



تطور البنية السكنية في مدينة بغداد

2000 – 1956

دراسة تحليلية في سوق الأرض السكني

د. جمال باقر السعدي

المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي

DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL STRUCTURE IN BAGHDAD CITY 1956-2000 (ANALYTICAL STUDY OF RESIDENTIAL MARKET)

ABSTRACT

The urban land use is differences from city to city. So, there is many theories has an attempt to explain the residential structure of cities.

Burgess's concentric theory, sector theory and multiple nuclei theory was the earlier theories studied the residential structure and housing.

These approaches are of particular significance because it has provided the basis for subsequent work in this field. But they cannot explain all of the urban patterns, because of the role of public policy.

There is many factors affecting the residential structure and housing geography, such as city situation, topography, transportation system, income level, social heterogeneity, economic base, housing stock, and governmental law and legislation's.

The important of this study is to know the urban development and residential growth in Baghdad City (1956-2000). And to explain the spatial pattern of residential land (where, when, how and why).

The study can participate in diagnosed the housing problem, and may be used in any future studies to analyze and resolving these problems.

مقدمة

يختلف نمط استعمالات الأرض الحضرية من مدينة إلى أخرى، وعليه ظهرت نظريات حاولت أن تفسر بنية السكن في المدن، وكيف تنمو وتتوسع، ونمط الإسكان ونوع الفعاليات الاقتصادية ومواقعها وتوزيع المجاميع الاجتماعية والاقتصادية للسكان والكثافة السكانية.

تعد نظرية الدوائر المتراكزة ونظرية القطاع ونظرية النوى المتعددة من النظريات الأولى التي عالجت هذا الموضوع. وبالرغم من المحاولات التي جاءت بها هذه النظريات في تحليل البنية المكانية للمدن فإنها لا يمكن أن تفسر جميع الأنماط الحضرية، إذ إن تدخل الدولة في كثير من الأحيان (خصوصاً في مجال توفير السكن) قد يخرق الفكرة الماثلة بوجود حالة تتفق مع نمط عام أو ثابت.

يحكم التوزيع المكاني للسكن ضمن أي منطقة حضرية مجموعة من العوامل التي تتعلق بموقع المدينة وطوبوغرافيتها، ونظام النقل، ومستوى الدخل، وطبيعة التراتب الاجتماعي والأساس الاقتصادي وعمر الرصيد السكني، كما تتأثر إلى حد كبير بالسياسات الإسكانية ودور كل من القطاع العام والخاص في تنفيذ هذه السياسات.

تكمن أهمية هذا البحث في التعرف على تطور البنية السكنية لمدينة بغداد في المدة 1956-2000 التي تعد من المراحل المورفولوجية المهمة في تأريخ المدينة، التي تركت بصماتها الواضحة على تطور المدينة الحضري، إذ يؤمل من خلاله وضع إطار عام فلسفي وتخطيطي لتوجهات مدينة بغداد في العصر الحديث، كما يمكن أن يساعد ذلك الباحثين في التعرف على طبيعة البنية السكنية التي تأثرت بصورة كبيرة بسوق الأرض السكني، ومن ثم أهم المشاكل السكنية في المدينة وأسبابها في سبيل وضع خطة لحلها مستقبلاً.

فرضية البحث: تؤثر السياسات الإسكانية ودور كل من القطاع العام والخاص (خصوصاً في مجال توفير الأرض السكنية) تأثيراً مهماً في تحديد هوية البنية السكنية للمدينة وتطورها.

هدف البحث: التعرف على تطور البنية السكنية لمدينة بغداد من خلال دور كل من القطاع العام والخاص، والطريقة التي تم بها استعمال الأرض للأغراض السكنية (أين وكيف ومتى ولماذا) خلال المدة 1956-2000.

منهج البحث: تم اعتماد المنهج الوصفي في دراسة وتحليل تصاميم المناطق السكنية للمدة انفة الذكر، عبر إجراء مسح شامل لهذه التصاميم في أمانة بغداد البالغ عددها حوالي 350 تصميم. وضعت المعلومات الخاصة بهذه التصاميم في استمارات تتضمن تاريخ التصميم ورقم التصميم والموقع وعدد القطع المفروزة ومعدل مساحات القطع ومطوروها الأرض والمستفيدون منها. وقد تم اعتماد برنامج قاعدة البيانات Access في تبويب هذه البيانات وتحليلها.

يتناول البحث العوامل المؤثرة في توسع مدينة بغداد والحاجة السكنية للمدينة ونمط البناء السكني والكثافات السكانية، كما يتناول البحث مراحل التوسع السكني للمدينة ومطورو

الأراضي السكنية والمستفيدين منها. ثم أهم ملامح فلسفة التخطيط في مجال الإسكان خلال العقود الخمس الأخيرة، وأخيرا الاستنتاجات والتوصيات.

العوامل المؤثرة في توسع مدينة بغداد

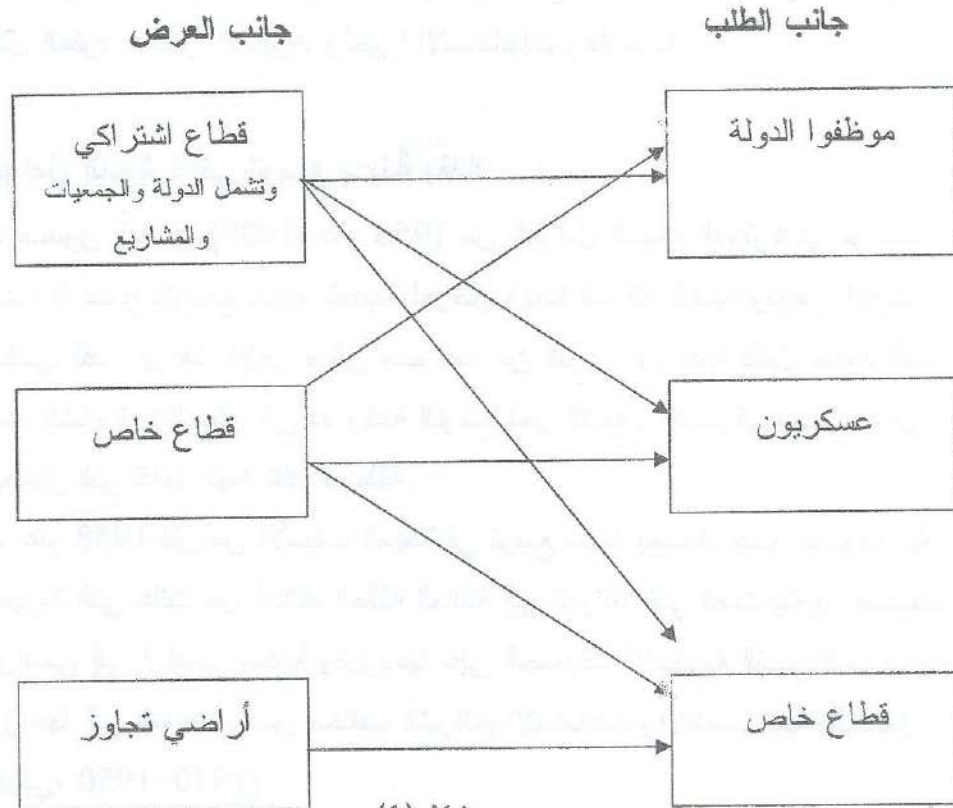
يعد صدور القانون (1089) عام 1956 من العوامل المهمة المؤثرة في توسع مدينة بغداد، إذ سمح بتوسيع حدود المدينة لغرض زيادة العوائد البلدية وتوفير الأرض للبناء السكني. لقد أدى هذا الإجراء إلى ضم عدد من القرى الزراعية داخل حدود المدينة، كما ساعد إنشاء قناة الجيش إلى مد رقعة التوسع نحو الشمال الشرقي بعد زوال أخطار الفيضان التي كانت تهدد تلك المنطقة.

بعد عام 1958 فإن من الأسباب المهمة في توسع مدينة بغداد هو عودة الأراضي الأميرية التي كانت من أملاك العائلة المالكة إلى الدولة، التي قامت بتغيير صنف هذه الأراضي إلى أراضي سكنية وتوزيعها على الجمعيات الإسكانية التي قامت بدورها بتوزيعها إلى المواطنين من مختلف الشرائح الاجتماعية والاقتصادية بأسعار زهيدة (الهييتي، 1950-1970)

رافق نمو سكان مدينة بغداد في تلك المرحلة حركة هجرة كبيرة من الريف إليها مما حدا بالحكومة آنذاك إلى إنشاء المشاريع السكنية وتوزيع قطع الأراضي بأعداد كبيرة، فضلا عن ذلك فقد ساهم القطاع الخاص مساهمة فعالة في سوق الأرض السكنية بسبب الطلب المتزايد على السكن مما جعل البعض من مالكي الأراضي يعمدون لإفراز قطع الأراضي التي يمتلكونها إلى قطع صغيرة وبيعها إلى المواطنين، ونشأت من جراء ذلك أحياء سكنية لا تزال تحتفظ بأسماء مالكيها مثل الهادي والدولي والبيع وعلي الصالح والسيدية.

