أن الحكومات ومؤسساتها تعمل بكفاءة اكبر و اكثر فاعلية عندما كانت تعمل لتوفير الأماكنيات للأنتاج بدلاً من توفير المنتج المطلوب بحد ذاته حيث تقوم بمساعدة الناس على مساعدة أنفسهم للعمل بدلاً من توفير كل شيء من أجلهم. أن العدد الكبير المطلوب توفيره من الوحدات السكنية البديل للعشوائيات من الضخامة بمكان يتطلب توفير المصادر المذكورة أعلاه و الهائلة التي تتجاوز كافة الأماكنيات المتوفرة او تلك التي ستوفر في قطاع الأبناء وستكون في أحسن الأحوال أقل بكثير من الموارد الأساسية التي من الممكن توفيرها لتوفير السكن المطلوب كما لم تحقق المحاولات الرامية التي قامت بها المؤسسات الإسكانية بتشديد مجمعات سكنية "منخفضة التكلفة" النجاح الكامل في أحسن الأحوال حيث لا تتوفر الموارد المطلوبة اللازمة لتوفير مثل هذه الأعداد الكبيرة من المساكن والتي باتت تشكل جزر صغيرة في بحر العشوائيات ومدن الصفيح الكبيرة كما لا يتوفر في كثير من الحالات للشاغلين الجدد الذين تم تخطيط السكن أمكانية الحصول على مساكن انشئت لهم حيث تحولت الى سكن للطبقة المتوسطة او تحولت الى سلعة المضاربة في سوق العقار، ولذا، ففي الوقت الذي تم تخصيص و استخدام قدرا كبيرا من الموارد المتوفرة المحدودة في أكثر الأحيان ، فنادرًا ما يمثل هذا النهج في تنفيذ مشاريع لإسكان خدوش سطح المشكلة من دون حلها.

أن معظم الحلول المعدة في تخطيط وتصاميم الوحدات السكنية المسبق في سياق المشاريع السكنية القائمة لأبواء اصحاب الدخول المنخفضة لا توفر المتطلبات الفضائية الوظيفية الواقعية والحقيقية للسكان في معظم الحالات مما أدى الى عدم الحماس بأستلامها او القبول بها أوالى تحويل بعض من مرافقها الى أستعمالات أخرى لم يتم أعتبارها في وضع التصاميم التي تجاهلت النمط المعيشي للسكان وفضاءاته المطلوبة

ومن الجدير بالملاحظة بان الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية المحدودة جدا للغالبية الكبيرة من سكان العشوائيات تخضع للتغيير باستمرار وبشكل غير متوقع في حال أيوانهم في اراضي شاغرة في مراكز المدن أو المناطق المدنية المحيطة بها او في حال عودتهم الى المناطق الريفية فأن مايميز مسكنهم هو اعتمادهم البناء الذاتي الموقعي لضمان توفر واستقرار وضعهم المعيشي المعتمد على الوضع العام المستقر فيها وبناء بيوتهم من مواد الانقاض الناتجة عن الهدم او المهمله وفي أحيان كثيرة يقوموا بأعادة تدويرها بأسلوب فطري لإنتاج عناصر بناء مناسبة . ولذا يمكن اعتبار أن غالبية السكان لديهم القابلية الموروثة في تطويع المصادر والمواد الاولية المحدودة في عملية بناء السكن بشكل يتناسب بمرونة واضحة مع ظروفهم وبيئتهم التي يعيشوا فيها. وبالرغم من ذلك فأنا لاندعي بصلاحياة هذا النوع من السكن أذ أنه يفتقراحيانا الى أدنى مقومات الصحة والنظافة والخدمات العامة كما ان عدم حيازة ملكية خاصة ومسجلة للأرض المستغلة لديهم لاتشجع السكان على القيام بأي تحسين على تلك المساكن أو الفضاءات العامة والتي تمثل الاسباب لمظهرها المتردي غير الأنساني.