يمكن تمييز الجهات الرئيسة لعرض الأراضي السكنية والطلب عليها كما في المخطط الآتي:

يمثل جانب الطلب شكل (1) فئات المجتمع التي حصلت على قطع الأراضي السكنية وتشمل موظفوا الدولة والعسكريين، الذين حازوا على معظم أراضي القطاع الاشتراكي (وتشمل الجمعيات التعاونية الإسكانية والوزارات أو المؤسسات الحكومية). أما المواطنين من ذوي المهن الحرة (قطاع خاص) فإن أغلبهم يعتمد على أراضي القطاع الخاص وإن أي مواطن منهم يستطيع أن يشتري الأرض التي يرغب بها إذا كان يستطيع أن يدفع الثمن.



شكل (1)

جانب الطلب وجانب العرض في سوق الأرض السكني لمدينة بغداد

المصدر: الباحث

فيما يخص أراضي المشاريع، فقد قامت الدولة وبدافع توفير السكن، إلى توزيع عدد كبير من قطع الأراضي السكنية كما حصل في قطاعي الصدر (الثورة سابقاً) وقطاع الشعلة على سبيل المثال، وقد شملت هذه الأراضي المواطنين من ذوي الدخل الواطئ وأغلبهم من المهاجرين من المحافظات (قطاع خاص).

لا بد من الإشارة إلى ظهور حالات من التجاوز في بعض مناطق مدينة بغداد نتيجة الهجرة الكبيرة في الخمسينيات مما دفع الدولة لأسباب إنسانية أحياناً إلى تملك هذه الأراضي لسكانها.

الحاجة السكنية وطبيعة البناء السكني

يفترض في غالبية الدراسات الإسكانية أن تأخذ في الحسبان الحاجة السكنية المطلوبة، فهي أساس هذه الدراسات وينبغي أن تكون هدفها.

هناك عدة دراسات تناولت موضوع الحاجة السكنية من أهمها:



- دراسة مديرية الإسكان العامة، والتي تم خلالها تحديد الحاجة من الوحدات السكنية للمدة 1974-1978 في محافظة بغداد بحوالي 103160 وحدة سكنية (وزارة الإسكان مديرية لأسكان العامة، 1974)

- دراسة مخطط الإسكان العام في العراق، والتي تم فيها تحديد الحاجة السكنية للقطر للمدة 1980-2000 بحوالي 3380 ألف وحدة سكنية، بواقع 762 ألف وحدة سكنية للقطاع الريفي (وزارة الإسكان المؤسسة العامة للأسكان، 1980)

فيما عدا هاتين الدراستين فإن نتائج التعداد العام للسكان يمكن أن تعطي صورة واضحة عن العجز السكني في مدينة بغداد (ممثلاً بالفرق بين عدد الوحدات السكنية وعدد الأسر). بلغ العجز السكني في مدينة بغداد لعام 1977 حوالي 103000 وحدة سكنية، وارتفع العدد 111274 وحدة سكنية عام 1987، ثم 164621 في عام 1997. (جدول (1)).

إن عدم وجود شركات خاصة للبناء السكني جعل مسؤولية البناء للقطاع الخاص تقع على عاتق المواطنين أنفسهم (فيما عدا بعض الحالات التي يكون فيها البناء بيد مقاولين ثانويين)، وفي ظل اقتصار الدولة على بعض المشاريع الإسكانية (متعدد الأسر) مثل شارع حيفا والزيونة والسيدية على سبيل المثال فإن نمط الدور المنفردة (Single family) يعد هو السائد في معظم المدن العراقية ومنها مدينة بغداد.

جدول (1) العجز السكني في مدينة بغداد للأعوام 1977 و1987 و1997

السنة	عدد الأسر	عدد الوحدات السكنية الثابتة	العجز السكني
1977	384739	281739	103000
1987	527002	415728	111274
1997	606506	* 441885	164621

المصدر: التعداد العام للسكان 1977 و1987 و1997.

بسبب عدم توفر بيانات عن عدد الوحدات السكنية الثابتة لعام 1997 فقد تم الاستناد إلى عدد الوحدات السكنية الثابتة لعام 1987 مع إضافة عدد الوحدات السكنية المتكونة في المدة 1988-1997 (وزارة التخطيط، دائرة التخطيط الإنشائي، نشرات الأبنية الأهلية والحكومية للمدة 1988-1997).

الكثافات السكانية في مدينة بغداد

رافق نمو سكان مدينة بغداد حركة واضحة من مركز المدينة نحو ضواحيها بسبب عوامل التطور الوظيفي للمنطقة المركزية، كما أدت موجات الهجرة من الريف إلى المدينة إلى

إعادة إسكان عدد كبير من المهاجرين في مناطق الضواحي. مما أدى إلى تفاوت الكثافات السكانية مما لا يتفق وفكرة تدرج الكثافة من مركز المدينة باتجاه أطرافها. لأجل التعرف على واقع حال الكثافات السكانية في مدينة بغداد وأهميتها في تحليل البنية المكانية للمدينة فسيتم اعتماد دراسة المخطط الإنمائي المتكامل (1987) التي قسمت فيها مدينة بغداد إلى (74) منطقة تخطيطية، شكل (1).

بلغ عدد السكان الإجمالي في عموم مدينة بغداد حسب نتائج عام 1987 حوالي (3840000) نسمة يتوزع على حلقات منطقة الدراسة الأربع، وبالنظر لكون الحلقة الرابعة لا تشكل أكثر من 6% من السكان وان المناطق السكنية محدودة فيها فسيتم الاختصار على الحلقات الأولى والثانية والثالثة في التحليل كما في الجدول الآتي:

جدول (2) توزيع السكان والكثافة السكانية الصافية على حلقات مناطق الدراسة

في مدينة بغداد 1987

المنطقة	عدد السكان	الكثافة السكانية الصافية
الحلقة الأولى (مركز المدينة)	281951	444,6
للحلقة الثانية (المنطقة الداخلية)	620029	206,3
للحلقة الثالثة (المنطقة الخارجية)	2706863	209,3

المصدر: جدول (3-1) في ملحق: Jccf, Data Report, Mol, 1991.

تم استخدام الكثافات لعام 1987 بسبب توفر البيانات الخاصة باستعمالات الأرض السكنية من قبل شركة Jccf ، وهي مفيدة من حيث إنها تعطي تصورا عن الكثافات السكانية حسب حلقات منطقة الدراسة.

كما ظهر في جدول (2) فإن الكثافة السكانية الصافية في مركز المدينة البالغة (6، 444) شخص / هكتار كانت أعلى من مثيلاتها في الحلقات المركزية الأخرى، إذ بلغت في المنطقة الداخلية (3، 206) شخص / هكتار وفي المنطقة الخارجية (3، 209) شخص / هكتار.

لم يلاحظ التدرج في الكثافة السكانية بالابتعاد عن مركز المدينة كما هو الحال في عدد من دول الغرب، خصوصا تلك التي تعتمد نشاط القطاع الخاص في الإنتاج السكني، إذ إن الكثافة السكانية تكون مرتفعة في مركز المدينة، ثم تنخفض في المنطقة الداخلية ثم ترتفع في المنطقة الخارجية، شكل (3).

وبذلك فإن توزيع الكثافة السكانية في مدينة بغداد لا يتفق مع نظرية الدوائر المتراكزة لـ (برجس) وان بدا ذلك في الحلقتين الأولى والثانية، ذلك انه يختلف معها في الحلقة المركزية الثالثة إذ يبدأ منحنى الكثافة في الارتفاع، وقد تكون فكرة المراكز المتعددة

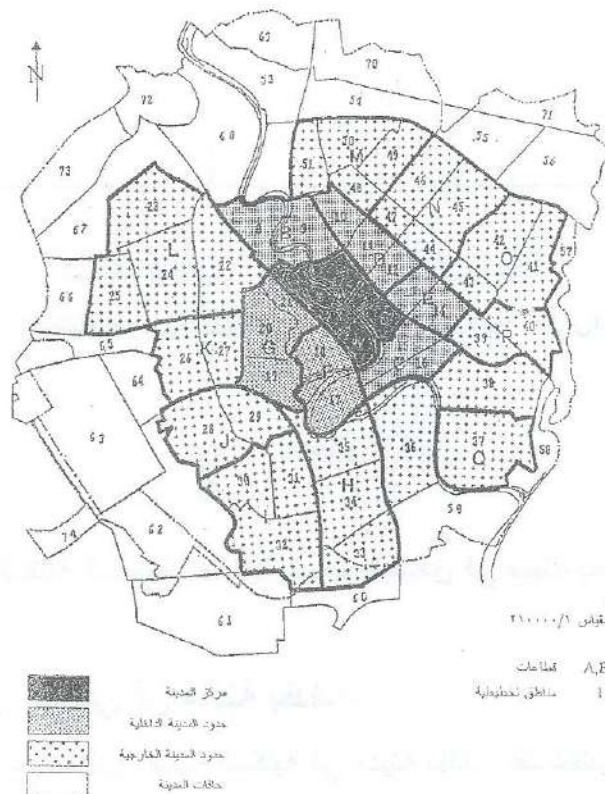


أقرب المفاهيم انطباقاً على مدينة بغداد، لكنها لا تشكل حالة مثالية إذ لم تنم هذه المراكز بدرجة متساوية وإن كل منطقة قد تطور بشكل منفصل ومختلف عن المناطق الأخرى، حتى داخل الحلقة الواحدة (K.Bassett, 1980, Larry S., 1981)

تعد سياسات الدولة في توزيع القطع السكنية بمساحات مختلفة أحد الأسباب الرئيسة في تفاوت الكثافات السكانية، إذ إن هناك علاقة خطية بين عدد القطع السكنية (بافتراض إن كل قطعة سكنية تمثل وحدة سكنية) والكثافة.

من الجدير بالذكر إن عدد الوحدات السكنية ضمن وحدة مساحة معينة لا يتأثر فقط بعدد القطع السكنية المصممة، وإنما هناك عوامل أخرى مؤثرة مثل إعادة الإفرار وإضافة البناء وسوق تقسيم الوحدة السكنية إلى عدة وحدات، وهو من الأسواق المهمة التي ظهرت في السنوات الأخيرة.

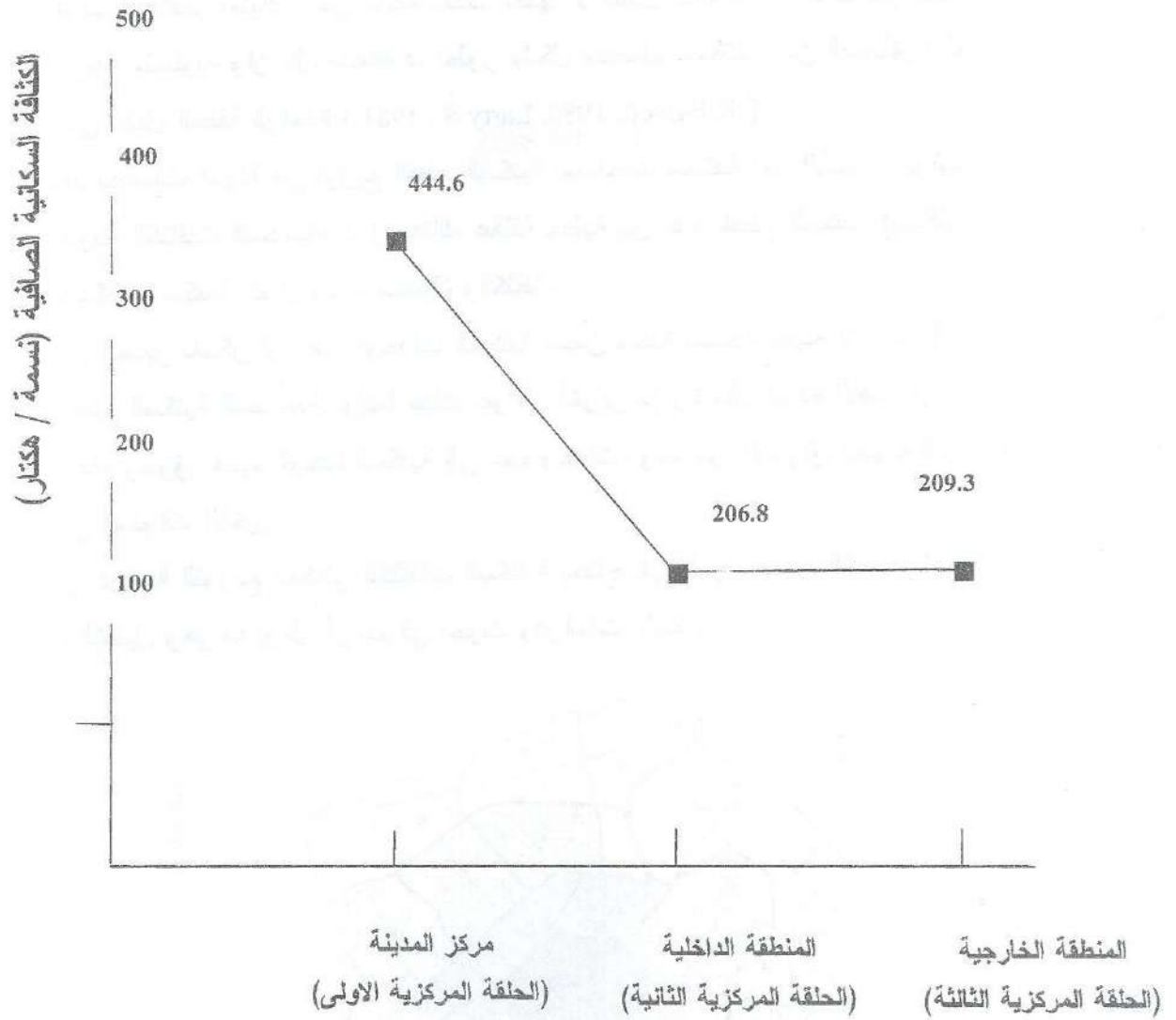
إن دراسة التوزيع المكاني للكثافات السكانية يحتاج إلى المزيد من التحديث والبحث والتحليل وهو ما يؤمل أن يتم في بحوث ودراسات لاحقة.



شكل (٢)

تقسيم مدينة بغداد إلى VII منطقة تخطيطية

المصدر: الباحث، اعتماداً على JCCF, Mol, Data Report, 1999



شكل (3)

الكثافة السكانية الصافية حسب المناطق في مدينة بغداد 1987

تطور الافراز السكني في مدينة بغداد

لأجل التعرف على تطور البنية السكنية في مدينة بغداد، فقد تطلب ذلك مسحاً شاملاً لإفرازات الأراضي السكنية منذ عام 1956 إلى عام 2000. وقد تم تقسيم مراحل الافراز والتوسع في المدينة إلى عدة مراحل زمنية وحسب البلديات جداول (3).



جدول (3)

عدد القطع السكنية المفروزة في مدينة بغداد خلال المدة 1956-2000 حسب

البلديات

المدة	1961-1956	1966-1962	1971-1967	1976-1972	1983-1977	1990-1984	2000-1991	المجموع
7 نيسان	1692	3414	6276	3702	5530	1700	-	22314
الاعظمية	6933	14957	2162	509	3027	0	-	27588
الرشيد	16743	8767	5881	1659	36970	4097	-	72020
للرصافة	2492	5383	0	0	0	0	-	7875
الكاظمية	7536	4685	2373	1802	588	0	-	16984
الكرادة	1518	1965	1792	0	719	0	-	5994
الكرخ	498	0	417	275	0	0	-	1190
المنصور	6520	10461	2944	2291	8448	4203	-	31964
مدينة الصدر	56637	824	856	0	0	0	-	58317
المجموع	100569	50456	22701	10238	55282	10000	12000	261246

المصدر: الباحث، عن استمارات إفرازات الأراضي السكنية. قسم التصميم

الأساس. أمانة بغداد.

ملاحظة: في المدة 1991-2000 تم توزيع 12000 قطعة سكنية لحملة الشهادات العليا ضمن الاستعمالات العمرانية المخصصة للسكن وتوزعت بأعداد متفرقة على بلديات مدينة بغداد.

يتضح من الجدول اعلاه إن عدد القطع السكنية المفروزة في المدة 1956-1961 بلغ 100569 قطعة سكنية بمعدل حوالي 16763 قطعة سنويا" وهو أعلى معدل لعدد القطع المفروزة خلال مدة الدراسة، ويعود السبب الرئيس في ذلك إلى الهجرة الكبيرة إلى مدينة بغداد التي رافقت تلك المرحلة، إذ تم إفرار 56637 قطعة سكنية في مدينة الصدر ضمن مشروع إسكان أصحاب الصرائف، كما تم إفرار عدد كبير من قطع الأراضي السكنية ضمن سياسة توزيع الأراضي إذ بلغ العدد 16743 قطعة في بلدية الرشيد ثم تليها بلديات الكاظمية والاعظمية والمنصور إذ بلغ عدد القطع السكنية المفروزة فيها 7536 و 6933 و 6520 على التوالي ثم بلدية الكرادة بواقع 1518 قطعة وأخيرا بلدية الكرخ 498 قطعة سكنية.

أما في المدة 1962-1966 فقد بلغ عدد القطع السكنية المفروزة 50456 قطعة سكنية بمعدل سنوي 10091 قطعة تقريبا" وهو أعلى من المعدل السنوي للمرحلة السابقة في حال استثناء مشروع إسكان مدينة الصدر. وهو ما يدل على استمرار سياسة إفرار القطع السكنية بوتائر عالية، وقد تركز إفرار القطع السكنية في بلدية الاعظمية إذ بلغ 14957 قطعة ثم بلدية المنصور 10461 قطعة ثم بلدية الرشيد 8767 قطعة تليها بلديات الرصافة

والكاظمية و7 نيسان والكرادة ومدينة الصدر بواقع 5383 قطعة و4685 قطعة و3414 قطعة و1965 قطعة و824 قطعة على التوالي، في حين لم يظهر إفراز في بلدية الكرخ. في المدة 1967-1971 انخفض عدد القطع السكنية المفروزة إلى 22701 قطعة بمعدل سنوي مقداره 4540 قطعة سكنية، إذ تم في حينها الاستعانة بشركة بول سيرفس البولونية وذلك عام 1967 لوضع مخطط لمدينة بغداد مما أدى إلى إيقاف إفراز الأراضي لحين انتهاء الشركة من تقديم تصميمها الأساس للمدينة.