أن الحل المقترح لن يكون برفع العشوائيات وتسوية الأرض ليتم بناء مساكن في المواقع التي تحتلها ولكن بالدعوة لأستغلال أفضل للمصادر المتوفرة وتوظيف الأماكن والمهارات الفردية التي يتمتع بها مجتمع العشوائية لمساعدتهم في المشاركة في بناء السكن والبيئة الأنسانية الملائمة لحياته

7- خطة العمل المقترحة

تمثل خطة العمل المقترحة برنامجا اوليا اعتمد على دراسة الوضع الحالي لقطاع الاسكان والتحديات القائمة التي تتمثل في البون الشاسع والذي يزداد اتساعا بين العرض والطلب وما تشكله اسكان منخفض الكلفة من مشاكل حقيقية وكبيرة نتجت عنها ظاهرة العشوائيات في المدن العراقية المختلفة على ان يتم مراجعة الخطة المقترحة قبل المباشرة بالعمل وعلى ضوء الحقائق القائمة على الارض والمتغيرات الحاصلة قبل اعتمادها من قبل الفريق المقترح للمباشرة بالتخطيط والاداء والتنفيذ ان برنامج العمل المقترح سيتضمن اعداد تقييم موحد ومنهجي يعتمد على معايير تفصيلية , وضع اطار وخطة العمل , تحديد الفئات الاجتماعية المشمولة , اختيار المعايير للمواقع , جمع المعلومات , التقييم ومن ثم التوصيات المتعلقة بالحل لكل موقع وحسب المراحل المذكورة التالية

7-1- الدراسة الميدانية والتحليل والتخطيط والهندسة

- يتم اختيار فريق العمل على اساس تطوعي من ذوي الخبرة في الهندسة والتخطيط والبيئة والاقتصاد والتدريب والتوعية المجتمعية في منظمات المجتمع المدني مدعوما من قبل ممثلين عن القطاع العام ذات العلاقة لتوفير مستلزمات العمل اللوجستية والموافقات الرسمية والمتابعة والتنسيق من امانة بغداد ومن المؤسسات ذات العلاقة ويشجع تنظيم شباب الجامعات من الكليات الهندسية ضمن الفرق كمتدربين بجمع البيانات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية التفصيلية للموقع المحدد والمتوفرة لدى الهيئات او المؤسسات. للقيام بدراسة ميدانية محددة للتحقق من تحديث المعلومات في هذه البيانات و جمع أي بيانات إضافية مطلوبة لتحديد مواقع مناسبة "المشاريع التجريبية" كما موضح في أدناه وبتوقع أن تستمر هذه الدراسة الميدانية لمدد تتراوح بين ثلاثة إلى خمسة أسابيع لكل موقع وحسب مساحته كما سيلزم فترة أخرى لتحليل وتجميع المعلومات التي تم جمعها لدراستها من قبل الاستشاريين المختصين في التخطيط والتصميم والهندسة لعمل التوصيات الخاصة بالموقع على ضوء ماتم ذكره من المناهج الاربعة المقترحة لمواقع السكن العشوائي لأعداد منهج العمل المطلوب وجدواه الاقتصادية ومخرجات تخطيط وتصميم الموقع وبرنامج التنفيذ ومتطلبات كوادر الادارة والتدريب والاعمال وتوفير مصادر التمويل

وتنظم مراحل العمل المذكورة لكل موقع بالاتفاق مع امانة بغداد وبالإمكان تحديد فترة 12 شهر كتقدير اولي لانجاز المشروع ذات الاولوية وكما يلي :

- المرحلة الاولى :تحديث مسوحات المواقع التفصيلية ذات الاولوية من قبل فريق يتم اختياره من امانة بغداد والهيئات ذات العلاقة

-المرحلة الثانية:اختيار اعضاء فريق التخطيط والهندسة ويفضل ان يشمل هيئات ذات العلاقة اضافة الى طلاب من كليات الهندسة او الخريجين الجدد

- اختيار وتعيين فريق استشاري ذو خبرة بهذا النوع من المشاريع في الدعم الفني (بالمكان مفاتحة الهيئات الدولية للمساعدة في تعيين الاستشاريوتحمل نفقاته)

-اعداد التصاميم والمخططات الهندسية العامة لاعمال التحديث للموقع

- اختيار ودعوة افراد من مجتمع المواقع للمشاركة

-اعداد جدول التكاليف لاعمال مشمولة بمشروع التحديث وطرق استردادها

-اعداد وتوزيع شهادات ملكية الاراضي مع تقرير طريقة المعالجة

- اعداد التقرير الفني للمرحلة الاولى

- مراجعة المخرجات من قبل امانة بغداد لاعتمادها

- مرحلة التنفيذ

28 وبالإمكان وبالتوازي مع اعمال تحديث الموقع او المواقع الاولى المباشرة حيث يتم اعداد مقترح الاعمال بعد المسوحات التفصيلية وثم اعداد مخططات التخطيط والهندسة للحل المقترح لمراجعتة واعتماده قبل الانتقال الى مرحلة التنفيذ