أما المدة 1972-1976 فقد حدث انخفاض آخر إذ بلغ عدد القطع السكنية المفروزة 10238 قطعة بمعدل سنوي 2046 قطعة تقريباً ويعود ذلك إلى السبب ذاته.

أما المدة 1977-1983 فقد شهدت انخفاضاً ملحوظاً في عدد القطع السكنية المفروزة إذ بلغ 55282 قطعة سكنية بمعدل 9214 قطعة سنوياً شملت مناطق عدة خاصة الأطراف. في المدة 1984-1990 انخفض عدد القطع السكنية المفروزة إلى حد كبير إذ بلغ 10000 قطعة بمعدل حوالي 1429 قطعة سنوياً، ويعود سبب ذلك إلى الحرب العراقية الإيرانية والظروف الصعبة التي كان يعيشها البلد آنذاك حيث انخفاض مستوى الدخل والتضخم وارتفاع أسعار الأراضي والبناء وعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي.

أما خلال المدة 1990-2000 فقد توقف إفراز القطع السكنية تقريباً، بسبب ظروف الحصار الاقتصادي، فيما عدا إفراز حوالي 12000 سكنية ضمن الاستعمالات العمرانية لمخصصة للسكن تم توزيعها لحملة الشهادات العليا المولودين في مدينة بغداد، وقد يكون لقرار تحجيم بغداد رقم 51 لسنة 1989 أثره في ذلك إذ تم توجيه أغلب الإفرازات إلى خارج المدينة. شكل (4) يوضح الإفرازات السكنية خلال مدة الدراسة.

من الجدير بالذكر إن هناك تباطؤ أو مدة زمنية بين عملية إفراز قطع الأرض السكنية وعملية توزيعها أو بيعها، وإن هناك مدة زمنية بين عملية الإفراز والحصول على إجازة البناء أو البدء بالتشييد، وقد وجد في دراسة سابقة للطلب على السكن في مدينة بغداد للمدة 1965-1980 إن هناك علاقة قوية بين عدد القطع المفروزة خلال مدة زمنية معينة (سنة مثلاً) وعدد أجازات البناء للمدة ذاتها، وهو ما يدل على إن أكثر الذين يحصلون على هذه الأراضي يقدمون على طلب إجازة البناء خلال مدة سنة، أما البعض الآخر فيؤجل طلبه إلى فترات زمنية أخرى لحين توفر القابلية الاقتصادية (السعدي، 1985)



مطوروا الأراضي السكنية (العرض)

سبق الإشارة إلى أن هناك قطاعين رئيسيين لتطوير الأرض لأغراض السكن وهما القطاع الخاص والقطاع الاشتراكي (الذي يضم مؤسسات الدولة والجمعيات التعاونية الإسكانية). بلغ عدد القطع المطورة من قبل القطاع الخاص 30713 قطعة سكنية خلال المدة 1956 - 2000 وتشكل نسبة 12% تقريبا من القطع الكلية المطورة، أما عدد القطع المطورة من قبل القطاع الاشتراكي للمدة ذاتها فقد بلغ 230533 قطعة، أي بنسبة 88% تقريبا، وهو ما يؤكد أهمية القطاع الاشتراكي في توفير الأرض السكنية.

شهدت المدة 1956-1961 ارتفاعا كبيرا في أعداد القطع المطورة من قبل القطاع الخاص، ثم ما لبث أن تناقص دوره في المراحل الزمنية اللاحقة. أما القطاع الاشتراكي فقد كان دوره مميزا في عرض الأرض السكنية خلال مدة الدراسة على الرغم من الانخفاض الحاصل في المراحل الزمنية 1984-1990 و 1991-2000 جدول (4) على صعيد التوزيع المكاني فإن مساهمة القطاع الاشتراكي والخاص في توفير الأراضي لأغراض السكن تختلف من منطقة إلى أخرى.

فبالنسبة للقطاع الخاص، ظهر أعلى عدد من القطع المفروزة في بلدية الكاظمية والاعظمية، إذ بلغ العدد 12122 و 9542 قطعة سكنية على التوالي، وهو ما يؤكد وجود أراضي في مناطق الكاظمية والاعظمية تعود ملكيتها إلى القطاع الخاص. أما أقل عدد من القطع المفروزة فقد ظهر في بلدية الكرادة إذ بلغ 304 قطعة سكنية. لم يسجل إفراز في بلدية مدينة الصدر وبلدية الرصافة وإنما تعود عائدة الأراضي المطورة في هاتين البلديتين للدولة حصراً.

يختلف معدل مساحات القطع المطورة من منطقة إلى أخرى، ومما يلاحظ انخفاض معدل مساحات القطع في بلديات المدينة بصورة عامة فيما عدا بلديات المنصور والكرخ التي شهدت إفرازاتها ارتفاعاً ملحوظاً في معدل مساحات القطع إذ بلغ 434 و 600 متر مربع على التوالي. جدول (5).

جدول (4) عدد القطع المفروزة حسب الجهة المطورة في مدينة بغداد

للمدة 1956-2000

المجموع	جهة التطوير		العدد
	قطاع خاص	قطاع اشتراكي	
100569	21406	79163	1961-1956
50456	3891	44565	1966-1962
22701	1978	20723	1971-1967
10238	666	9572	1976-1972
55282	772	54510	1983-1977
10000	0	10000	1990-1984
12000	0	12000	2000-1991
241246	30713	230533	المجموع

المصدر: الباحث، عن استمارات إفرازات الأراضي السكنية. قسم التصميم الأساس. أمانة بغداد.

جدول (5) عدد القطع المفروزة ومعدل مساحاتها ومساحة التصاميم حسب مطورها
الأراضي في بلديات مدينة بغداد 1956-1990 *

البلدية	القطاع الخاص			القطاع الاشتراكي			مجموع القطع	مجموع مساحة التصاميم
	عدد القطع	معدل مساحة القطع (م ²)	مساحة التصاميم (هكتار)	عدد القطع	معدل مساحة القطع (م ²)	مساحة التصاميم (هكتار)		
9 نيسان	1692	179	59	20622	287	1727	22314	1786
الاعظمية	9542	254	536	18046	363	1268	27588	1804
الرشيد	3299	259	135	70818	301	4036	74117	4171
الرصافة	0	0	0	7875	256	906	7875	906
الكاظمية	12122	200	485	4862	260	328	16984	813
الكرادة	304	185	11	5690	387	466	5994	477
الكرخ	519	600	66	671	600	97	1190	163
المنصور	3235	434	212	31632	496	3308	34867	3520
مدينة الصدر	0	0	0	58317	162	2374	58317	2374
المجموع	30713	253	1504	218533	297	14510	249246	16014

* ملاحظة: لم يتضمن الجدول القطع المفروزة في المدة 1991-2000 البالغ عددها 12000 قطعة لحملة الشهادات العليا المتفرقة في مدينة بغداد.

المصدر: الباحث، عن استمارات إفرازات الأراضي السكنية. قسم التصميم

الأساس. أمانة بغداد.

فيما يخص التوزيع المكاني للقطع المطورة من قبل القطاع الاشتراكي فان بلدية الرشيد تتميز بأكبر عدد من القطع المطورة خلال مدة الدراسة، إذ بلغ 74117 قطعة سكنية، وباستثناء بلدية مدينة الصدر التي تمثل القطع المفروزة فيها مشروع إسكان شرقي بغداد، فان بلدية المنصور تأتي بالمرتبة الثانية ثم بلديات 9 نيسان والاعظمية والرصافة ثم الكرادة والكاظمية وأخيراً بلدية الكرخ.

بلغ معدل مساحات القطع المفروزة من قبل القطاع الاشتراكي أدنى معدل له خلال مدة الدراسة في بلدية مدينة الصدر، حوالي 162 متر مربع في حين بلغ أعلى معدل لمساحات القطع المفروزة في بلدية الكرخ والمنصور إذ بلغ حوالي 600 متر مربع و 496 متر مربع على التوالي.

في عموم مدينة بغداد بلغ معدل مساحة القطع المفروزة للقطاع الخاص خلال مدة الدراسة 253 متر مربع وهو اقل من معدل مساحة القطع المفروزة من قبل القطاع الاشتراكي البالغة 297 متر مربع، وباستثناء القطع المفروزة في مشروع إسكان شرقي بغداد فإن معدل مساحات القطع المفروزة للقطاع الاشتراكي يصبح حوالي 346 متر مربع وهو ما قد يؤكد عامل الرغبة في الربحية عند الإفراز بالنسبة للقطاع الخاص.

بلغ مجموع مساحة التصاميم خلال مدة الدراسة 16014 هكتار، حصة القطاع الاشتراكي 14510 هكتار في حين بلغت مساحة تصاميم القطاع الخاص 1504 هكتار. وتعد بلدية الرشيد من أكثر البلديات التي توسعت باتجاهها الأراضي السكنية أو أفرزت فيها إذ بلغت مساحة التصاميم فيها 4171 هكتار تليها بلدية المنصور 3520 هكتار ثم بلدية مدينة الصدر 2374 هكتار، أما اقل مساحة فكانت في بلدية الكرخ إذ بلغت 163 هكتار.

جدول (5).

لم يخضع توسع مدينة بغداد إلى نمط محدد وإنما شمل ذلك كافة الاتجاهات، إذ لم يتضح وجود خطة معتمدة ضمن السياسة العامة في تطوير الأرض لأغراض السكن أو برنامج زمني لإفراز وتوزيع قطع الأراضي السكنية، وإنما كان يعتمد ذلك في الغالب على نشاط دوائر الدولة والجمعيات التعاونية الإسكانية في الحصول على أراضي شاغرة من الأراضي الأميرية المسجلة لدى وزارة المالية، وبعض الأحيان تعتمد الجمعيات إلى شراء أراضي من القطاع الخاص (ملك صرف) لغرض إفرازها وتوزيعها على منتسبيها.

شكل (5).

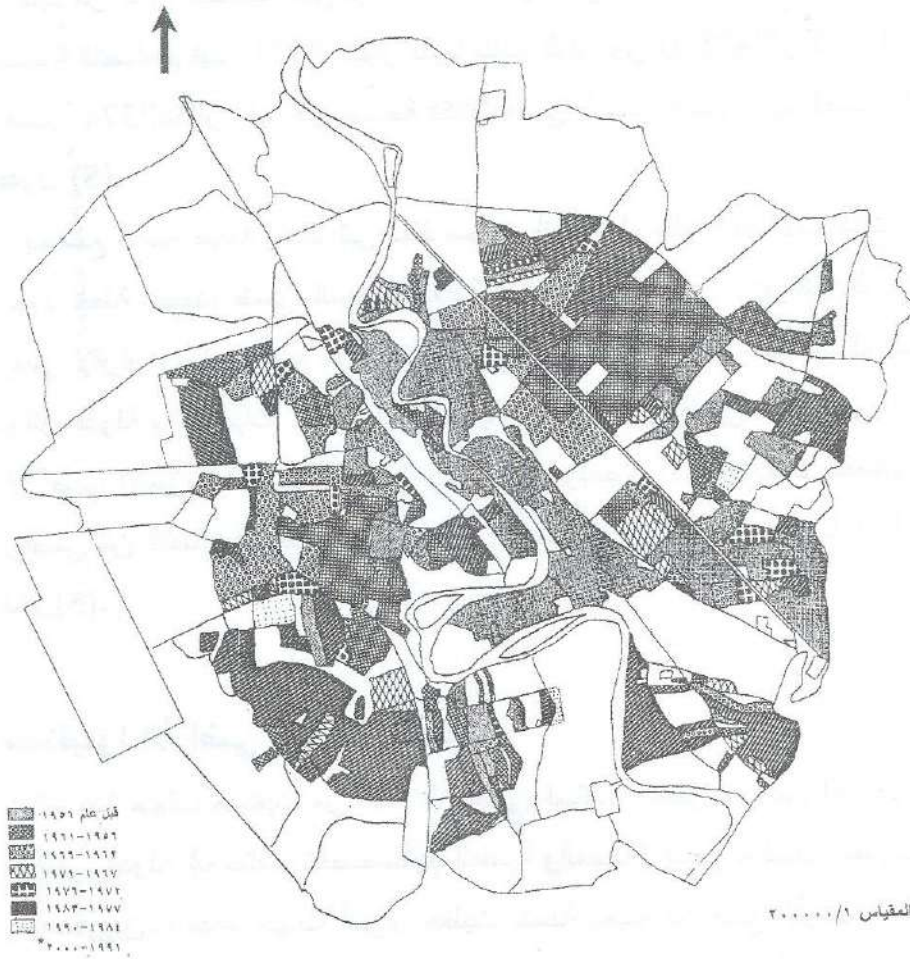
مستفيدوا الأراضي السكنية (الطلب)

هناك عدة جهات مستفيدة من قطع الأراضي السكنية المطورة، ومن أهم هذه الجهات هي موظفي الدولة (بمختلف تخصصاتهم العلمية والمهنية) إلى جانب القطاع الخاص والعسكريين. وهناك جهات أخرى حظيت بنسبة معينة من قطع الأراضي السكنية وهم ذوي الشهداء والمتجاوزين.

بلغ عدد القطع المفروزة المستفيد منها القطاع الخاص خلال مدة الدراسة 115517 قطعة سكنية، وعدد القطع المفروزة المستفيد منها موظفي الدولة 86881 قطعة، أما عدد قطع العسكريين فقد بلغ 27945 قطعة، ولذوي الشهداء 14882، في حين بلغ عدد القطع المفروزة للمتجاوزين 4021 قطعة سكنية.

من ملاحظة جدول (6) يظهر إن عدد كبير من القطع السكنية المفروزة في المدة 1956-1961 كانت من نصيب القطاع الخاص إذ بلغ عدد القطع 86935 قطعة سكنية في

حين بلغ عدد القطع المفروزة لموظفي الدولة لنفس المدة 13644 قطعة. وفي المراحل الزمنية اللاحقة شوهد انخفاضاً في عدد المستفيدين من القطاع الخاص في حين لوحظ ارتفاعاً في عدد المستفيدين من موظفي الدولة كما حصل في المدة 1962-1966 وكذلك الحال في المدة 1977-1983. وقد كان للعسكريين نصيباً من قطع الأراضي السكنية، وخصوصاً في المدة 1977-1983 إذ بلغ العدد 11654 قطعة سكنية، وقد يعود السبب في ذلك إلى سياسة تكريم العسكريين إبان الحرب العراقية الإيرانية.



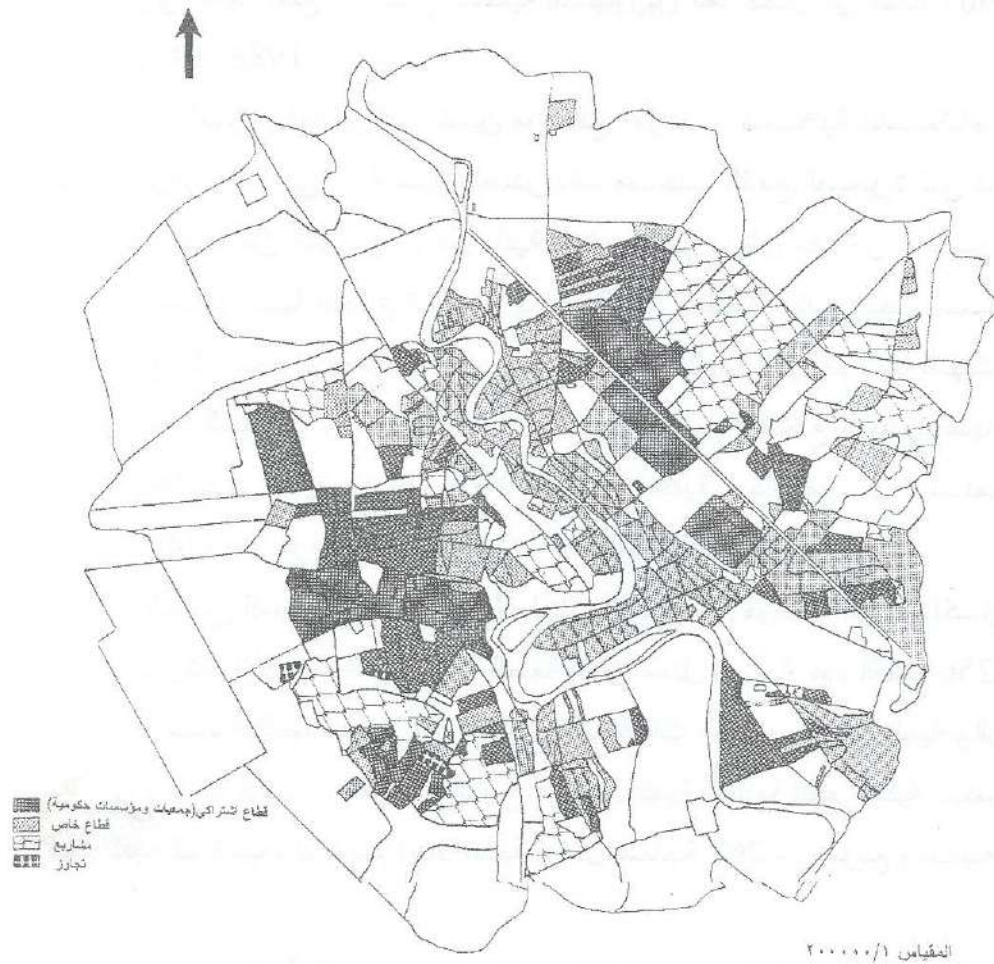
شكل (٤) التوسع السكني في مدينة بغداد ١٩٥٦-٢٠٠٠

المصدر:

١. أمانة بغداد / قسم للتصميم الأساس، حتى عام ١٩٧١.

٢. أبحاث (من عام ١٩٧١-٢٠٠٠).