7-2- المشروع التجريبي والتدريب

سيتم اختيار مواقع ذات طبيعة و ظروف بيئية وموارد مختارة لبناء لمشروع الوحدة السكنية التجريبية المقترحة . اعتماداً على النتائج التي توصلت إليها الدراسة الميدانية، سيتم اختيار عدد من (المتطوعين) من كل تجمع سكني للمشاركة في برنامج تدريبي مكثف من قبل مدربين مهنيين وذو خبرة لتأهيلهم للقيام بدور فرق العمل الذين سيعملون بعد فترة التدريب والتأهيل مع المجتمع المحلي للمساعدة على خلق بيئة محلية أفضل لأنفسهم. ومن المتوقع أن يستغرق البرنامج التدريبي لفريق العمل من ستة إلى ثمانية أسابيع على ان يستمر التدريب طوال وفي كافة مراحل عملها أثناء تنفيذ مشروعاً نموذجياً للبناء والأشغال العامة، حيث يصبح جزء من واجب فريق العمل تدريب المتطوعين الآخرين الجدد من مجتمعهم على الاعمال كفرق عمل من الجيل الثاني. وهكذا ستصبح تنمية المهارات المحلية عملية مستمرة لأعداد وزيادة الأيدي العاملة القيادية المتدربة كرسيد أنتاجي يشارك في العمل على مستوى المجتمع المحلي و سوق الأنشاء خارجه .

- ستعمل فرق العمل بعد الفترة التدريب الأولى مع سكان المجتمع المحلي لبناء السكن المطلوب بطريقة مماثلة لعمال بناء القرية التقليدية. وهذا يعني أنهم لن يتعاقدوا على أعمال بناء كامل ولكن بأستعمال خبرتهم المكتسبة في بناء سكن وطرق وخدمات بمستوى أفضل الا في الحالات التي تتطلب اعمال متخصصة وغير متوفرة
- . بالإضافة إلى تقديم المهارات، سنقوم فرق العمل بالمساعدة في توفير مواد بناء بأسعار مدعومة وكما موضح فيما يلي على أن إنشاء بيئة سكنية ملائمة لمثل هذه المجتمعات يمكن أن تتخذ أشكالاً عديدة تبعاً للظروف الطبيعية والشروط الموضوعية لكل منها. أن المقترح المذكور يمثل مقاربة عامة و مخطط منهجي سيكون بالامكان تحديد خططها و تعريف الإجراءات الخاصة المتبعة في التنفيذ بعد إجراء الدراسة الميدانية.
- ومع ذلك--وربما ما هو أكثر من المهم أن أذكر هنا و بالإضافة إلى ما سبق، ستساعد فرق العمل بتوفير حلقة وصل حيوية بين المجتمع المحلي والتخصصات والمنظمات المنفذة للبرنامج . ومن المناسب اعتماد الخطوات التالية في عملية البناء:
 - التقنية الملائمة: من المناسب اختيار الوسائل الطبيعية في عملية التهوية والعزل الحراري وتصريف المجاري وامكانية توفير الطاقة البديلة للطبخ والتدفئة وتسخين المياه .
 - اعتماد تصاميم بسيطة بكلفة يتوفر امكانية تنفيذها وبطابق واحد قدر الامكان وتلافي الأسقف الغير مستوية والزوايا المختلفة
 - الاعتماد على المعالجة الطبيعية بواسطة توجيه مبنى السكن لتوفير التهوية الطبيعية وتقليل مساحة الشبائيك في الواجهات الغربية و ابراز السقوف بالطول الكافي لتضليل الشبائيك الجنوبية في فترة الصيف والسماح لدخول الشمس في فترة الشتاء وتوفير الأضاءة الطبيعية لأطول فترة في اليوم لتلافي استعمال الأضاءة الكهربائية
 - اعتماد تقنية معقولة : وتشمل استخدام فضلات البناء المتوفر في الأسس واللبن الطيني بالقش المعامل للجدران ومونة الكلس للربط والأرضيات والخشب المحلي للشبائيك والأبواب
 - أستعمال الخشب المدور في هيكل السقوف وصفائح البردي المعالج للتغطية وغيرها من المواد المعاملة المتوفرة
 - دراسة امكانية استعمال الوحدات الجاهزة والمصنعة ذاتيا للسقوف بتقنية نصف ميكانيكية وبكلفة معقولة
 - التأكد من أستعمال قواعد وسقوف متينة لحماية عناصر البناء الأخرى

- ضمان توفير الحماية والسلامة في الموقع بتلافي أستعمال المعدات الكهربائية واستعمال السلالم الثابتة وتدريب العاملين على أتباع اسس السلامة في موقع العمل

7-4- إنتاج مواد البناء

بسبب الخلل الكبير في البنية التحتية للقطاع الصناعي فإن معظم معامل ومؤسسات القطاع العام قد تعطلت بسبب الإهمال والنهب والتدمير وعدم صلاحية المباني وقدم الآلات والمكانن وانعدام البرامج العلمية في إعادة تأهيلها وتطويرها اما معامل القطاع الخاص التي كام عددها يزيد على 30 و 000 وحدة صناعية مختلفة الحجم فقد اسهمت سابقا في إنتاج مواد البناء سوى النهائية منها او الوسيطة مثل معامل الطابوق والاسمنت والاسفلت والكاشي والجص وصناعة الابواب والمقاطع الحديدية وهي تعاني اليوم من مشاكل وصعوبات جمه منها استخدام وسائل قديمة في الإنتاج ومحدودية القدرة والغالبية منها معامل صغيرة وحرفية ذات طابع لايؤهلها لآخذ المبادرة في صنع الساسة الاقتصادية لتمويل كلفة البناء للفترة القادمة . ان احدى المهام الخاصة بالدراسة الميدانية هو تحديد مواد البناء المتوفرة محليا وتحديد خواصها الفنية الأنشائية ونقاط القوة والضعف فيها حيث يجب بعد ذلك استنباط أساليب لتحسين نوعية المواد المحلية للحد من مشاكلها.

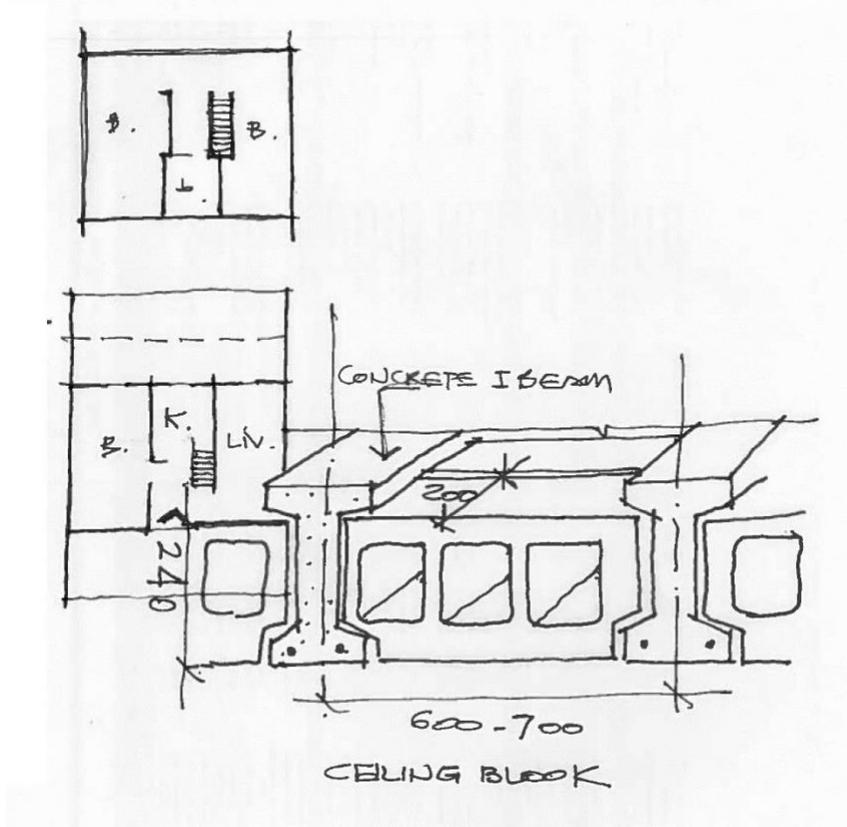
سيتم عقد ورش عمل متخصص في إنتاج مواد البناء يتم الإعداد لها لتدريب الكوادر على أساليب إنتاج مواد محسنة حيث ستركز حلقات العمل هذه على استخدام معدات بسيطة إلى حد ما لإنتاج هذه المواد قدر الإمكان باستعمال المواد الخام المحلية. والتي ستؤدي الى تقليل الطلب على العملة الأجنبية بالاستغناء عن الحاجة إلى استيراد المواد والمعدات من الخارج كما ستوفر حلقات العمل هذه أيضا مصدرا هاما للعمالة والدخل للمجتمع المحلي وعلاوة على ذلك يمكن أن توسع لتشمل ورش إنتاج لمواد أخرى من البنود المطلوبة محليا، فضلا عن مواد البناء. ومن الممكن تحديد بعض المواد المناسبة :

- استخدام مواد بناء محلية منخفضة الكلفة كاللبن الطيني والقش وال والخشب المستدام والمواد المدورة كبديل عن المواد المنتجة صناعيا بالطاقة الكهربائية والتي تنقل لمسافات طويلة.

31

- استخدام المواد الطبيعية للعزل الحراري في السقوف لتقليل نسبة أستغلال الطاقة للتدفئة والتبريد

- أعتقاد الأنتاج النمطي الموقعي اليدوي للوحدات الجاهزة المستعملة في السقوف بأستعمال المواد وقوالب مصنعة محليا وبالإمكان اعتبار انشاء الجسور الكونكريتية تنتج بقوالب حديدية موقعا واطول قياسية بشكل (I Beam) مع بلوك كونكريتي مفرغ بابعاد 20 X 60 سم لتسقيف الفراغات بين الجسور الكونكريتية الموضوعة على مسافات متساوية ومن ثم تسويتها بطبقة خفيفة من الاسمنت .



0-8- مناهج التربية والتعليم العالي

من الملاحظ اتخاذ المؤسسات التعليمية والجامعية منهجا اكاديميا لم يتغير منذ عشرات السنين كما لم يخضع الكثير من مواد للمراجعة والتعديل والتطوير لتهيئة الكوادر الشابة العلمية والمهنية التي بإمكانها التصدي لتحديات الاوضاع القائمة منذ العام 2013 وبناء قاعدة مهنية تساهم بكافة الاعمال التي تتطلبها المرحلة الحالية من مسح وتقييم وتأهيل وصيانة وبناء وما يرتبط بكل النواحي الخدمية التي يتطلبها المجتمع وبكل فئاته باستعمال التقنيات المتوفرة في كل حالة انتاج تقليدية او حديثة تعتمد الفكر والابداع وسيلة لتطوير المنتج المطلوب بشكل اقتصادي ونوعية جيدة.

يفتقد المجتمع الى الطبقة الالهة والاهم والاهم المطلوبة من خريجي المعاهد المهنية التي تشكل الشريحة الوسطية المساعدة في الاعمال وبكل القطاعات الخدمية في الصحة والاتصالات والخدمات العامة وبالاخص منها قطاع البناء لذا فان تطوير مناهج وتوسيعها لتشمل العدد الاكبر من خريجي مراحل الدراسة المتوسطة او الثانوية و اعداد الدورات التدريبية المكثفة ستساهم بشكل كبير في زيادة فرص العمل ووموارد الطبقة المتعلمة والمؤهلة

ان مناهج التعليم في كليات العمارة والهندسة لازالت محافظة على ارثها الاكاديمي دون اية تعديلات جوهرية تتماهى مع متطلبات المرحلة في كافة الجوانب الفنية والمهنية وانه وبالرغم من البدايات المتواضعة لمواضيع التخطيط ومشاريع الاسكان منخفض الكلفة والمعالجات البيئية والعمرانية الحضرية ومشاريع التنمية والحفاظ العمراني التراثي لم تأخذ الاهتمام المطلوب لعدم توفر المصادر والبعثات التخصصية في المواضيع التي تتصدى لمشاكل المجتمع المدني والحضاري والاقتصادي كما انه من الملاحظ بان خريجي الكليات المذكورة كثيرا ما يلجأوا لمتابعة دراساتهم العليا باختيار مواضيع غير ملحة لتمضية الوقت بانتظار فرصة العمل المناسبة في دوائر الدولة المكنتزة بالموظفين العاطلين عن العمل

لقد لجأت الدول التي مرت بظروف الحروب والحصار والازمات الاقتصادية بالرغم من محدودية مواردها القومية الى اللجوء الى نهضة شاملة في التغيير في سياساتها التعليمية والاجتماعية واقتصادية ضمن رؤيا سياسية تعتمد العلم والتجربة اساسا للتغيير والتطوير لذا فان المطلوب هو اعادة النظر في مناهج التعليم واعداد استراتيجيات تعليمية حضارية تعد الشباب للتصدي لعملية التغيير والبناء بالاعتماد على خبرات العراقيين المتخصصين للتهيئة للمراجعة ولتحضير لاعداد تلك الاستراتيجيات الهادفة والملحة