* لم تسجل المراتب تذكر خلال هذه المدة عدا التوزيع (١٢٠٠٠) قطعة سكنية لعملة الشهادات العليا متفرقة ضمن المناطق العمرانية المخصصة للسكن



شكل (٥) مطوروا الأراضي السكنية في مدينة بغداد

المصدر: أمانة بغداد / قسم التصميم الأساس

أما ذوي الشهداء فقد تم تخصيص قطع أراضي سكنية لهم، وخصوصاً في المدة 1977-1983 إذ بلغ عدد القطع المخصصة 14079 قطعة سكنية. وقد قامت الدولة بدوافع إنسانية إلى تملك قطع الأراضي السكنية للمتجاوزين كما حصل في المدة 1967-1971 والمدة 1977-1983.

فيما يخص التوزيع المكاني للمستفيدين من قطع الأراضي السكنية فباستثناء مشروع إسكان شرقي بغداد في بلدية مدينة الصدر ذات مساحات القطع الصغيرة التي شملت ذوي الدخول الواطئة من المهاجرين، فإن بلدية الرشيد تتميز بأعلى عدد من القطع السكنية المفروزة المستفيد منها القطاع الخاص، إذ بلغ 21249 قطعة سكنية بمعدل مساحة 291 متر مربع. بلغ مجموع مساحة تصاميم هذه القطع 1204 هكتار، ثم تليها بلديات الكاظمية والاعظمية والمنصور و9 نيسان والكرادة. أما أقل عدد من القطع المستفيد منها القطاع الخاص فكانت في بلدية الكرخ بواقع 519 قطعة سكنية، وكان معدل مساحة القطع السكنية 600 متر مربع ومجموع مساحة التصاميم 66 هكتار (جدول 7).

التوزيع المكاني للمستفيدين من قطع الأراضي السكنية من موظفي الدولة، فكان لبلدية الرشيد المرتبة الأولى بواقع 27924 قطعة وكان معدل مساحة هذه القطع 256 متر مربع، ومجموع مساحة التصاميم 1429 هكتار. تليها بلديات المنصور والاعظمية والرصافة ثم 9 نيسان ومدينة الصدر والكرادة والكرخ. أما أقل بلدية شملتها قطع سكنية لمنتسبي الدولة فهي بلدية الكاظمية، إذ بلغت 360 قطعة بمعدل مساحة 267 متر مربع ومساحة تصميمية 17 هكتار.

فيما يخص التوزيع المكاني لقطع العسكريين فقد تميزت بها بلديات الرشيد والمنصور و9 نيسان إذ بلغ عدد القطع فيها 11142 و7582 و5443. أما معدل مساحات القطع فكانت 253 متر مربع و358 متر مربع و540 متر مربع على التوالي. وفيما يخص مساحات التصاميم فقد بلغت في بلدية الرشيد 656 هكتار وفي بلدية المنصور 709 هكتار وفي بلدية 9 نيسان 598 هكتار. إن اختلاف مساحات التصاميم بين بلدية وأخرى يعود إلى اختلاف عدد القطع السكنية المفروزة ومساحات هذه القطع، وقد يكون السبب اختلافات تصميمية تتعلق بنسب استعمالات الأرض السكنية إلى الاستعمالات غير السكنية.

بخصوص المستفيدين من ذوي الشهداء فقد تركزت قطع الأراضي المفروزة لهم في بلديتي الرشيد و9 نيسان بواقع 10477 و4227 قطعة على التوالي. وتتصف القطع السكنية المفروزة للشهداء بانخفاض معدل مساحاتها، إذ بلغت في بلدية الرشيد 210 متر مربع وفي بلدية 9 نيسان 259 متر مربع.



بالنسبة للمتجاوزين فقد قامت الدولة بإفراز 3325 قطعة للمتجاوزين في بلدية الرشيد و 696 قطعة في بلدية 9 نيسان خلال مدة الدراسة. ومما يلاحظ انخفاض معدل مساحات القطع المفرزة، إذ بلغ 212 متر مربع في بلدية الرشيد و 150 متر مربع في بلدية 9 نيسان، وقد يعود السبب في ذلك إلى الرغبة في شمول أكبر عدد من المتجاوزين في تلك المناطق بقطع أراضي سكنية.

إن أهم ما يميز سياسة إفراز وتوزيع قطع الأراضي السكنية هو إنها فرضت حالة من الموزائيك الاجتماعي والاقتصادي على مستوى المدينة، وحالة من التجانس في توزيع المجاميع الاجتماعية والاقتصادية للسكان على مستوى المناطق في مدينة بغداد، فهناك مناطق للعسكريين ومناطق لذوي الدخل المحدود ومناطق لموظفي الدولة بمختلف مهنتهم واختصاصاتهم العلمية (أطباء ومحامين وزراعيين واقتصاديين وكفاءات وغيرهم)، وهو ما قد يؤدي إلى حالة من الكفاءة الاجتماعية في هذه المناطق. شكل (6).

جدول (6) عدد القطع المفرزة حسب الجهة المستفيدة في مدينة بغداد

للمدة 1956-2000

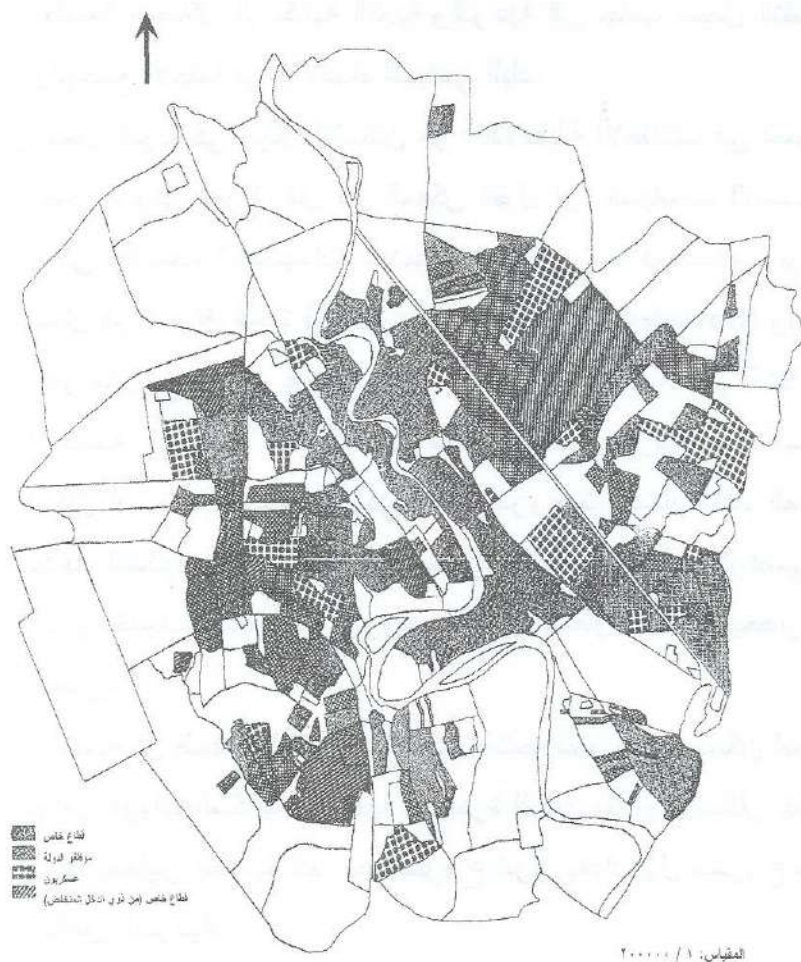
الجهة المستفيدة	1956-1961	1962-1966	1967-1971	1972-1976	1977-1983	1984-1990	1991-2000	المجموع
قطاع خاص	86925	9568	10120	3586	5318	0	0	115517
موظفو الدولة	13644	38951	7220	3160	20906	3000	12000	98881
عسكريون	0	1937	4665	2689	11654	7000	0	27945
ذوو الشهداء	0	0	696	803	14079	0	0	15578
متجاوزون	0	0	0		3325	0	0	3325
المجموع	100569	50456	22701	10238	55282	10000	12000	261246

المصدر: الباحث، عن استمارات إفرازات الأراضي السكنية. قسم التصميم الأساس. أمانة بغداد

عدد القطع المفزرة ومعدل مساحتها ومساحة التصاميم حسب مستقيديها
الأراضي في بلديات مدينة بغداد 1956 - 1990
جدول (7)

مجموع مساحة التصاميم	مجموع القطع	متجاوزين			نوي الشهداء			عسكريين			موظفي الدولة			خاص			البلدية
		مساحة التصاميم	معدل القطع	عدد القطع	مساحة التصاميم	معدل القطع	عدد القطع	مساحة التصاميم	معدل القطع	عدد القطع	مساحة التصاميم	معدل القطع	عدد القطع	مساحة التصاميم	معدل القطع	عدد القطع	
1786	22314	55	150	696	342	259	4227	598	540	5443	563	341	7348	228	286	4600	لايسان
1804	27588	0	0	0	0	0	0	28	399	278	1093	380	14964	683	386	12346	الاعظمية
4171	74117	197	212	3325	685	210	10477	656	253	11142	1429	256	27924	1204	291	21249	الرشيد
906	7875	0	0	0	0	0	0	27	363	220	879	442	7655	0	0	0	الرصافة
813	16984	0	0	0	0	0	0	242	200	2452	17	267	360	554	194	14172	الكاظمية
477	5994	0	0	0	5	200	178	0	0	0	143	397	2311	329	373	3505	الكرادة
163	1190	0	0	0	0	0	0	61	600	275	36	600	396	66	600	519	الكرخ
3520	34867	0	0	0	0	0	0	709	358	7582	2543	550	22632	268	344	4653	المنصور
2374	58317	0	0	0	0	0	0	27	200	553	247	591	3291	2001	136	54473	مدينة الصدر
16014	24924 ₆	252	201	4021	1032	224	14882	2348	337	27945	6950	396	86881	5432	222	115517	المجموع

المصدر : الباحث عن استمارات افرازات الاراضي السكنية في مدينة بغداد . قسم التصميم الاساس . امانة بغداد .



المقياس: 1/20000

شكل (٦) مستفيدو الأراضي السكنية في مدينة بغداد

المصدر: أمانة بغداد / قسم التصميم الأساس

التوجهات الفلسفية في تخطيط الإسكان في مدينة بغداد في العصر الحديث

تختلف فلسفة الإسكان وسياسات الإسكان بين بلد وآخر كما تختلف بين زمن وآخر ويعود ذلك إلى طبيعة المشاكل الإسكانية الكمية والنوعية إلى جانب مجمل النشاط الاقتصادي الوطني والوضع الاجتماعي والاتجاه السياسي للبلد.

إن مدى تدخل الدولة في مجال الإسكان هو عادة نقطة الاختلاف في السياسات الخاصة بهذا الموضوع. وفي العراق فإن من الممكن القول إن السياسات الإسكانية لم تكن واضحة حتى منتصف الخمسينيات عندما وضعت مؤسسة دو كسيادس برنامجاً لمعالجة مشكلة السكن في العراق للمدة (1955-1959) (Doxiades, 1955) وأهم ما تضمنه هذا البرنامج هو مشروع إسكان غربي بغداد الذي انتهت تصاميمه عام 1957 لإسكان حوالي 100000 نسمة. كما تمت الموافقة على مشروع إسكان شرقي بغداد في عام 1956 لإعادة إسكان أصحاب الصرائف. وفي هذا المشروع تم اختيار نظام المساعدة الذاتية في بناء الوحدات السكنية، وتم منح الأسر المشمولة بالمشروع قطع الأراضي السكنية وأغلب المساعدات والخدمات المجتعية، وتزويدهم ببعض المعلومات فيما يخص أسلوب بناء وتخطيط الدار.

مما سبق يتضح إن فلسفة الإسكان آنذاك كانت تتجه نحو توفير السكن لسد الطلب المتزايد بسبب عوامل الزيادة السكانية الطبيعية والهجرة إذ يعد مشروع إسكان غربي بغداد أول مشروع ينفذ بمعايير إسكانية كما يعد مشروع شرق بغداد أول مشروع من نوعه في تجديد المناطق المتردية.

ومن الجدير بالذكر إن الأراضي الأميرية لم يسمح قبل هذه الدراسة بناء الدور الخاصة فيها، وعلى ضوء استشارة هذه المؤسسة تم تشريع القوانين التي تسمح بذلك.

على الرغم من هذه الدراسة لم تحقق أهدافها بالشكل المطلوب بسبب ضعف التخصيصات المالية، إلا إن دراسة دو كسيادس تعد أفضل دراسة عملية وشاملة جرت في القطر في تلك المرحلة. أما الدراسات الأخرى فقد كانت دراسات نظرية أكثر منها عملية ومن أهم هذه الدراسات هي دراسة مشكلة السكن في العراق وكيفية معالجتها ما بين عام 1970-1990 المعدة من قبل وزارة الأشغال والإسكان.

وهناك برنامج آخر ظهر من قبل وزارة الأشغال والإسكان وهو برنامج الإسكان المقترح للقطاع الحضري والإقليمي (1976-1980). وقد اهتمت هذه البرامج بموضوع الحاجة السكنية وأوصت بأن يستمر القطاع الخاص بالإنتاج السكني كما يأخذ القطاع العام دوره بالوصول بالإنتاج السكني إلى التقديرات المطلوبة لسد الحاجة السكنية.



في عام 1969 قامت شركة بول سيرفس بوضع برنامج إسكان بغداد لغاية عام 1990 (PolSERVICE, 1969) وفي عام 1973 ظهر برنامج آخر لشركة بول سيرفس وهو أيضاً لأغراض تنفيذ التصميم الأساس (PolSERVICE, 1977)، وقد أكد البرنامجين على نمط الإسكان المنفرد إذ تقرر إسكان 80% من الأسر في دور منفردة والباقي في شقق سكنية، وقد تم تقسيم السكان حسب المجاميع الاجتماعية والاقتصادية وكذلك توزيعهم حسب حجم القطعة السكنية.

يعد برنامج مخطط الإسكان في العراق من البرامج المهمة التي قامت في القطر. أعد هذا البرنامج للمدة 1980-2000.

إن أهم أهداف هذا البرنامج هو القيام بدراسة شاملة للوضع السكاني لسكان العراق ومحاولة تحديد الاحتياجات الفعلية للسكن وتقدير الحاجة السكنية للمستقبل، إذ تم في حينها تقدير حاجة القطر بحوالي 3.380 مليون وحدة سكنية لغاية عام 2000. وإعداد مقترحات بخصوص السياسة الإسكانية واستراتيجية التنفيذ التي تقود إلى تحقيق الهدف النهائي وحل المشكلة السكنية في القطر. وقد تضمن هذا البرنامج ثلاث إستراتيجيات لتنفيذ البرنامج وتم إقرار الإستراتيجية التي تسمى بإستراتيجية الجهد المشترك للسكان والقطاع الاشتراكي والتي نصت على أن يساهم القطاع الخاص بإنتاج 60% من الإنتاج السكاني أما الباقي فيكون من حصة القطاع الاشتراكي.

يظهر من خلال برنامج مخطط الإسكان العام في العراق والدراسات التي سبقتها إن فلسفة الدولة في مجال الإسكان كانت تتجه نحو الاستفادة من دور القطاع الخاص واستثماراته في مجال السكن.

يشير واقع الحال الى عدم وجود شركات عامة او خاصة للبناء السكاني، وان اعتماد المواطنين في البناء على أنفسهم أو على مقاولين ثانويين في بعض الأحيان يعد النمط السائد خلال المدة الماضية وحتى الوقت الحاضر، وعليه فان سياسة الدولة خلال عقود الستينيات والسبعينيات وبداية الثمانينيات كانت تدعم دور القطاع الخاص عن طريق توزيع قطع الأراضي السكنية وتقديم التسهيلات في مجال الإقراض عن طريق المصرف العقاري وتوفير المواد الإنشائية، وهذا ما جعل نمط بناء الدور المنفردة هو السائد، وهو ما أدى إلى توسع مدينة بغداد حتى أصبحت مساحتها حوالي 900 كيلومتر مربع (أمانة بغداد، 1993) أما دور الدولة في الإنتاج السكاني فهو دور ضئيل باستثناء بعض المشاريع السكنية متعددة الأسر مثل شارع حيفا والزيونة والسلام. كذلك كان دور الجمعيات الإسكانية ضعيفا في مجال التشييد بالرغم من صدور قانون رقم 67 لسنة 1977 الذي طالب التعاونيات بتشديد العمارات السكنية لأعضائها.

أما مدة الثمانينيات والتسعينيات فقد توقف المصرف العقاري عن منح القروض نهاية عام 1982 بسبب الحرب العراقية الإيرانية وما سببتها من هدر في الأموال، كما انحسر دور إفران وتوزيع الأراضي السكنية، ويعود السبب في ذلك إلى الصعوبات المالية والاقتصادية الناجمة عن الحصار الاقتصادي وعدم توفر مستلزمات التطور العمراني، وقد يكون لقرار تحجيم بغداد عام 1989 دوراً في ذلك.

مما تقدم يمكن أن نستنتج إن فلسفة الدولة في حل مشاكل السكن كانت تعتمد على دور القطاع العام والخاص والتعاوني، إلا إن معظم هذه البرامج لم يصادق عليها أو لم تنفذ بصورة دقيقة بسبب الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، واستمر دور القطاع الخاص هو الرائد في البناء السكني فيما عدا بعض مشاريع الدولة في البناء متعدد الأسر، وإن دور الدولة والجمعيات كان يقتصر على إفران وتوزيع قطع الأراضي السكنية وتوفير القروض وتوفير الخدمات الضرورية المختلفة.

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات

- 1- إزداد عدد السكان في مدينة بغداد بصورة كبيرة منذ الخمسينيات، وكان السبب الرئيس في ذلك موجات الهجرة التي رافقت تلك المرحلة، كون بغداد هي العاصمة وتتركز فيها مختلف الفعاليات الصناعية والتجارية والإدارية والثقافية والتعليمية.
- 2- إن من المشاكل المهمة التي عانت منها مدينة بغداد هي الفجوة الحاصلة بين عدد الأسر وما هو معروض من وحدات سكنية (العجز السكني). وقد أكدت على ذلك أغلب الدراسات والمخططات الأساسية، واقترحت مجموعة من البدائل والسياسات لمواجهتها، اتضحت من خلالها معالم التوجهات الفلسفية للدولة في حل مشاكل السكن، إذ كانت تعتمد بالأساس على الطاقات المحلية في الإنتاج السكني وهو ما يطلق عليه عادة ببرامج المساعدة الذاتية، وفيما عدا بعض مشاريع بناء الوحدات السكنية متعددة الأسر فإن دور الدولة الرئيس خلال العقود المنصرمة كان يعتمد على إفران وتوزيع قطع الأراضي السكنية وتوفير القروض وتوفير الخدمات الضرورية المختلفة.
- 3- إن اقتصار دور الدولة على إفران وتوزيع القطع السكنية منذ الخمسينيات فرض نمطاً مختلفاً فيما يخص بنية السكن في المدن العراقية وعلى وجه التحديد مدينة بغداد عما هو عليه الحال في العديد من دول الغرب فيما يخص مساحات القطع السكنية المفردة



ونمط البناء ومطوروا الأراضي والمستفيدين منها وتوزيع الكثافات السكانية والتوسع الأفقي للمدينة.

4- تباينت مساحات القطع المفرزة في التصاميم المختلفة من موقع إلى آخر ومن سنة إلى أخرى، وبصورة عامة فقد ظهر إن مساحات القطع المفرزة للقطاع الاشتراكي كانت أعلى مما هو عليه الحال في القطاع الخاص وربما يعود ذلك إلى عامل الربحية.

5- يعد سوق السكن للدور الجديدة المنفردة السوق الرائد بسبب جملة من العوامل الاجتماعية والاقتصادية والسياسية ومنها سياسة توزيع قطع الأراضي السكنية وعليه فإن نمط بناء الدور المنفردة هو النمط السائد خلال المدة الماضية وحتى الوقت الحاضر.

6- بسبب تشجيع سياسة إفراز وتوزيع قطع الأراضي السكنية تم توفير عدد كبير من القطع السكنية، إذ بلغ عدد القطع السكنية المفرزة للمدة 1956-2000 (تشمل التوسعات الجديدة ولا تشمل إفراز قطع سكنية من قطع سبق إفرازها) حوالي 261246 قطعة سكنية وبلغت مساحة تصاميم هذه القطع حوالي 16014 هكتار.

7- هناك عدة جهات لعرض الأرض السكنية، و يعد القطاع الاشتراكي القطاع الرائد في توفير القطع السكنية إذ بلغ عددها 230533 قطعة سكنية وتشكل نسبة 88% من القطع الكلية المفرزة خلال مدة الدراسة، أما ال 12% فتعود ملكيتها إلى القطاع الخاص.

8- لم يظهر التدرج في الكثافة السكانية من مركز المدينة نحو أطرافها كما هو الحال في العديد من دول الغرب، إذ إن الكثافة السكانية ترتفع في الحلقة المركزية ثم تنخفض في المنطقة الداخلية ثم تعود ترتفع في المنطقة الخارجية. ويعود سبب ذلك إلى سياسات توزيع الأراضي واختلاف مساحات القطع السكنية الموزعة التي فرضت توزيعاً مختلفاً للكثافات في المدينة.

9- أدى توزيع قطع الأراضي السكنية عن طريق دوائر الدولة أو الجمعيات إلى منتسبها حالة من التجانس بين ساكني المناطق أو الأحياء السكنية على أساس المهنة أو التحصيل العلمي، ونشأت جراء ذلك أحياء للعسكريين والمحامين والاقتصاديين والزراعيين والأطباء والكفاءات وغيرها.

10- لم يخضع توسع مدينة بغداد إلى نمط معين أو خطة موضوعة وإنما توسعت الحدود البلدية للمدينة في كل الاتجاهات لمواجهة النمو السكاني والطلب المتزايد على السكن حتى بلغت مساحة المدينة حوالي 900 كيلومتر مربع.

11- انحسر دور الدولة في مجال توفير الأراضي السكنية خصوصاً بعد عام 1990 بسبب ظروف الحروب والعقوبات الاقتصادية وهو ما أدى إلى اتساع الفجوة بين عدد الأسر وحجم الرصيد السكني.

التوصيات

1- ينبغي استمرار دور الدولة في تشجيع البناء السكني وذلك عن طريق رفع المستوى المعاشي للمواطنين إذ يعد الدخل أحد العوامل الرئيسية في الطلب على السكن. وضرورة تخصيص نسبة من الدخل الوطني لقطاع الإسكان، ودعم سياسات البناء العمودي والأفقي ومحاولة استثمار أراضي الدولة غير المستغلة وتطوير المناطق المتدهورة.

2- التشديد على عدم توسع مدينة بغداد لما في ذلك من آثار سلبية على المدينة.

3- هناك عدد مهم من الأراضي ذات المساحات التي تزيد على 400 متر مربع وعليه فإن من الممكن الاستمرار في تبني سياسة إعادة الإفرار كأحد مصادر العرض السكني.

4- دراسة كفاءة المحلات السكنية من الناحية الاجتماعية، من أجل تقييم نجاح تجربة إفرار القطع السكنية وتوزيعها على مجاميع متجانسة من السكان من حيث التحصيل العلمي أو المهنة واثراً لحالات البيع والحراك السكاني على تجانس هذه المحلات.

5- دراسة التصاميم التفصيلية للمحلات والأحياء السكنية من حيث عدد القطع السكنية ومساحات هذه القطع والمساحة الكلية للتصميم، وأهمية علاقة نسبة استعمالات الأرض السكنية إلى غير السكنية من الناحية البيئية، خصوصاً وأن هناك تغيرات مستمرة تحصل في الكثافات السكنية والسكانية على هذه التصاميم.

6- ضرورة تبني أساليب جديدة في حل أزمة السكن، تتعدى أساليب الحل الجزئي التي كانت متبعة. لقد بقيت مدينة بغداد طوال العقود السابقة هي المدينة المهيمنة التي تستقطب حصة الأسد من استثمارات الدولة وتتركز فيها مختلف الفعاليات الصناعية والتجارية والإدارية والثقافية والتعليمية، وهو ما أدى إلى نزوح أعداد كبيرة من المهاجرين منذ الخمسينيات من القرن الماضي، إلى جانب الزيادة الطبيعية للسكان، وكان نتيجة ذلك إن توسعت الحدود البلدية إلى جانب ظهور مشاكل عدة في بعض مناطق مدينة بغداد مثل الاكتظاظ والازدحام والنقل ومشاكل بيئية واجتماعية مختلفة فرضتها الحالة التي آلت إليها بنية السكن في المدينة.



إن إجراء الإصلاحات في حل المشاكل الكبرى تبقى المسألة الأكثر إلحاحاً في الوقت الحاضر، خصوصاً وأن بلدنا يمر بمرحلة مهمة في التحول الاجتماعي والسياسي، وعليه فإن مواضيع عدة تطرح نفسها مثل تنمية الأقاليم أو المحافظات تنمية متوازنة وعادلة، ودور اللامركزية في إدارة المدن ووضعها موضع التنفيذ بهدف تقليل الفوارق بين المدن ولكي تصبح هذه المدن ملجأ للإنسان الساعي للحصول على السكن والاستقرار بدلاً من أن تكون مصدر قلق وإرهاق لهذا الإنسان.

المصادر

المصادر الأجنبية

Jccf; (1991), Data Report; Mol.,

K. Bassett & j. R. Short; (1980), Housing and residential structure; Routledge & Kegan Paul Ltd, London.,

Larry S. Bourne; (1981), The Geography of Housing, Hunter Rose, Canada.,

PolSERVICE; (1969), Master plan for Baghdad 1990; Baghdad.

PolSERVICE; (1977), General Housing Program for Iraq; Baghdad.

المصادر العربية

وزارة الأشغال والإسكان، مديرية الإسكان العامة، (1980)، عرض موجز لدراسات مخطط الإسكان العام في العراق. بغداد.

وزارة الأشغال والإسكان، مديرية الإسكان العامة، (1976)، برنامج الإسكان المقترح للإسكان الحضري والإقليمي 1976-1980. بغداد.

وزارة الأشغال والإسكان، مديرية الإسكان العامة، (1974)، مخطط الإسكان العام المقترح للاحتياجات السكنية لمحافظة بغداد 1974-1978. بغداد.

وزارة الأشغال والإسكان، مديرية الإسكان العامة، (1970)، دراسة مشكلة السكن في العراق وكيفية معالجتها ما بين 1970-1990، بغداد.

امانة بغداد. (1993)، إعادة النظر بالتصميم الأساس لمدينة بغداد". دائرة التصاميم. بغداد..

الهيبي، صالح فليح حسن، (1976)، تطور الوظيفة السكنية لمدينة بغداد الكبرى 1950-1970. بغداد..

السعدي، جمال باقر مطلق، (1985)، تحليل وتقييم العوامل المؤثرة على الطلب للدور الجديدة في مدينة بغداد"، رسالة ماجستير مقدمة الى المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي.