

## الارتقاء العمراني للبيئة السكنية المتدهورة: تقييم لتجربة

### مشاريع الارتقاء العمراني في مدينة بغداد

إبراهيم جواد ال يوسف، بسمة إسامة محمد علي\*

أستاذ - عميد هندسة العمارة - الجامعة التكنولوجية

Email: ibrahimc4\_11@yahoo.com

\* مدرس مساعد/ هندسة العمارة - الجامعة التكنولوجية

Email: busama@yahoo.com

(قدم للنشر في 25 / 4 / 1434 هـ؛ وقبل للنشر في 29 / 8 / 1434 هـ)

ملخص البحث. لقد شهدت الفترة منذ منتصف القرن العشرين نمواً حضرياً متزايداً لم يعرف له مثيل منذ بدء التاريخ، إلى الحد الذي سيخ في القرن العشرين بقرن المدن بامتياز، وتشير الظواهر العديدة إلى الأهمية المتزايدة للمدن في حياة البشرية، إذ تشير تقديرات الأمم المتحدة إلى انه ولأول مرة في تاريخ البشرية، سوف يعيش أكثر من نصف سكان العالم في المدن، فضلاً عن ان العقود القادمة سوف تشهد نمواً حضرياً غير مسبوق، لا سيما في الدول النامية والفقيرة. ونتيجة للنمو الحضري غير المتوازن مع الإمكانيات والموارد الهادية أو البشرية المتاحة في المدن، سيلقي هذا الأمر اعباءاً هائلة على البيئة الحضرية عامة، والبيئة السكنية خاصة، ويؤدي إلى ظهور مستويات متدهورة على الصعيد العمراني أو البيئي أو الاجتماعي والاقتصادي.

من هنا برزت أهمية المشكلة الخاصة بالبحث، والتي تناولت البيئة السكنية بشكل عام، ثم البيئة السكنية المتدهورة بشكل خاص، حيث تناول البحث تجربة الارتقاء العمراني لمنطقة حي المغرب في بغداد، وقام بتحليل هذه التجربة لتشخيص نقاط القوة والضعف في هذه التجربة، للوصول إلى بناء إطار عام يوضح

القصور والضعف في مستويات الارتقاء، للعمل على تحسينها ومواجهتها بالشكل المناسب، وأيضاً توضيح الفرص أو المجالات التي يمكن استغلالها وتقويتها، لتحقيق البيئة السكنية اللائقة في المنطقة. الكلمات المفتاحية: الارتقاء العمراني، السكن، البيئة السكنية المتدهورة، النمو الحضري، المناطق المتدهورة، السكن العشوائي، البيئة الحضرية، مستويات الارتقاء، البيئة الحضرية، تحليل SWOT.

### تمهيد:

هذه التجربة، للوصول إلى بناء إطار عام يوضح القصور والضعف في مستويات الارتقاء، للعمل على تحسينها ومواجهتها بالشكل المناسب، وأيضاً توضيح الفرص أو المجالات التي يمكن استغلالها وتقويتها، لتحقيق البيئة السكنية اللائقة في المنطقة.

لقد شهدت الفترة منذ منتصف القرن العشرين نمواً حضرياً متزايداً لم يعرف له مثيل منذ بدء التاريخ، إلى الحد الذي سيغ فيه القرن العشرين بقرن المدن بامتياز، وتشير الظواهر العديدة إلى الأهمية المتزايدة للمدن في حياة البشرية، وفي هذا الصدد تشير تقديرات الأمم المتحدة إلى انه ولأول مرة في تاريخ البشرية، سوف يعيش أكثر من نصف سكان العالم في المدن، فضلاً عن ان العقود القليلة القادمة سوف تشهد نمواً حضرياً غير مسبوق، لا سيما في الدول النامية والفقيرة. ونتيجة للنمو الحضري غير المتوازن مع الإمكانيات والموارد المادية أو البشرية المتاحة في المدن، سيلقي هذا الأمر اعباءً هائلة على البيئة الحضرية عامة، والبيئة السكنية خاصة، ويؤدي إلى ظهور المستويات المتدهورة سواء على الصعيد العمراني أو البيئي أو الاجتماعي والاقتصادي.

### المحور الأول: البيئة السكنية

يتناول هذا المحور مفهوم البيئة السكنية بالعلاقة مع مفهوم السكن، ثم يستعرض بعض الدراسات والأدبيات العالمية والعربية والمحلية التي تناولت البيئة السكنية المناسبة ومن وجهات نظر مختلفة وبرز المتغيرات التي طرأت عليها والتوجهات التي حاولت مواجهة هذه التغيرات، للوصول إلى عدد من الاستنتاجات الخاصة بأبعاد البيئة السكنية وجوانبها المختلفة.

### 1.1 السكن والبيئة السكنية

إن مصطلح البيئة السكنية والمصطلحات الأخرى المترابطة معه والخدمات الاجتماعية (تعليم، صحة، ترفيه)، والمنافع العامة (كهرباء، ماء، هاتف) وغيرها من مفردات البناء التحتي تعبر عن مفهوم واحد ولكنه

من هنا برزت أهمية المشكلة الخاصة بالبحث، والتي تناولت البيئة السكنية بشكل عام، ثم البيئة السكنية المتدهورة بشكل خاص، حيث تناول البحث تجربة الارتقاء العمراني لمنطقة حي المغرب في بغداد، وقام بتحليل هذه التجربة لتشخيص نقاط القوة والضعف في

الفعلية للسكن إيواء الإنسان، فإن أسبابه الإيجابية هي المحيط بالجزء خارجيا وداخليا، فإن ذلك يعني أن الأسرة بوصفها نظاما اجتماعيا أو كبيئة. تتأثر بمؤثرات متعددة منها الفيزيائية والتي تبين النظرة في أن علاقة الإنسان بالمكان ومن ثم المكان بالفضاء إنما تكمن وتتجلى بوضوح في السكن فالسكن يمثل الحقيقة الجوهرية لوجود الإنسان (Schulz, 1993). كذلك فإن البيئة المحيطة تمارس دورها هي الأخرى من خلال العلاقة مع الجيران والمجتمع المحلي، (الملا حويش، 1986م).

التعريف الإجرائي للبيئة السكنية: هي الإطار أو المحيط الذي يعيش فيه الإنسان، وترتكز على قطبي (الإنسان)، من ناحية، و(الأرض) وكافة ما يتفاعل معها من موجودات مادية، من ناحية أخرى. وتتأثر هذه البيئة بمختلف المتغيرات، سواء كانت داخلية (خاصة بالبيئة السكنية نفسها) أو متغيرات خارجية (تقع في البيئة الحضرية الأشمل).

## 1.2 الدراسات والأدبيات السابقة

### 2.1.1 طروحات / Sammis B. White 1979:

شخص White، في Introduction to Urban Planning لأهم الاعتبارات في البيئة السكنية المناسبة والظروف المعيشية اللاتقة بالسكن. وركزت على الجوانب المالية والاقتصادية المتعلقة بالإسكان، كما أشارت إلى أهم المتغيرات الحاصلة على السكن والإسكان في الولايات

أوسع واعدت من مفهوم السكن، إذ أصبحت البيئة العمرانية هي المصطلح البديل عن السكن الملائم. وعندما نتحدث عن السكن فأنا نعني بذلك الحي السكني بمرفقه وكافة خدماته وشبكة المنافع العامة التي تخدمه، وكذلك ارتباط الأحياء السكنية ببعضها من ناحية وبمناطق العمل والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية من ناحية أخرى، فالسكن بهذا المعنى هو البيئة العمرانية التي في ظلها تعزز العلاقات الأسرية والمجتمعية، ولهذا فإن المسكن له تأثير كبير في جوانب حياتنا وحياة أفراد المجتمع كونه يمثل المحيط الطبيعي أو المركب الايكولوجي الذي تحدث في إطاره عملية التوافق الاجتماعي، إذ يمارس مظهر السكن ومساحته وتصميمه واستخدام الفضاءات فيه، دورًا كبيرًا في المكانة الاجتماعية، التي تساهم في بناء شخصية الفرد من خلال المؤثرات الموجودة فيه، المادية والمعنوية، وما يترتب عليها من علاقات اجتماعية داخل السكن وخارجه نحو الجيران ثم المحيط الأكبر الشارع والمحلة (التكريتي، 1989م، ص 1).

فبقدر ما يؤثر الإطار المادي للسكن في السلوك وتصرفات وشخصيات الذين يشغلونه، يؤثر الأفراد والجماعات بدورهم في محيطهم السكني، فيشكلونه أو يطوعونه ويخضعونه لرغباتهم ومتطلباتهم. إذ إن السكن هو مؤسسة (Institution)، وليس هيكلًا جامدًا فقط وإنما هو عبارة عن تفاعل مجموعة معقدة من الأسباب لكونه صيغة ثقافية. ولما كانت الوظيفة

وهنا بدأ الانحدار بالظهور، وبدأت الأحياء المتدهورة تتشكل وتكون، إذ أخذ السكان ينتقلون إلى مناطق أخرى بعيدة عن مركز المدينة مع بدايات ظهور (المدن الميترولوجية) (4). مع الثورة الصناعية، وظهر مفهوم (وحدة الجيرة) لأول مرة في لندن عام 1885م كعنصر أساس في الهيكل الحضري.

نرى هنا التركيز على الجانب المادي في البيئة السكنية، سواء على مستوى المكونات الفيزيائية، أو الوضع الاقتصادي للسكان، وإهمال الجانب الاجتماعي في وحدة الجيرة، وتأثير التغيرات الاقتصادية مع بدايات الثورة الصناعية على الانحدار في البيئة السكنية، وظهور الأحياء السكنية المتدهورة.

2.1.3 /European Environ. Agency 2010: يشير

كتاب (The European Environment, Urban Environment) إلى أن وظيفة المدينة الرئيسية هي توفير المكان المناسب لفعاليات الناس المختلفة (التجارة، الإنتاج، التواصل، العيش...)، لهذا فإن البيئة الحضرية بصورة عامة تحتاج إلى مختلف التخصصات لتوفير المكان الملائم للعيش، وأيضاً لتقليل أو تحقيق التوازن بين تأثيرات الجوانب السلبية. ان الاتجاهات السائدة في البيئة الحضرية في الدول الأوروبية عامة، تركز على

(1) المدينة الميترولوجية Metropolis: وهي مركز ضخم للتجارة والمال والثقافة والقوى العالمية وبتعداد سكاني لعدة ملايين نسمة ومساحة تصل إلى 100 miles<sup>2</sup> خارج حدود المدينة المركزية (النعيمة، ص 81).

المتحدة خلال الـ 25 سنة الأخيرة، وطرحها لأبرز الإجراءات والآليات المتبعة لمواجهة مثل هذه المؤثرات. وتناولت الجانب التخطيطي في العملية ودور المخطط في تحليل ووصف لمشاكل البيئات السكنية وبناء البرامج وتقدير الكلف المطلوبة في عمليات التحسين والتطوير ومن ثم اختيار أفضل الحلول والبدائل، وتقييم البرامج المختلفة. اعطت الدراسة رؤيا محددة لبعض الجوانب في البيئة السكنية والخاصة بالولايات المتحدة الأمريكية، حيث ركزت على التمييز العنصري كبعد اجتماعي والمردود الاقتصادي والتأثير المالي للإسكان على الاقتصاد الوطني للدولة، لكن بصورة عامة كان الهدف هو الوصول إلى البيئة السكنية ذات النوعية الجيدة على مستوى الوحدة السكنية أو وحدة الجيرة.

2.1.2 طروحات Arthur B. Gallion & Simon

/Eisner 1984: تطرقت الطروحات في كتاب (City Planning & Design) إلى التغيرات الحاصلة على البيئة الحضرية بشكل عام، ووحدة الجيرة بشكل خاص نتيجة لتوسع المدينة ومجى أو هجرة مواطنين جدد إليها فبدأت تنمو وتتطور وحدات الجيرة واثرت هذا على الفضاءات المفتوحة حيث بدأ الزحف العمراني يقلل من هذه الفضاءات، فلم تستطع وحدات الجيرة ان تبقى بنفس هويتها الأصلية فالمستوى الاقتصادي للسكان بدأ ينخفض ولم يعد قادرا على المحافظة على المستويات المناسبة من الناحية الفيزيائية أو الخدمية.

2.1.4 طروحات د. السيد عبد العاطي السيد/  
1987: ذكر (د. السيد) بان ظاهرة المسكن ذات أبعاد  
وجوانب عديدة ومتنوعة، تأخذ طابعاً اجتماعياً مرة،  
واقتماداً مرة أخرى وثالث ثقافياً ورابع  
ايكولوجياً... الخ. حاول ان يقدم صورة عامة لجانب  
محدد من مشكلات التوافق التي فرضتها الحياة  
الحضرية، ومدى تمكن المجتمع الحضري في محاولته  
لمواجهة الاحتياجات الضخمة لسكانه، وتأتي مشكلة  
الإسكان في مقدمة هذه الاحتياجات أو المشاكل  
الحضرية، واعتبر ان الإسكان هو حاجة وفي نفس  
الوقت يمثل مشكلة حضرية. ميز الكتاب ثلاثة  
مستويات من الإسكان:

- المستوى الأدنى: نقطة يتعين على أساسها ضرورة  
تدمير أو إزالة وحدات سكنية تقل عن هذا المستوى.
- المستوى الأعلى: تحدده قوانين إسكان تعمل بها  
الحكومة لتنظيم عمليات البناء والتشييد، حتى وان  
كانت غير مدعمة بمساعدات عامة حكومية.
- المستوى الأمثل: تتخذه السياسات الإسكانية  
هدفاً تعمل على تحقيقه في المستقبل. وان هذه المستويات  
الإسكانية هي نتائج أو محصلة نهائية لتداخل وتفاعل  
عدد من العوامل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. ظهر  
في هذه الطروحات مستويات مختلفة للإسكان على  
أساس تحقيقها للمعايير والمواصفات المناسبة للظروف  
المعيشية المريحة للإنسان.

تحقيق نوعية الحياة الأفضل للسكان (Quality of Life)  
وذلك من خلال: المساواة الاجتماعية؛ الضمان  
الاجتماعي؛ الإسكان؛ البيئة الصحية؛ العلاقات  
الاجتماعية؛ والتعليم. بالإضافة إلى الجوانب البيئية  
الأخرى، مثل: نوعية الهواء الجيدة؛ تقليل الضوضاء؛  
الماء النقي؛ التصميم الحضري الجيد؛ مناطق خضراء؛  
المناخ المحلي الجيد.

تعاني البيئة الحضرية من عدد من المتغيرات، مثل  
(الاكتظاظ، الانحدار وعدم المساواة الاجتماعية،  
التلوث والازدحام المروري)، ان هذه التحديات  
يمكن مواجهتها من خلال (النمو الحضري الذكي،  
القوانين والأنظمة، إدارة القوى الخارجية، التطوير  
الحضري المستدام، التكامل بين المستويات السياسية  
والقوى المحركة).

ان هذا الكتاب يطرح التوجهات الأخيرة في تحقيق  
التوازن في البيئة الحضرية وعلى مختلف الأصعدة  
(الاجتماعي، البيئي، النوعي) في المدن الأوروبية.  
وبذلك نلاحظ الاختلاف في التوجهات بين المناطق  
أو المجتمعات المختلفة وأيضاً التوجهات في السنوات  
الأخيرة، والتي تؤكد على مفهوم الاستدامة في البيئة  
الحضرية عامة والبيئة السكنية خاصة. وظهرت أساليب  
جديدة في مواجهة المتغيرات على البيئة الحضرية منها  
(النمو الحضري الذكي) وتوجهات الاستدامة الحضرية  
والتكامل على المستوى السياسي.

أحد الشرطين التاليين: لكي تُعد المناطق متدهورة وهي أن يكون أكثر من 50٪ من المباني دون المستوى القياسي المطلوب لمنح إجازة البناء أو أن يكون أكثر من 20٪ من مجمل البناءات دون المقياس المقبول ويحتاج إلى إجازة لإزالة الظواهر الرديئة كعدم الاطمئنان على صحة الساكنين والكثافة عالية الإشغال.

تناولت الدراسة ظاهرة السكن العشوائي<sup>(3)</sup>، كأحد مشكلات السكن في البيئة الحضرية، والذي يتداخل غالباً في الدراسات والطروحات مع مفهوم الأحياء المتدهورة، ولكن تم تشخيص الاختلافات بين المفهومين على الرغم من وجود بعض السمات المشتركة بينها. وأشارت إلى بعض الطرق والبرامج المتبعة لمعالجة مشكلة السكن العشوائي، ومن بينها الارتقاء بتلك المناطق، وذكرت أهمية السياسات الإسكانية لتحديد الطريقة المناسبة لكل مجتمع وحسب ظروفه المختلفة، وأيضاً من أسباب ظهور هذه المناطق هو الغياب أو القصور في الجانب التخطيطي المواكب للمتغيرات الطارئة.

(3) وفقاً لمركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، "الأسرة في العشوائيات" هي مجموعة أفراد يعيشون تحت السقف نفسه في منطقة حضرية ويفتقرون إلى واحد أو أكثر مما يأتي: إسكان دائم، ومساحة كافية للمعيشة، والحصول على مياه محسنة، والحصول على مرافق صرف صحي وعلى حيازة مأمونة (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2001م).

2.1.5 دراسة (لينا عبد الأمير)<sup>(2)</sup>/2008: طرحت الدراسة ظاهرة السكن العشوائي التي صاحبت التحضر، وأيضاً كإحدى المظاهر البارزة للتضخم الحضري والمقصود بـ (السكن العشوائي) هو كل سكن يبنى مخالفاً لقوانين التنظيم المعمول بها ويشمل القوانين العمرانية والصحية والسلامة العامة وتمثل خطراً على سكانها وعلى المجتمع وتضرر بالمصلحة العامة في مستوى مبانيها أو كثافتها أو لظروف التجهيزات الموجودة بها.

ميزت الدراسة بين مفهومي الأحياء العشوائية والأحياء المتدهورة، من خلال الخصائص التالية:

1- إن ظروف كل من النمطين السكنيين مختلفين من حيث أسباب النشأة والنمو، إذ أن الأحياء المتدهورة قد تصل إلى ماهي عليه الآن بفعل الإهمال والقدم، أو ان الحي نشأ متدهوراً في الأصل لوجوده في منطقة غير مرغوبة في المدينة. أما الأحياء العشوائية فتنشأ بفعل التراكم المتدرج خلال مدة من الزمن عندما تلجأ العوائل إلى احتلال الأراضي الحكومية أو المهجورة في ضواحي المدينة أو على أطرافها سعياً وراء إيجاد مساكن لهم دون التقيد بقوانين ملكية الأرض ودون التقيد بنظم ولوائح التخطيط العمراني.

2- أما من ناحية المعايير فمثلاً تعد مؤسسة تجديد المدن في الولايات المتحدة الأمريكية ضرورة توافر

(2) دراسة لنيل درجة الدبلوم العالي المهني، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، العراق.

الديموغرافي، الايكولوجي..) لابد ان يترافق مع دراسة المستويات الأخرى. إي ان المنظومة الحضرية عبارة عن مركب من أنظمة متعددة.

## 2.1 آثار النمو الحضري والتحضر الزائد ومشكلاته على التباين في البيئات السكنية:

نتيجة للنمو الحضري غير المتوازن أو المخطط له بدأت تظهر على البيئة الحضرية بصورة عامة والبيئة السكنية بصورة خاصة عدد من الآثار السلبية لهذا النمو، تمثلت هذه السلبيات على مختلف المستويات الاجتماعية، الاقتصادية، البيئية وأيضًا التخطيطية والتنظيمية... الخ.

يركز البحث على الآثار السلبية للنمو الحضري على المستوى العمراني للبيئة السكنية، وخاصة فيما يتعلق بتحقيق المستوى اللائق والمناسب لظروف المعيشة الأساسية للسكان.

يمكن تصنيف البيئات السكنية التي تكون دون المستوى الملائم أو المعايير المناسبة، إلى صنفين: صنف البيئات السكنية الرسمية، والتي تكون ضمن الحالة القانونية والشرعية المعمول بها؛ وصنف البيئات السكنية غير الرسمية: وتكون غير مخططة ومخالفة لقوانين التنظيم المعمول بها. ويركز البحث على الحالة الأولى (الرسمية)، وستعرف على ابرز واها مظاهر السكن غير الرسمي (في الفقرة التالية) وهي، مخطط (1):

مما تقدم نستنتج ان مشكلة البيئة السكنية المناسبة ذات أبعاد وجوانب مختلفة وبمظاهر متباينة، وتدخل فيها مختلف التخصصات، لما لها من اثر كبير ومهم على مستوى السكان وعلى مستوى الدولة أيضًا. كذلك التباين في مستويات المواجهة لهذه المشكلة، فبعضهم ركز على المستويات السياسية والتخطيطية والتنظيمية، وآخر تناول الآليات والوسائل المتبعة لحل هذه المشاكل (مثل النمو الذكي، التطوير الحضري المستدام، القوانين والتشريعات، التحسين والارتقاء).

## المحور الثاني: أسباب التباين في

### مستويات البيئات السكنية

يُعد النمو الحضري أهم وابرز مؤثر على التباين والاختلاف في المستويات السكنية ونتيجة لعوامل اقتصادية مثل التقدم الصناعي والتكنولوجي، وعوامل ديموغرافية مثل النمو السكاني المتزايد، وأيضًا عوامل ايكولوجية تمثلت بنمو وتوسع البيئة الحضرية، ظهرت المستويات المتدهورة في البيئة السكنية والتي هي دون المعايير والشروط الملائمة والمناسبة لتوفير المتطلبات الأساسية للسكان. ان اختلاف التصورات التي حلت النمو الحضري، تدل على تأثير النمو الحضري والتحضر على جوانب ومستويات متعددة في البيئة الحضرية، و مترابطة بعضها مع البعض الأخر، حيث تعمل جميعها ضمن المنظومة الحضرية، وان دراسة إي مستوى منها (الاقتصادي،

التخطيط العمراني، إذ بينى مأوى أو أكثر في موقع غير استراتيجي من المدينة ثم يقوم على محيطه مأوى آخر حتى يصبح حيا مستخدمين بذلك المواد المتوفرة لهم إي كان نوعها (الطين أو الخشب أو الصفيح) أو غيرها من نفايات المدن (كمونة، 1990م، ص 92).

## 2.1.2 التقسيمات شبه القانونية Semi- legal

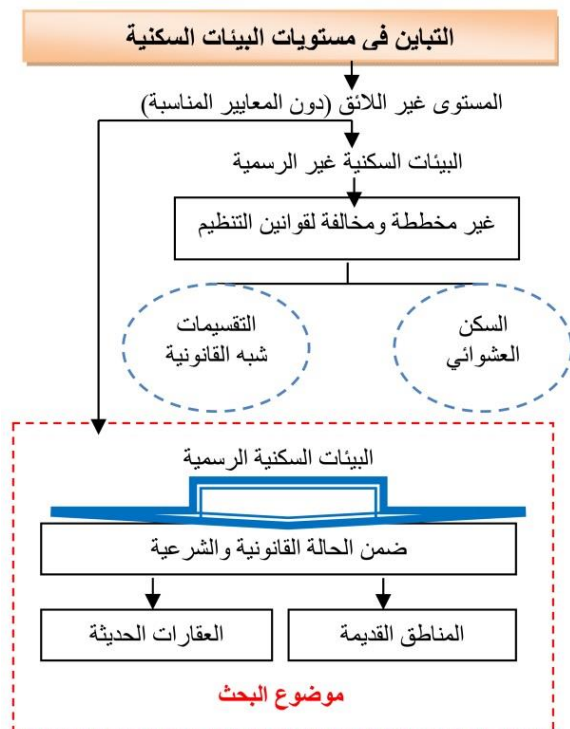
subdivisions: ليس كل من يسكن في مناطق مخدومة ودون المستوى المناسب والمقبول يعتبر من (السكن العشوائي)، لان هناك من يقوم باحتلال أراضي الغير من دون وجه حق، والقيام بالبناء عليه متجاوزا القوانين والتشريعات وحقوق الملكية والمخطط الأساس للمدينة. ان مثل هذه الحالات تسمى (المستقرات والتفرعات غير القانونية أو شبه القانونية (Illegal settlements & subdivisions) ويقصد بها:

المستقرات التي تم تقسيم الأرض فيها، أو إعادة بيعها أو إعادة استئجارها، أو تكون مؤجرة من قبل مالكيها إلى ناس قاموا بتقسيمها وبناء منازلهم عليها، وتعتبر هذه المستقرات غير قانونية للأسباب الآتية: تكون خدمات البنى التحتية دون مستوى المعايير المناسبة؛ النقص أو الغياب في التصاريحات البنائية والتخطيطية؛ التجاوز على التقسيمات والمخططات النظامية للأرض.

## 2.2 اختلاف مستويات المواجهة:

بعد ان تناول البحث ظاهرة النمو الحضري والتحضر كأبرز وأهم مؤثر على إحداث التباين في

أولا - السكن العشوائي. ثانيا - سكن المتجاوزين أو التقسيمات شبه القانونية.



مخطط (1) يوضح العلاقة بين السكن الرسمي وغير الرسمي (الباحث)

## 2.1.1 السكن العشوائي Squatter settlements:

وهي أحياء غير مخططة ومخالفة لقوانين التنظيم المعمول بها ولا يشترط فيها القدم أو التهريء فهي عشوائية في الأصل وان كانت غير متهترئة وتنشأ بفعل التراكم المتدرج خلال مدة من الزمن عندما تلجأ العوائل إلى احتلال الأراضي الحكومية أو المهجورة في ضواحي المدينة أو على أطرافها سعيا وراء إيجاد مساكن لهم من دون التقييد بقوانين ملكية الأرض ونظم ولوائح

أن مواجهة البيئات السكنية المتدهورة كواقع حال يعتبر من المهام الصعبة والمعقدة، لما له من تماس مباشر بحياة مجتمعات كبيرة، لذا يتطلب الأمر الكثير من الجهود والعمل الجاد لتحقيق التحسين وتوفير الظروف السكنية اللائقة وبما لا يتعارض مع البناء المجتمعي لتلك البيئات. وان عمليات المواجهة للنمو المستقبلي للمستوى المتدهور، تبقى بحاجة إلى الدراسة والتطوير المستمر، نتيجة للمتغيرات الكثيرة والسريعة التي تمر بها البيئة الحضرية عامة، والبيئة السكنية خاصة.

### المحور الثالث: التدهور والارتقاء العمراني

#### للبيئة السكنية

بعد التوصل إلى أن ظاهرة البيئة السكنية المتدهورة هي أحد افرازات النمو الحضري غير المتوازن في البيئة الحضرية، وإستراتيجية الارتقاء العمراني بها، تعتبر أحد التوجهات المتبعة لمواجهة هذه الظاهرة ومحاولة التقليل منها مستقبلاً، سيتم تناول هذين المفهومين (التدهور والارتقاء) من ناحية التعرف على المفهوم ومستوياتهم المتعددة.

### 1.1 المناطق السكنية المتدهورة

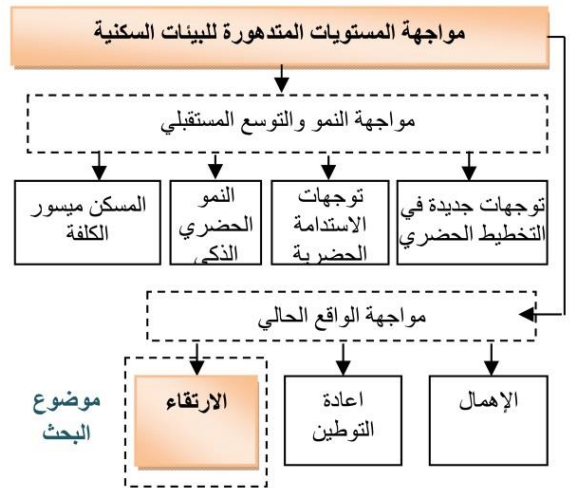
بحسب تعريف منظمة الأمم المتحدة: المساحات المتدنية في المدينة والتي تتميز بالسكن دون المستوى المناسب والبؤس والنقص في الحيازة الآمنة. ويشير هذا المصطلح إلى بيئة سكنية كانت يوماً ما مناسبة

البيئات السكنية وظهور المستويات السكنية عامة، والمستوى السكني غير الملائم وغير اللائق بصورة خاصة، ظهرت الحاجة إلى إيجاد أسس ومفاهيم جديدة للتعامل مع هذه المشكلة ومحاولة تحقيق العدالة والمساواة والحد من التمايز الاجتماعي أو الطبقي، من خلال توفير السكن المناسب والملائم لكافة شرائح المجتمع.

يتضمن الاتجاه الناشئ حالياً للتصدي لظاهرة نشوء البيئات السكنية غير اللائقة (المتدهورة)، استراتيجيتين أساسيتين. إلا وهما، مخطط (2):

اولاً - مواجهة الواقع الحالي: من خلال ثلاثة توجهات (الإهمال، إعادة التوطين، الارتقاء)

ثانياً - مواجهة النمو والتوسع المستقبلي: من خلال توجهات مختلفة منها (توجهات جديدة في التخطيط الحضري، الاستدامة الحضرية، النمو الحضري الذكي، السكن الميسر،...)



مخطط (2) توجهات المستويات المتدهورة للبيئة السكنية

(الباحث)

المواصلات، ويقبل عليها فئة خاصة من الناس تمتاز بقلّة الدخل ومع مرور الزمن تصبح هذه المناطق أكثر تدهوراً، ومن المعايير التي وضعت لتعريف الأحياء المتدهورة ضرورة توافر أحد الشرطين:

- لكي تعد المناطق المتدهورة وحسب تعريف مؤسسة تجديد المدن في الولايات المتحدة هما ان يكون أكثر من 50% من المباني دون المستوى القياسي المطلوب لمنح اجازة البناء. أو ان يكون أكثر من 20% من مجمل البناءات دون المقياس المقبول ويحتاج إلى اجازة لإزالة الظواهر الرديئة في الحي كعدم الاطمئنان على صحة الساكنين والكثافة العالية الأشغال (الجبوري، 2008م).

التعريف الإجرائي للبيئة السكنية المتدهورة: هي مساحات في البيئة الحضرية تكون فيها الظروف السكنية غير مناسبة ودون المستوى اللائق، وتتضمن ثلاثة جوانب تكون دون المعايير والشروط الملائمة وهي، الجانب العمراني الفيزيائي والاجتماعي والاقتصادي. وانعكاسات هذه الجوانب السلبية على المدينة القائمة، مما يحقق اختلال في التوازن وعدم المساواة والعدالة والأنصاف في المجتمع الحضري.

## 1.2 درجة التدهور

مقاييس برنامج الموئل:

قام برنامج الموئل (التابع لمنظمة الأمم المتحدة) بوضع خمس مؤشرات أساسية لقياس درجة الحرمان

ولائقة، ولكنها تدهورت بفعل انتقال سكانها الأصليين إلى أماكن جديدة أفضل في المدينة، ولكنها أصبحت تشير أيضاً إلى المستقرات غير الرسمية الواسعة المنتشرة في دول العالم الثالث خاصة.

أو هي الأحياء المتخلفة كمناطق ذات أحوال سكنية دون المستوى داخل المدينة، فالحي المتخلف هو دائما منطقة، ويشير اصطلاح (أحوال الإسكان) إلى أحوال معيشية أكثر منه إلى الجانب الفيزيائي للمبنى، ذلك انه في كثير من المدن (وخاصة في البلدان النامية) تصبح أو تنقلب المناطق السكنية الجيدة إلى أحياء متخلفة ليس لأن المباني غير ملائمة، بل لانتقال أسر من أوضاع ثقافية واقتصادية واجتماعية أدنى أو بسبب ما يترتب على التركيز السكاني من تراحم. لذلك فأن اصطلاح (دون المستوى) يجب ان يؤخذ بمعنى اجتماعي نسبي أي بالمقارنة مع مستويات معروفة لوقت وبلد معين (د. السيد، 1987م، ص 235). كما ان الأحياء المتدهورة قد تصل إلى ما هي عليه الآن بفعل الإهمال والقدم والانخفاض في مستوى الطلب على المساكن الواقعة ضمنها لتردي الحالة العمرانية لأبنيتها التي كانت مريحة في فترة من الزمن الا ان تزايد التهرؤ وعدم الصيانة كانا سببا في فقدان قيمتها الانشائية مما دفع سكانها الاصليون إلى الرحيل ليحل محلهم سكان أقل دخلا وهكذا حتى الوصول إلى حالته المتدهورة أو ان الحي كان قد نشأ متدهورا من الاصل بسبب وجوده في منطقة غير مرغوبة من المدينة لقلّة الخدمات فيها أو لبعدها عن

مقاييس الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ج.م.ع. يعمل قانون التخطيط العمراني رقم 3 لسنة 1982م ولائحته التنفيذية<sup>(4)</sup> على تنظيم الأعمال التخطيطية، وقد وجه القانون عنايته للأحياء والمناطق المتدهورة ولأسلوب التعامل معها وتجديدها (الهيئة العامة للتخطيط العمراني، دليل رقم (5)، 1986م). يتم تقدير تدهور المنطقة بمقارنة الأبعاد الاجتماعية، الاقتصادية، البيئية والعمرانية بعضها البعض داخلياً في اطار الحي الواحد، ثم تتم مقارنة الأوضاع العامة المحيطة بها في اطار المدينة الواحدة وتبعاً لظروفها، اي ان الأمر نسبي يختلف من مدينة إلى أخرى. وتم تصنيف التدهور العمراني بشقين، شق اجتماعي وشق مادي، اصطلح على تسميته بالعمراني، والمناطق المتدهورة هي صورة من صور العمران، لذا تبرز سماتها في هذين الجانبين (الاجتماعي والعمراني)، وان الجانب العمراني يشمل المباني والبيئة الأساسية والخدمات العامة.

مقاييس وزارة البلديات والأشغال العامة، وزارة الأعمار والإسكان، العراق:

بحسب المسح الذي اجري على سكان المناطق المتدهورة (عام 2005م) والذين تم اختيارهم بشكل

(4) تم اصدار قانون رقم 119 لسنة 2008م بدلا من فقرات (5) لخمسة قوانين من ضمنها قانون 3 لسنة 1982م، ويعمل بأحكام قانون 119 في شأن التخطيط العمراني والتنسيق الحضاري وتنظيم أعمال البناء والحفاظ على الثروة العقارية.

من المأوى في الأحياء المتدهورة، كالتالي (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2009/2008):

- عدم امكانية الحصول على المياه المحسنة.
- امكانية الحصول على مرافق الصرف الصحي.
- المساحة المعيشية الكافية (بحيث لا يتجاوز عدد الأفراد في الغرفة الواحدة ثلاثة اشخاص).
- جودة الهياكل السكنية ومثانة المساكن.
- ضمان الحياة.

تستخدم المؤشرات الأربعة الأولى لقياس المظاهر المادية لظروف الأحياء المتدهورة، والظروف المحيطة بها، وأوجه القصور التي تصور الفقر باعتباره احد سمات البيئة التي يعيشها سكان هذه الأحياء. اما المؤشر الخامس الذي يتمثل في ضمان الحياة، فله علاقة بالشرعية (وهو خارج اطار الدراسة).

ان تحديد الأحياء المتدهورة بحسب مستوى حرمان الأسر من المأوى لا يعكس الدرجة التامة للحرمان الذي تعانيه احدى الأسر أو احدى المجتمعات في هذه الأحياء، حيث يمكن ان تبقى نسبة سكان الأحياء المتدهورة ثابتة في اية دولة، في حين يمكن ان تتغير اوجه الحرمان التي تعانيها الأسر على مر الزمن. لذلك فأن القضاء على جميع انواع الحرمان التي تعانيها الأسرة هو الأمر الوحيد الذي يمكن ان يشير إلى تحسن في اوضاع الأحياء المتدهورة (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، تقرير حالة مدن العالم 2009/2008 المدن المنسجمة، عمان - الأردن).

منها السكان. اذن يمكن القول انه بالاعتماد على درجات التدهور المختلفة، يمكن التوصل إلى تحديد مستويات متعددة من التدهور في البيئة السكنية.

### 1.3 مستويات التدهور:

من علاقة مكونات البيئة السكنية، وهي المكون المادي واللامادي، ودرجات التدهور، نتوصل إلى تحديد مستويات التدهور في البيئة السكنية على اختلاف عمرها وموقعها وحجمها. وتمثل المستويات بالآتي: المكون المادي، ويتضمن مستوى التدهور البيئي والتدهور العمراني. والمكون اللامادي، ويتضمن مستوى التدهور الاجتماعي والتدهور الاقتصادي. ان هذه المستويات مترابطة فيما بينها وبنسب مختلفة، فلا يمكن فصل التدهور البيئي عن العمراني، وأيضاً التدهور في الجانب الاجتماعي متعلق بالجانب الاقتصادي، ومرتبط بالتدهور البيئي والعمراني، وهكذا. ويمكن ان يوجد مستوى واحد من التدهور أو أكثر باختلاف البيئات السكنية والمجتمعات.

**1.4 الارتقاء:** لا يزال موضوع الارتقاء في مرحلة التجارب في مختلف دول العالم، وبعد الارتقاء مرحلة جديدة في تطوير المدن بعد النظريات التخطيطية التي كانت تعتمد على وضع المخططات العامة للمدن وما كانت تأخذه من وقت طويل نسبياً للأعداد لا يتناسب مع عجلة التطور العمراني ومتطلبات التنمية خصوصاً في العالم النامي.

عشوائي في 21 حي فقير في 10 مدن في ست محافظات (بغداد، واسط، المثنى، ديالى، ذي قار، الأنبار)، بمراجعة النتائج، ثم تلخيص المشاكل ذات أولوية أولى ثانية وثالثة وتبين أن تركيز السكان كان على المجاري، الطاقة، الشوارع والمياه (بهذا الترتيب) حيث شكلت نسبة 79.5٪ من أولوية مشاكل الساكنين. تشكل النفايات نسبة 19٪ كان من الواضح قلة الاهتمام بالنواحي الأخرى. المدارس والصحة شكلوا نسبة 3٪ لكل منها من المجموع. وبشكل مفاجئ، البطالة تم الاستجابة لها بنسبة 2.5٪ من المجموع والاستجابة للباقي بشكل قليل أو تم إهمالها.

مما تقدم نلاحظ اختلاف التصنيفات لدرجة التدهور للبيئات السكنية، فهناك بعض الاتجاهات ركزت على الجانب المادي الفيزيائي للبيئة السكنية (الأمم المتحدة)، وشخصت ثلاث درجات من الحرمان، وبذلك تجاوزت الجوانب الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الساكن. وركز توجه هيئة التخطيط العمراني المصرية، على الجوانب الاجتماعية الاقتصادية والعمرانية، فهي أكثر شمولية لمستويات التدهور، واعتمدت على تدرج في قياس التدهور.

اما الجانب الآخر (المتمثل بالجانب المحلي) فقد اعتمد على مسح ميداني للمناطق المتدهورة، واعتماد المشاكل حسب اولويتها هي بمثابة تشخيص لمستويات التدهور في البيئة السكنية. وبذلك كان مقياسها معتمداً على اهمية النقص أو المشكلة الموجودة في البيئة السكنية التي يعاني

مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، جدة (1986) (د. عبد الباقي ابراهيم، 1986م): ان هذا التعبير يختلف باختلاف التخصصات، ففي مجال العلوم الهندسية، يعني تحسين شبكات البنية الأساسية من طرق وشبكات مياه وصرف صحي وكهرباء وغاز... الخ، بينما يعني بالنسبة للمعماري تحسين الشكل المعماري وتطويره وكذلك أصلاح المبنى، ويعني بالنسبة للمصمم الحضري تطوير البيئة الحضرية التي تتمثل في التشكيلات البنائية وتنسيق المواقع وتحسينها، أما بالنسبة للاجتماعي فيعني الارتقاء بالإنسان الذي يقيم ويستخدم المباني بسلوكياته وعلاقاته الاجتماعية وعاداته وتقاليده، وبالنسبة للاقتصادي فيعني الارتقاء اعطاء السكان ومجتمعهم دفعات جديدة لتحسين دخولهم وتطوير اعمالهم الإنتاجية...، بهذا يختلف مفهوم الارتقاء باختلاف التخصص.

ان هدف الارتقاء بالبيئة العمرانية في النهاية، هو الارتقاء بالمجتمع والفرد وبالتالي البيئة التي يعيش فيها المجتمع، وهذه مسألة لا تنفصل عن النشاط والممارسات الاقتصادية، وهذا هو التكامل في الفكر العمراني والاجتماعي والاقتصادي.

- وزارة الأعمار والإسكان في العراق (2008) (الشوك، 2008م): يهدف الارتقاء اساساً تحسين الظروف المعيشية عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا لتحقيق وتوفير مناخ أسكاني اكثر موائمة للحياة الإنسانية، فإلى جانب المجالات العمرانية من ترميمات وتصليحات فأن الأمر يقتضي ان يكون اكثر اتساعاً ليمتد إلى كافة

وهنا برز دور وأهمية (أسلوب الارتقاء) اذ يمكن من خلال هذا الأسلوب التعامل مع الأجزاء القديمة والمتخلفة من المدينة بشكل يتناسب مع متطلبات التنمية وسرعة ايقاع الحياة ومتطلبات مواجهة المشاكل القائمة، وبذلك أخذ موضوع الارتقاء ابعادا جديدة في الفكر التخطيطي والعمراني، وأن كان لم يتبلور بعد في صورة علم له أصوله ونظرياته.

البنك الدولي The World Bank Group (2001) الارتقاء أو تحسين المناطق المتدهورة للمجتمعات الحضرية ذوات الدخل الواطئ يعني مجموعة أشياء، لكن يمكن القول أنه عبارة عن حزمة الخدمات الأساسية (تجهيز الماء الصافي، الصرف الصحي الملائم،...) لتحسين رفاه المجتمع. يهتم بصورة أساسية بالجانب القانوني والشرعي للحيازة غير الواضحة أو غير الآمنة للمسكن. كما أن التحسينات الفيزيائية هي البداية فقط، اذ يهتم بالأمر الصحية والتعليمية والحالة الاقتصادية للمجتمع، فالارتقاء هو بداية المواطنة المعترف بها.

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-HABITAT) (2003): ارتقاء الأحياء المتدهورة هو تحسين الجوانب الفيزيائية، الاجتماعية، الاقتصادية، التنظيمية والبيئية، من خلال التعاون المحلي بين المواطنين ومنظمات المجتمع المدني والمستثمرين والسلطة المحلية، والتحسين يتضمن (خدمات البنى التحتية، رفع الأخطار البيئية، تأهيل الفعاليات المجتمعية، تحسين الوحدة السكنية والمستوى التعليمي والصحي، تعزيز مستوى الدخل والهيكلي المؤسسي المستدام).

### 1.5 مستويات الارتقاء:

ان الاستراتيجيات الناجحة لترقية الأحياء المتدهورة تتطلب وجود مجموعة من العوامل أو العناصر وعلى مستويات متعددة تختلف عن مستويات التدهور، وان الاستراتيجيات الناجحة لا تعمل فقط على تحسين الظروف المادية لسكان الأحياء المتدهورة، بل انها تعمل أيضاً على الحفاظ على الأصول غير الملموسة، كتعزيز الحس بالمكان، والحس بالانتماء ونشوء ثقافة من التضامن الاجتماعي. من جهة أخرى، تتمكن هذه الاستراتيجيات من تحسين ظروف الأحياء المتدهورة دون الإخلال بالروابط الاجتماعية، إلى جانب إيجاد الظروف الملائمة للحيلولة دون تشكل هذه الأحياء في المستقبل.

من هنا، تم تشخيص ثلاثة مستويات لإنجاح استراتيجية الارتقاء بالبيئة السكنية المتدهورة:

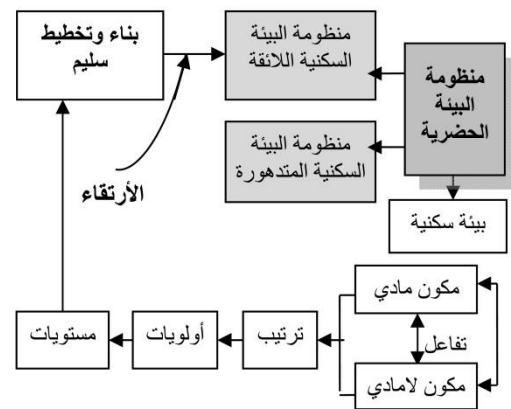
**مستوى السياسات:** المختص بعمليات اتخاذ القرار، والدعم والإسناد الفعال، وبناء الرؤى والإصلاحات طويلة الأمد.

**المستوى التخطيطي:** والمسؤول عن تحديد الرؤية والرسالة الخاصة بالسياسة، ووضع المخططات والهياكل التنظيمية، ضمن أطر شرعية وقانونية، لاتخاذ قرارات تخطيطية تترجم بشكل مشروعات وبرامج للارتقاء.

**والمستوى الإداري والتنظيمي:** الذي يتعامل مع الارتقاء من خلال اداراته الثانوية لوضع المشروعات موضع التنفيذ من خلال الأدوات والتنظيمات الشرعية

الظروف والبيئة المحيطة بالإسكان، لان تحسين مستوى الإسكان والترغيب به لا يتأتى إلا بارتفاع المستوى الاجتماعي والاقتصادي للقاطنين في المناطق المتخلفة، لذا فأن مفهوم الارتقاء يشتمل على: رفع المستوى الإنشائي والبيئي للمنظومة السكنية، والمحافظة على الطاقة الاستيعابية الإسكانية.

مما تقدم يكون التعريف الأجرائي للارتقاء هو مفهوم شامل يتعامل مع البيئة السكنية كمنظومة صغيرة تقع ضمن المنظومة الأكبر وهي (البيئة الحضرية)، وتضم المكونات الفرعية لها (المادية واللامادية) التي تعمل بالتفاعل مع بعضها البعض لتحقيق التكامل بين جميع مكوناتها، يتعامل الارتقاء معها بترتيب يحدد الأولويات ومستوى التعامل بين كل منها بالنسبة للآخر، ويعيد بناء وتخطيط المنظومة وفق أسس سليمة لتحقيق الهدف المنشود لها. مخطط (3)



مخطط (3) المتغيرات التي يتعامل معها مفهوم الارتقاء (الباحث)

من خلال صياغة سياسات إسكان وتنمية حضرية ملائمة، وتحول جذري في طريقة التخطيط وإدارة المدينة. سيتم طرح بعض جوانب أوضاع المناطق المتدهورة في العراق، وإعطاء تصور شمولي عن هذه الظاهرة، ومن ثم تحليل لتجربة الارتقاء العمراني في بغداد على المستوى الجزئي.

## 2.1 تصنيف المناطق المتدهورة في العراق:

يهدف بناء إدراك أكثر وضوحًا عند ظاهرة المناطق المتدهورة في العراق، تم الشروع بمحاولة تصنيف تلك الأحياء بناءً على الناحية المادية والتاريخية، لأن ذلك يقود إلى البناء الأول لأوضاع المناطق المتدهورة التي تساعد في فهم مدى المناطق المتدهورة وهدفها كذلك أنواع التدخلات المطلوبة. مع مراعاة كون ما يخص موضوع البحث هي الأصناف الأربعة الأولى (صفة السكن المتدهور):

- المناطق التاريخية والجيوب المتدهورة داخل المدينة.
- عقارات الإسكان العامة المتدهورة.
- الوحدات الإسكانية الفرعية المتدهورة.
- الوحدات الإسكانية الحالية المنهارة وغير المخدومة.
- حزم الفقر غير القانونية والمستوطنات غير الرسمية على أطراف المدن.
- القرى المغمورة بالاتساع السكاني.

والسياسات التمويلية، وضمن جدول زمني محدد خاضع للمتابعة والتقييم.

مما تقدم، تميز مفهوم الارتقاء بعدد من الخصائص الواسعة والشاملة، لتؤكد على جانب مهم إلا وهو الجانب الاجتماعي في البيئة السكنية (الإنسان)، من خلال الابتعاد عن سياسات التهجير والإزالة، والمحافظة على رأس المال الاجتماعي ومحاولة رفع المستوى الاقتصادي للسكان، والتأكيد على المشاركة الفعالة للمجتمع في مختلف مستويات الارتقاء وبذلك فهو يسعى إلى تحقيق الاستدامة في البيئة السكنية. بينما تم تشخيص ثلاثة مستويات رئيسة للارتقاء العمراني، هي مستوى السياسات، والمستوى التخطيطي، والمستوى الإداري، وضمن جدول زمني محدد خاضع للمتابعة والتقييم.

2 المحور الرابع: تجربة مشاريع الارتقاء العمراني في العراق (مصادر عدة معتمدة) (تجربة الارتقاء في حي المغرب في بغداد)

كانت إستراتيجية الارتقاء بالأحياء المتدهورة للعراق مبادرة ديناميكية لعدة وزارات بالتعاون مع جهات دولية، لإعادة تأهيل المنازل والبنى التحتية والبحث عن سبل لجعل هذه المناطق أكثر إنتاجية من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية. وتعتبر بداية مهمة ولكنها بحاجة إلى رصد وتقييم للتجربة عن كثب في مجال تنفيذ مشاريع الارتقاء والاستفادة من الدروس بشكل مستمر، وذلك يتطلب المزيد من العمل المنسق

- المباني والساحات العامة المملوكة بوضع اليد.  
**2.2 أولويات المشاكل التي تعانيها المناطق المتدهورة في العراق**  
 أجرت وزارة البلديات والأشغال العامة ووزارة الإسكان والتعمير مسحًا عام 2005م شمل 53 منطقة

فقيرة في 25 بلدة يهدف إلى تصنيف المشاكل التي يواجهها السكان الذين يقطنون في هذه المناطق (تتميز هذه المناطق بأن غالبية سكانها من الأسر الفقيرة والسكن دون المستوى المطلوب، والخدمات العامة والبنية التحتية غير كافية)، جدول (1).

جدول (1) التوزيع التكراري لأولويات المشاكل بالنسبة للأسر العراقية (وزارة الإسكان العراقية 2005).

الإجمالي	الأولوية الثالثة	الأولوية الثانية	الأولوية الأولى		
205	55	27	123	1	الصرف الصحي
163	49	39	75	2	الطاقة
154	37	100	17	3	الشوارع
106	42	50	14	4	المياه
50	28	17	5	5	النفائات
26	5	10	11	6	المدارس
25	19	1	5	7	التوظيف
24	9	10	5	8	الصحة
10	7	3	0	9	إنارة الشوارع
5	1	2	2	10	الترفيه والشباب
5	2	0	3	11	النقل العام
4	2	1	1	12	الوصول
2	1	1	0	13	الأسواق
1	1	0	0	14	الشرطة
0	0	0	0	15	الشركات المتوسطة والصغيرة
9	5	2	2		غيرها

المصدر: وزارة البلديات والأشغال العامة ووزارة الإسكان والتعمير العراقية (2005:15)

ان المشاكل الرئيسية التي تعاني منها المناطق الفقيرة الخاضعة للمسح هي (الصرف الصحي والشوارع). ثم جاءت مشكلة الطاقة والمياه. وظهرت مشكلة القمامة بشكل ملحوظ. وحضي نقص الخدمات العامة (المدارس، الخدمات الصحية، والشباب والرياضة) بأصوات قليلة جدًا. وبالكاد أُشير إلى المشاكل الاقتصادية (البطالة، نقص الأسواق، ونقص المشاريع الصغيرة). كما لم يعتبر عدم وجود مركز شرطة في

فرضه بصفة دورية على المالكين يؤدي إلى الحيلولة دون وصول بعض الأحياء إلى حالات تخلف ظاهر. في ضوء ما تقدم قامت وزارة الأعمار والإسكان في جمهورية العراق وبالتعاون مع الوزارات المعنية ومنظمات غير حكومية ووجهاء المناطق، وبأبوابها الأسلوب الانتقائي بتحديد أكثر المناطق حاجة إلى التدخل السريع لتقليل معاناة سكان هذه المناطق، على هذا الأساس اختيرت مواقع في محافظات (ذي قار والديوانية وبغداد) للقيام بعمليات الارتقاء والتحسين فيها (2006-2007). فقد قامت وزارة الأعمار والإسكان بالتعاون مع وزارة البلديات والأشغال العامة بعمليات الارتقاء العمراني في منطقة حي المغرب عام 2005 وأستمر العمل لغاية عام 2008 وعلى عدة مراحل. تضمن المشروع عمليات الترميم والتحسين وإعادة بناء لما يقارب 825 وحدة سكنية في حي (حارة) العبيد وشارع المليون (صورة 1). تميزت المنطقة بمستويات متدهورة من ناحية الخدمات والمرافق الأساسية، والهيكلي الإنشائي بالنسبة للوحدات السكنية.

ويهدف المشروع إلى:

أولاً: الاستفادة من الدروس السابقة في إستراتيجية الارتقاء في العراق في تحسين الظروف المعيشية في هذه المنطقة.

ثانياً: العمل على انموذج للمشاركة (الذي يعتبر جديداً في العراق) والذي يمكن توسيعه وجعله

المنطقة أو بالقرب منها مشكلة الا في حالة أو حالتين. وفي مسح مواز لسكان (21) منطقة فقيرة في عشر مدن من محافظات (بغداد، واسط، المثنى، ديالى، ذي قار والأنبار) أجرته الوزارتين (2005)، طلب من المستطلعين ترتيب أسوأ ثلاث مشاكل في مناطقهم، وتظهر النتائج مدى تخلف خدمات البنية التحتية في المدن العراقية عن تطلعات السكان.

### 2.3 مشروع الارتقاء بمنطقة حي المغرب في مدينة بغداد:

يتم اختيار المناطق لتكون محلاً للارتقاء العمراني من خلال أسلوبين، وهما:

الأسلوب الشمولي: اي لا تتركز فيه عمليات الارتقاء على منطقة معينة، بل تكون شاملة للمدينة بمجموعها، اذ ان كافة الأبنية السكنية التي تحتاج إلى تحسين سواء بأجراء عمليات الترميم والإصلاح أو ادخال مرافق يمكن ان تستفيد من هذه الخطط.

الأسلوب الانتقائي: يتجه نحو اختيار منطقة متدهورة معينة التي لا تتوافر لها الظروف المعيشية المناسبة، لكي تكون محلاً للارتقاء.

ولا يمكن اعتبار كلا الأسلوبين بديلين عن بعضهما، وإنما يمكن الجمع بينهما على مستوى المدينة ولكل منها مميزات، يعتبر الاتجاه الأول اوسع وأكثر انتشاراً في تحقيق فاعلية التحسين وأكثر امكانية في توجيه الموارد للأغراض التي خصصت لها، كما ان

بالإضافة إلى تطوير مهارات المقاولين المحليين. أستخدم المشروع ما مجموعه 150 عامل يوميًا في الأعمال المتخصصة أو غير المتخصصة.

**الفعاليات والأنشطة:** تمثلت نشاطات المشروع

بالآتي:

1- تشجيع المشاركة المجتمعية في عملية صنع القرار. وتمكين المجلس البلدي الاستشاري للحي وبقية المشاركين في المشروع والعمل على تأسيس مجموعات من المجتمع للمشاركة في العمل.

2- الأعمال العمرانية: تضمن هذا المحور التحسينات على عناصر الهيكل الإنشائي المتضررة أو التي تشكل تهديدا للصحة والسلامة العامة، بالإضافة إلى انابيب المياه والصرف الصحي، على مستوى الوحدة السكنية.

3- تشجيع التعاقد مع المجتمع الساكن: يعتبر هذا الأمر من العناصر الرئيسية في المشروع، اذ يتم توظيف بعض الناس المقيمين في المنطقة أو المناطق القريبة منها، من قبل المقاولين للعمل في المشروع.

4- الإزالة وإعادة البناء: في بعض الحالات التي تتميز بالظروف السكنية المتدهورة جداً، تم العمل على ازالتها تماماً وإعادة بناءها من جديد وفق المعايير السكنية اللائقة.

5- العمل على توسيع التجربة على المستوى الوطني: قام ممثلو الوزارات، والمجلس البلدي وممثلو المنطقة بعقد عدة اجتماعات الغاية منها هو توسيع

عنصرًا مهمًا في إستراتيجية الارتقاء العمراني للمناطق المتدهورة. من خلال المشاركة المجتمعية في عملية صنع القرار، وتمكين المجتمع المحلي وقياداته.

**2.3.1 معايير اختيار المنطقة:** تمثلت معايير اختيار

منطقة الارتقاء بالنقاط الآتية:

- المستفيدون من ذوي المستويات الدنيا من الاحتياجات الأساسية للمأوى.

- العوائل من ذوي الدخول الواطئة غير القادرة على تحسين وحداتهم السكنية.

- العوائل التي تعيلها الأراامل.

- العوائل ذات الكثافة المرتفعة (اي عدد كبير من الناس مستغلين مساحة صغيرة والتي قد تصل احياناً إلى أكثر من 15 شخص في الوحدة السكنية).

ان معظم السكان الحاليين في هذه المنطقة هم من أحفاد السكان الأصليين، والذين استقروا في هذه المنطقة أبان النظام الملكي منذ فترة العشرينات من القرن الماضي. وقد كانوا موظفين في القصر الملكي، الذي كان يقع بالقرب من هذا الموقع آنذاك. يقدر عدد السكان في هذه المنطقة بحوالي 4000 شخص، ويسكنون في 825 وحدة سكنية، وبنسبة 52٪ من النساء. أن الأغلبية الساحقة من السكان هم من الفقراء، لذلك يعتبر هذا المشروع ذا آثار ايجابية على حياتهم.

يعتمد الاستشار في المشروع على الموارد المادية والبشرية المتاحة: تم تمويل المشروع من قبل الحكومة اليابانية، وساهم في تشغيل المجتمع الساكن في المنطقة،

ولتحليل البيئة السكنية المتدهورة الخاصة بمشروع الارتقاء، سيتم تقسيمها إلى: بيئة خارجية: وهي كل ما يوجد خارج البيئة السكنية، وتتكون من مجموعتين من المتغيرات البيئية (بيئة خارجية عامة) و(بيئة خارجية خاصة)؛ وبيئة داخلية: وهي كل ما يوجد داخل البيئة السكنية (سكان، أبنية، خدمات، بنى تحتية، ..).

#### 1,2,4 البيئة الخارجية للمنطقة السكنية:

- البيئة الخارجية العامة: تشمل متغيرات البيئة الحضرية الأوسع، الاجتماعية والتكنولوجية والسياسية والقانونية والاقتصادية.

- البيئة الخارجية الخاصة: تشمل متغيرات المناطق السكنية المحيطة بها، أو السلطات الإدارية والتنظيمية الخاصة بها.

وتختلف متغيرات البيئة العامة عن متغيرات البيئة الخاصة في أن متغيرات البيئة الخارجية العامة ذات تأثير مباشر على الإستراتيجيات المتبعة للارتقاء بالبيئة، بينما الثانية فتؤثر تأثيراً مباشراً على العمليات التشغيلية للبيئة السكنية، جدول(2). واهم مكونات عناصر البيئة الخارجية: البيئة الاقتصادية Economic؛ البيئة السياسية Political؛ البيئة الاجتماعية Social؛ البيئة التكنولوجية Technological؛ البيئة الجغرافية والأحوال البيئية Geographical & Environment؛ البيئة القانونية.

2,2,4 البيئة الداخلية للمنطقة السكنية: البيئة الداخلية هي كل ما يوجد داخل المنطقة السكنية أو الحي السكني، والذي يؤثر على ادائها الوظيفي

الاهتمام بإستراتيجية الارتقاء، والاستفادة من التجربة للعمل على تكرارها في مناطق أخرى على المستوى الوطني.



حي (حارة) العبيد حي (حارة) المليون

صورة (1) بحي المغرب منطقة مشروع الارتقاء في بغداد.

#### 2.4 تحليل التجربة المحلية

سيعتمد البحث على أسلوب (SWOT) في تحليل البيئة السكنية المتدهورة لرصد نقاط القوة والضعف وأيضاً الفرص والتهديدات التي تواجهها، ومن ثم دراسة مدى فاعلية استراتيجية الارتقاء المعمول بها ومدى نجاحها في تحقيق أهدافها بالعلاقة مع ظروف هذه البيئة السكنية. يمثل أسلوب SWOT إطاراً تحليلياً ضمن عملية التخطيط الاستراتيجي لتحليل نقاط القوة (Strength) ونقاط الضعف (Weakness) والفرص (Opportunity) والتهديدات (Threats). وهو أسلوباً فاعل في التحليل ولكنه ليس أول ولا آخر خطوة في عملية التحليل والتخطيط (هناك خطوات سابقة وخطوات لاحقة).

على (المستوى التنفيذي) فيرتبط بالبيئة السكنية الداخلية ومدى استخدامها لنقاط القوة، ومعالجتها لنقاط الضعف.

**3,2,4** الارتقاء والبيئة السكنية الخارجية: اذا تناولنا الارتقاء تبعاً لعلاقته بالبيئة السكنية الخارجية، سنلاحظ الآتي:

- على المستوى السياسي: إن السياسة الوطنية للإسكان في العراق (2010م) سياسة داعمة للإسكان المتدهور من ناحية سياسات التمويل أو تحسين وتطوير البنى التحتية، وأيضاً التركيز على المحافظة على الرصيد السكني والارتقاء به، لسد النقص أو الحاجة إلى الوحدات السكنية.

- على المستوى التخطيطي: هناك استراتيجيات وضعتها (وزارة البلديات والأشغال العامة) مع (وزارة الأعمار والإسكان) لإصلاح المناطق المتدهورة في العراق (عام 2005م)، فقد تم اقتراح ثلاث مراحل من الخطط (القصيرة والمتوسطة والبعيدة المدى)، وهناك خطط لتطوير المؤسسات وبناء القدرات، لأداء مهامها على الوجه الصحيح. بالإضافة إلى التخطيط لإنشاء نوع من الرصد للمناطق المتدهورة في العراق والأحياء المتردية.

بالشكل المناسب. لذلك كان لزاماً ان يتم تحديد جوانب القوة والضعف ليساعد في تحديد الاستراتيجيات الملائمة والخاصة بها والتي تمكنها من استغلال الفرص وتجنب التهديدات. ويمكن ايجازها في نوعين من المتغيرات:

**متغيرات سكانية - ديموغرافية:** كأن تكون هناك كثافة سكانية عالية في المنطقة، أو زواجات كثيرة مما يؤدي إلى زيادة في عدد الأسر، وبالتالي زيادة الضغط على البيئة السكنية وخدماتها.

**متغيرات عمرانية:** نتيجة لانخفاض المستوى الاقتصادي للسكان أو الزيادة في عدد الأسر، سيؤدي ذلك إلى تغيرات عمرانية في المنطقة السكنية، بناء أو إضافة محلات تجارية للوحدة السكنية، أو التجاوز في ضوابط ومحددات البناء.

أو قد تكون هناك امكانات في المنطقة يمكن استغلالها، مثل وجود أراضي فارغة غير مستغلة، أو وجود مزايا بيئية طبيعية، مثل ما حصل في (التجربة المصرية في منطقة تلال زينهم) حيث تم استثمار الحدائق التي كانت موجودة سابقاً لإعادة احيائها والاستفادة منها من جديد. جدول(3)

مفهوم الارتقاء بمستوياته الثلاثة له الأثر على البيئة السكنية الخارجية، من ناحية استغلاله للفرص المتاحة، ومواجهته للتهديدات المستمرة. اما مشروع الأرتقاء

جدول (2) جدول تحليل البيئة الخارجية للمنطقة السكنية.

التحديات	الفرص
1- تأثر الأبنية السكنية بالعوامل الطبيعية بفعل عوامل الزمن والرطوبة والعوامل البيئية المختلفة.	1- تطوير البنى التحتية الأساسية كما هو مطلوب لجعل قدرة النظام كافية لاستيعاب الطلب الإضافي نتيجة للكثافة الكبيرة في المناطق السكنية الحالية. (السياسة الوطنية)
2- التغيرات الاقتصادية في سوق السكن وأثرها على انخفاض مستوى معايير البناء.	2- اهتمت السياسة الوطنية للإسكان بشكل خاص باحتياجات الفئات المعوزة.
3- التغيرات السياسية وأثرها على سياسات الإسكان.	3- تهدف سياسة الإسكان إلى رفع قدرة اصحاب المنازل لتحسين المأوى الحالي وتوسيعه. لذلك ستقوم وزارة الأعمار والإسكان بتشجيع التوسع في استخدام القروض المخصصة لتوسيع المنازل القائمة وتحسين وضعها.
4- ضعف تطبيق القوانين الخاصة بالبناء أو التلوث البيئي أو استعمالات الأرض...	4- وجود جهات ومنظمات دولية مستعدة للتعاون مع الجهات المعنية لإقامة مشاريع الارتقاء والتحسين.
5- النمو السكاني الحضري وزيادة عدد السكان في المدن، وبالتالي زيادة الحاجة إلى وحدات سكنية.	5- سيتم استخدام التقنيات والتصاميم الملائمة محليا بدلا من الاكتفاء بتوسيع الشبكات القائمة، حيث سيتم التشديد على نظم التوفير والحفاظ على المياه وشبكات الصرف الصحي غير المجهزة، وتوفير الطاقة المستدامة والتخلص من النفايات الأقل تكلفة والأكثر استدامة بيئياً.. (السياسة الوطنية)
6- التغيرات الحاصلة في المناطق المجاورة من امتداد استعمالات أخرى غير السكن.	6- سوف تزيد الحكومة من عمليات التفتيش على الوحدات السكنية المعدة للإيجار في القطاع الخاص باستخدام الطرق الريادية والأبتكارية المستمدة من واقع المجتمع المحلي لتحسين مستوى الامتثال إلى الحد الأدنى من معايير الإسكان.. (السياسة الوطنية)
7- عدم كفاءة الإدارة وغياب الرقابة المستمرة على المنطقة السكنية.	7- انشاء المرصد المحلي في بغداد لتعزيز قدرات صنع القرار وجمع البيانات والمعلومات لمراقبة الأهداف ووضع السياسات الحضرية.

جدول (3) جدول تحليل البيئة الداخلية للمنطقة السكنية.

نقاط الضعف	نقاط القوة
1- غياب تعريف الاحياء المتهجرة والمعلومات والبيانات اللازمة عنها.	1- وجود نسبة كبيرة من الشباب القادرين على العمل يمكن تشغيلهم للعمل في المشروع
2- النقص أو التدهور العمراني والبيئي والاجتماعي والاقتصادي	2- وجود ميزات طبيعية أو تاريخية يمكن استثمارها
3- زيادة الضغط السكاني على الخدمات القائمة في المنطقة.	3- موقع مركزي وقريب من الخدمات.
4- التهميش والانعزال الاجتماعي.	4- العلاقات العائلية وعلاقات الجيرة القوية بين المجتمع الساكن.

في المنازل السكنية. وأيضًا الاستفادة من العلاقات المترابطة وعلاقات الجيرة من خلال دعوة السكان للمشاركة في عمليات صنع القرار واختيار الأولويات المناسبة لهم.

نقاط القوة غير المستغلة: لم يتم تحسين خدمات البنى التحتية للمنطقة، على الرغم من وجود المنطقة في موقع مخدوم (لأسباب التنسيق مع الجهات المعنية أو أسباب اقتصادية)، بالإضافة إلى عدم استغلال بعض الأراضي الفارغة والاستفادة منها في فعاليات متنوعة ومفيدة.

نقاط الضعف التي تم معالجتها: على الرغم من عدم تلافي جميع نقاط الضعف أو تلافيها بنسبة جزئية، لكنه يعتبر انجاز ناجح، ويمكن اعتباره خطوة نحو الأمام.

تم معالجة التدهور العمراني من خلال تحسينات الوحدات السكنية، والتدهور الاقتصادي من خلال مشاركة الأفراد في اعمال المشروع، والتدهور الاجتماعي بمشاركة السكان في المشاورة والتخطيط، مما ساعد على اخراجهم من حالة التهميش والانعزال الاجتماعي، وأيضًا تم توفير قاعدة بيانات للمعلومات الخاصة بالوحدات السكنية.

نقاط الضعف التي لم يتم معالجتها: لم يتم توفير توسيع أو تطوير في الشبكات القائمة للبنى التحتية أو توفير خدمات اخرى للمنطقة (تعليمية، صحية، ترفيهية..). وأيضًا لم يكن هناك اهتمام أو لم يتم

- على المستوى الإداري والتنظيمي: فيما يخص الإدارة والتنظيم فهناك تداخل في هذا المستوى، فهناك ادارة وتنظيم بين البيئات السكنية المختلفة، مع الجهات المعنية. وهناك ادارة وتنظيم على مستوى البيئة السكنية الواحدة (المجلس البلدي مثلا). في هذا المستوى يوجد نوع من القصور أو النقص من نواحي مختلفة، مثلا: النقص في البيانات والمعلومات الخاصة بالمنطقة السكنية من ناحية مستواها ومعاييرها السكنية؛ غياب التنسيق والتنظيم بين الهياكل الإدارية المختلفة؛ فقدان الرقابة والرصد للمتغيرات الطارئة على البيئة السكنية، لغرض توثيقها وإيصالها للجهات المعنية؛ عدم الالتزام بالقوانين التنظيمية للمباني أو استعمالات الأرض؛ التخلف في استعمال تكنولوجيا المعلومات والاتصالات.

على هذا الأساس يمكن تشخيص قصور وضعف في هذا المستوى (المستوى الإداري والتنظيمي)، سواء على مستوى البيئة السكنية الخارجية أو الداخلية.

**2.4.1 الارتقاء والبيئة السكنية الداخلية:** ان تقييم نجاح مشروع الارتقاء في (منطقة حي المغرب) في التحسين والارتقاء بالوضع المتدهور للمنطقة السكنية، سيكون من خلال مدى استغلاله لنقاط القوة في المنطقة، ومدى نجاحه في معالجة أو السيطرة على نقاط الضعف.

نقاط القوة المستغلة: الاستفادة من الشباب العاطلين عن العمل والأيدي العاملة الموجودة في المجتمع الساكن للمشاركة في اعمال البناء والترميمات

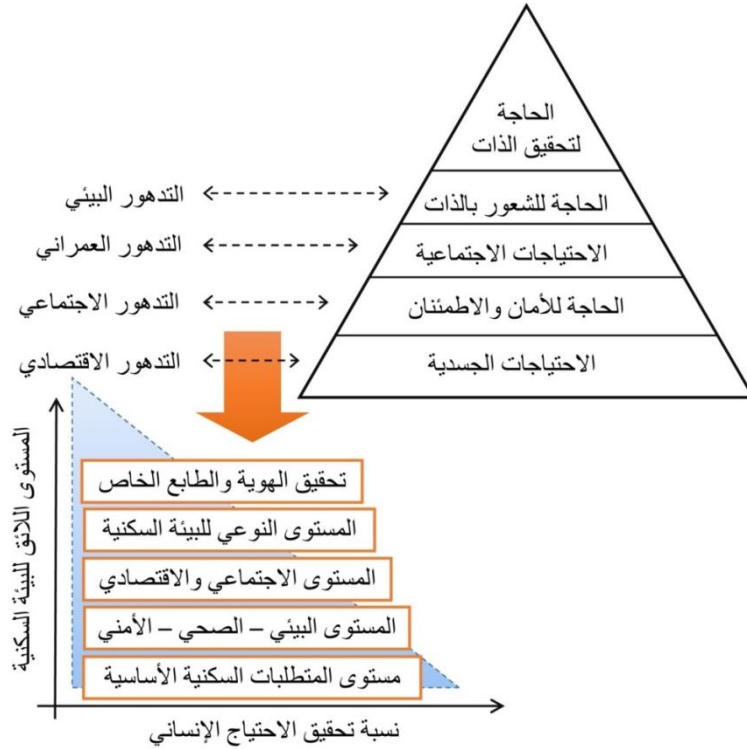
كل هذه المزايا تعتبر طاقات كامنة من الواجب إخراجها واستثمارها للتقليل من نقاط الضعف الموجودة في المنطقة.

### 5 المحور الخامس: الاستنتاجات النهائية

#### 5.1 تحديد العلاقات الرئيسية بين مستويات التدهور والارتقاء

أولاً: من مطابقة مستويات التدهور التي توصل إليها البحث، مع الاحتياجات الإنسانية (هرم ماسلو)، نتوصل إلى تاشير مستويات الارتقاء، مخطط (4).

الوصول إلى مرحلة تحسين نوعية البيئة السكنية من ناحية توفير المناطق الخضراء والفضاءات المفتوحة. عليه، ان مشروع الارتقاء مرتبط بالبيئة السكنية الداخلية على المستوى الإداري والتنفيذي، من خلال استغلال نقاط القوة الموجودة في المنطقة من ناحية تشغيل الأيدي العاملة، ومميزات الموقع المركزي للمنطقة والقريب من الخدمات، بالإضافة إلى الاستفادة من العلاقات العائلية أو علاقات الجيرة، من خلال المشاركة بأرائهم ومقترحاتهم في عمليات التحسين، وفي نفس الوقت المحافظة على هذه الروابط وتعزيزها.



مخطط (4). تدرج مستويات الارتقاء العمراني.

على خطط تنموية تمتد على مدى خمس سنوات لتطوير وتحسين الجوانب العمرانية في المنطقة.

**المستوى الثالث:** علاقة المستوى الإداري بمتطلبات البيئة السكنية من ناحية توفير بيئة سليمة خالية من المخاطر وبعيدة عن الملوثات التي تهدد صحة الإنسان، وبيئة آمنة من الجرائم أو العنف. مثلاً: لقد اوصى المرصد الحضري العالمي بمركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية بتطوير مؤشرات بكل دولة ومجتمع محلي لتعكس خصوصياته، وقد وجهت الوثيقة العالمية لأجندة الموئل الثاني الدعوة إلى جميع الحكومات بالعمل على متابعة تقدم أعمال إنتاج المؤشرات الحضرية ومتابعة التقييم وذلك بخطة عمل الحكومات والهادفة لتوفير المأوى للجميع وتحقيق التنمية المستدامة للمستوطنات البشرية من خلال تلك المؤشرات الحضرية.

وتضم المؤشرات الأساسية المتفق عليها عالمياً (51 مؤشراً)، ومنها مجموع مؤشرات ادارة البيئة، والتي تضم 5 مؤشرات (انتاج النفايات الصلبة، نسب وسائل التخلص من النفايات الصلبة، نسبة المنازل المهدامة/ الآيلة للسقوط خلال السنوات الخمس/ العشر سنوات الماضي.. الخ).

**المستوى الرابع (الأدنى):** وهو علاقة الجوانب التنفيذية والعملية لمشروع الارتقاء بالمنطقة السكنية المتدهورة.

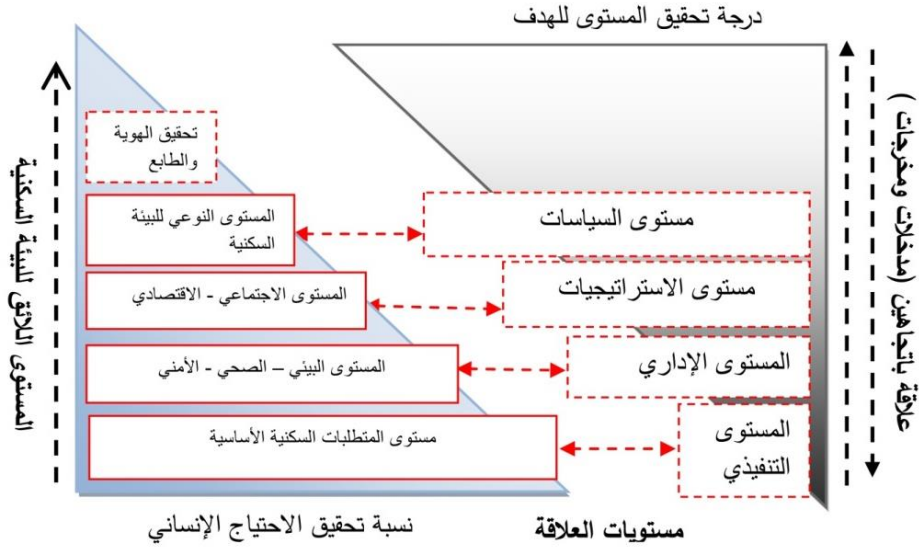
مثلاً: تجربة برامج تحسين البنى التحتية في الأردن، تميزت بجانبيين (الأول) تحسين البنى التحتية في المناطق

ثانياً- للوصول إلى أنموذج يجمع بين مستويات الارتقاء (المثبتة في تحليل التجربة المحلية)، ومستويات التدهور. ويوضح شكل العلاقات فيما بينها، تم تركيب تدرج (الارتقاء) مع تدرج (التدهور) للحصول على العلاقات التالية، مخطط(5).

**المستوى الأول (الأعلى):** يظهر هذا المستوى علاقة التحسين النوعي للبيئة السكنية، بمستوى السياسات والتوجهات التخطيطية أو البيئية للدول. مثلاً: تعتبر الأهداف الإنمائية للألفية ابرز الأهداف التنموية، والمتضمنة اهدافاً وغايات شاملة وواسعة، منها ما يخص التدهور البيئي وتحسين الظروف المعيشية للفقراء، لذلك تعمل السياسات الداعمة للفقراء على توجيه الجهود لتسريع وتيرة العمل نحو تحسين الظروف الاجتماعية والاقتصادية للشرائح الأكثر ضعفاً مما عليه الشرائح الأخرى في المجتمع، مما يساعد على تقليص الفجوة الحضرية وتحسين نوعية البيئة الحضرية.

**المستوى الثاني:** علاقة الاستراتيجيات والمخططات التنموية برفع المستوى الاجتماعي والاقتصادي للفئات ذات المستويات الدنيا. مثلاً: تميزت تجربة (مشروع الارتقاء بمنطقة زينهم) في جمهورية مصر العربية، باستراتيجيات شاملة ومتكاملة، من خلال تطوير نظم جديدة لتمويل وإدارة المشروع، والتنمية البيئية وتنمية وتطوير المجتمع وتوفير فرص العمل للحد من التوتر الاجتماعي المتنامي في المنطقة، وشملت الإستراتيجية

الفقيرة، و(الثاني) مشاريع البنية التحتية الداعمة للاستثمار من خلال آليات ومراحل مختلفة. وبذلك أرتبط هذا المستوى بتوفير الاحتياجات الأساسية لأفراد المنطقة السكنية (من مياه صالحة أو صرف صحي..) والتي تحقق المتطلبات الإنسانية الأساسية، وعلى مستوى الحي السكني أو وحدة الجيرة.



مخطط (5). العلاقات الرئيسة بين الارتقاء والتدهور.

البيئة السكنية بمجملها ذات جوانب متعددة ومختلفة (كالجوانب العمرانية والتخطيطية والجوانب البيئية والاجتماعية والاقتصادية..).

يرتبط المكون المادي في البيئة السكنية بالمكون اللامادي بعلاقة تفاعل، لان كل منهما يؤثر ويتأثر بالآخر ومن هذا الأساس ظهر التمايز والاختلاف بين البيئات المختلفة، وقد يظهر هذا الاختلاف بشكل سلبي (التدهور) أو ايجابي (المستويات المناسبة)، وعلى المستوى الخاص (الوحدة السكنية) أو على المستوى العام (الحي أو وحدة الجيرة). وأن هذه البيئة يمكن

5.2 بناء أنموذج ثلاثي الأبعاد لمستويات التدهور والارتقاء

5.2.1 تمثل الاستنتاجات في الجانب النظري من خلال ثلاثة محاور:

المحور الأول، الخاص بالبيئة السكنية: تمثلت البيئة السكنية بمكونات مادية (بيئة طبيعية ومشيدة) ومكونات لا مادية (سلوكيات المجتمع الساكن بأبعاده الثقافية والحضارية والاقتصادية)، وأن هذه المكونات ترتبط بمستويين، الأول مستوى الوحدة السكنية، والثاني مستوى المحيط بالوحدة السكنية، وأن هذه

توجهات الاستدامة ومفهوم المسكن الميسر)، ومن هذه التوجهات يركز البحث على (مفهوم الارتقاء) الذي يجمع بين الخط الأول (معالجة الوضع المتدهور الراهن) والخط الثاني (منع وتقليل التدهور المستقبلي).

**المحور الثالث الخاص بمفهوم التدهور والارتقاء:** نتيجة للمتغيرات التي تتأثر بها البيئة السكنية، ظهر المستوى المتدهور من هذه البيئات، اذ لم تعد البيئة السكنية ملبية للاحتياجات الإنسانية المختلفة، وفي بعض الأحيان تكون ذات ضرر أو تهديد لصحة الساكنين وحياتهم، وتنوع التدهور في جوانب البيئة السكنية المختلفة، فظهر التدهور العمراني والتدهور البيئي والاجتماعي والاقتصادي، واختلفت حالات التدهور باختلاف البيئات السكنية.

من هذا المنطلق، في مخطط (6)، جاء مفهوم الارتقاء لينظم ويسيطر على متغيرات البيئة السكنية، ويحافظ عليها من التدهور والانحدار، لتبقى في حالة توازن واستقرار، وضمن مستوى مناسب ولائق لظروف المعيشة الإنسانية. فالارتقاء العمراني يتعامل مع البيئة السكنية كمنظومة ذات مستويات مختلفة، ليتعامل معها وفق مستوياته المتعددة.

**5.2.2 تمثل تطبيق الإطار النظري بمجموعة الاستنتاجات الآتية:**

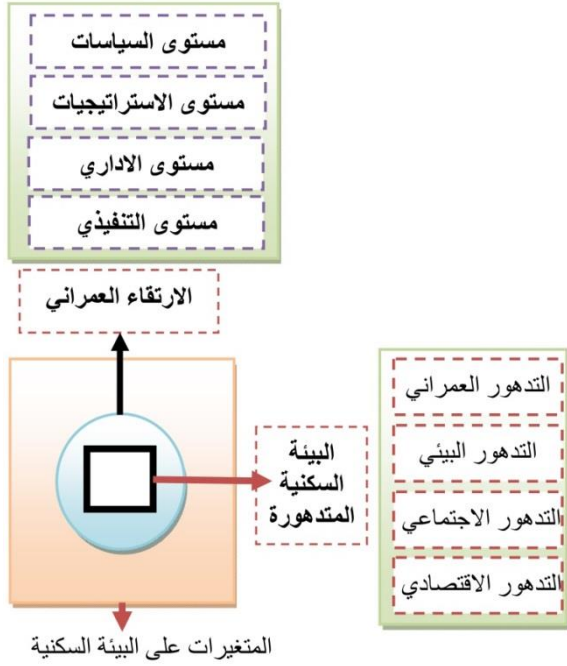
أولاً: ظهور مستوى آخر من مستويات الارتقاء، وهو (التنفيذي)، يتميز بارتباطه بالبيئة السكنية المتدهورة على المستوى الخاص (وحدة الجيرة أو الحي

دراستها من جوانب مختلفة، فقد يكون الجانب العمراني لها ميمراً بميزات معينة (تاريخية أو تراثية)، أو قد يكون الجانب الاجتماعي هو الصفة المهيمنة على هذه البيئة (كوجود روابط دينية أو عائلية) في المنطقة السكنية، وهكذا لكل بيئة سكنية أوجه متعددة ترتبط مع بعضها البعض، ودون انفصال أحدها على الآخر.

**المحور الثاني، الخاص بالمتغيرات على البيئة السكنية:** من خلال ما تم طرحه حول أثر النمو الحضري على البيئة السكنية، تم تشخيص متغيرات سياسية واقتصادية واجتماعية وتكنولوجية وايكولوجية، كان لها الأثر في تباين المستويات السكنية من حيث مدى توفيرها للمتطلبات الأساسية للسكان، وظهور المستوى غير اللائق للبيئة السكنية، الذي يكون دون المعايير والشروط الملائمة للسكن، وبأشكال متعددة، كالسكن الرسمي أو سكن العشوائيات أو المتجاوزين، أو يجمع بين أكثر من صنف ضمن البيئة السكنية الواحدة، ويتناول البحث السكن الرسمي المتدهور كأحد أصناف البيئات السكنية المتدهورة.

وفي مقابل هذا التدهور ظهرت موجات مختلفة لتعالج أو تحد من هذه الظاهرة، فقد اختلفت أساليب المواجهة، فهناك توجهات تعالج الوضع الحالي (الإهمال، إعادة التوطين والارتقاء) وتوجهات أخرى ركزت حول منع أو تقليل ظاهرة التدهور مستقبلاً (في مجال التخطيط الحضري، النمو الحضري الذكي،

أرتبط مستوى السياسات بتحقيق المستوى النوعي للبيئة السكنية، ومستوى الاستراتيجيات أرتبط بتحسين وإصلاح المستوى الاجتماعي والاقتصادي للبيئة السكنية، والمستوى الإداري يرتبط بالجانب البيئي للسكن، أما المستوى التنفيذي فيتعلق بتوفير المتطلبات الأساسية في البيئة السكنية، وهكذا تحققت علاقة التقابل بين المستويات الرئيسية لكل من الاحتياجات الإنسانية والارتقاء. واختلفت العلاقات الثانوية بين كل مستوى من العلاقات الرئيسية، مع بقية المستويات، من ناحية قوة العلاقة ومدى قربها أو بعدها عن العلاقة الرئيسية المحددة.



مخطط (6). علاقة الارتقاء بالبيئة السكنية المتدهورة (الباحث)

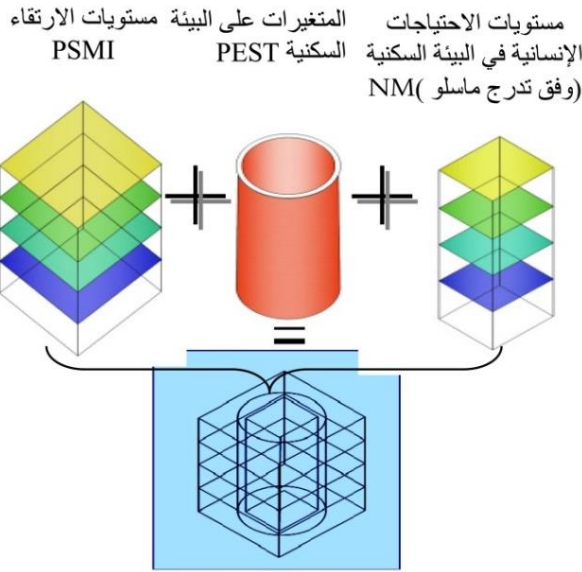
السكني)، فهو يتماس مباشرة مع السكان، وتظهر تأثيراته بوضوح على مكونات البيئة السكنية المادية، لذا تمثلت مستويات الارتقاء ب: السياسات؛ الاستراتيجية؛ الإداري؛ والتنفيذي.

ثانياً: تجارب الارتقاء، تميزت بتقارب حالات التدهور فيها وبشكل نسبي، والارتقاء فيها ظهر بنوعين: النوعي والشمولي.

ثالثاً: من مناقشة ما توصل إليه الجانب النظري والتطبيقي، تم تحديد مستويات التدهور الرئيسية بالعلاقة مع (تدرج الاحتياجات الإنسانية لماسلو)، كالآتي: مستوى الاحتياجات الأساسية للإنسان؛ مستوى الاحتياجات الخاصة بالأمان والسلامة؛ مستوى الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية؛ مستوى الحاجة للشعور بالذات.

رابعاً: اختلفت مستويات التدهور حسب الحاجة الإنسانية لها وأهميتها، وتدرجت مستويات الارتقاء حسب شموليتها وتخصصها. فظهرت علاقة التلازم بين مستويات كل من التدهور والارتقاء، أي أن تحقيق مستوى المتطلبات الأساسية، يؤدي إلى المستوى الأعلى منه بالاحتياجات الإنسانية وهكذا، وأن تحقيق الارتقاء يبدأ من المستوى الأعلى (السياسات) نزولاً إلى المستوى الأوطأ (التنفيذي)، فكلما تحققت مدخلات بالمستويات العليا، ظهرت مخرجات في المستوى الأدنى منه، وأن تحقيق المستويات الدنيا مرتبط بمدى توافر ووجود المستويات العليا، فالعلاقة هنا (صعوداً ونزولاً). فقد

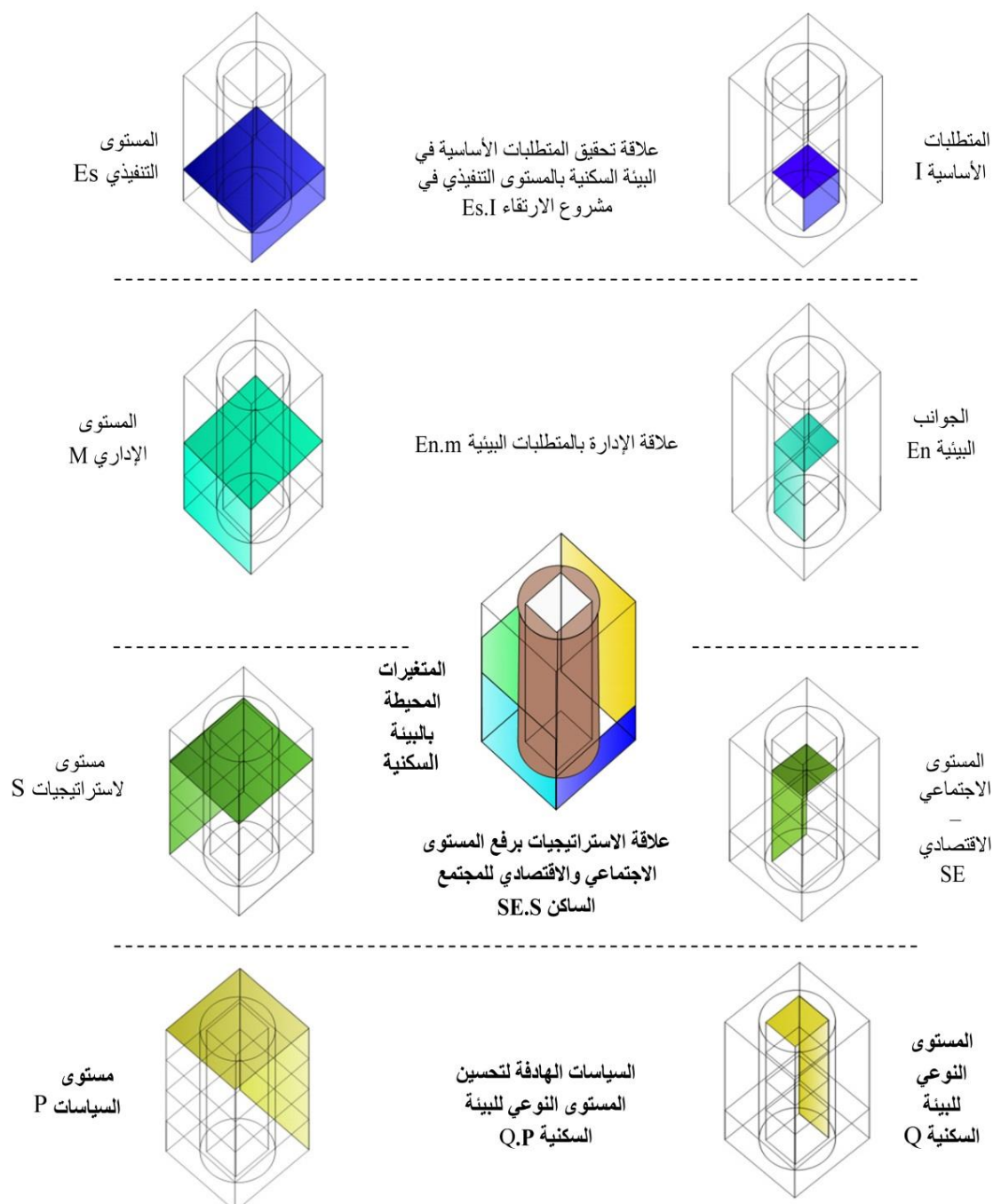
وفق ما تقدم، يمكن تحويل المفردات والعلاقات التي ذُكرت، من الشكل الثنائي الأبعاد إلى الشكل الثلاثي الأبعاد كما في المخطط (7)، الذي يمثل هيكله الخارجي الارتقاء بمستوياته الأربعة، والشكل



مخطط (7). تصور ثلاثي الأبعاد لمستويات الارتقاء والتدهور في البيئة السكنية (الباحث)

ان تحقيق الحد الأعلى لكل مستوى، يشير إلى الوصول إلى الحالة المتوازنة والمناسبة لتلك الحاجة، أما في الحالة التي يكون فيها المستوى دون الحد الملائم لأي مستوى من مستويات الاحتياجات الإنسانية، فأن ذلك إشارة إلى وجود درجة من التدهور في ذلك المستوى، وهكذا وصولاً إلى المستوى الأعلى الذي تصل به البيئة السكنية إلى المعايير والشروط القياسية التي تحقق النوعية الجيدة للسكن.

أن شكل المكعب بأوجهه كدليل ثلاثي الأبعاد يمكن من خلاله استقراء خاصية التلازم بين مستويات الارتقاء وأيضاً التلازم بين مستويات التدهور، كما يمكن استقراء خاصية التقابل بين مفردات العلاقة بين التدهور والارتقاء، فكل مستوى من مستويات التدهور يقابله مستوى معين من مستويات الارتقاء، وهكذا صعوداً إلى المستويات العليا، حيث يحقق الإنسان ذاته والعلاقات الايجابية مع الآخرين. وكل مستوى من هذه المستويات يتضمن تدرجاً ثانوياً يؤشر مدى تحقيق متطلبات هذا المستوى، مخطط (8).



مخطط (8). علاقات التلازم وعلاقة التقابل للمفردات المستخلصة من الإطار النظري.

## التوصيات

## 3- ان اعتماد استراتيجيات تتسم بالاستدامة في

رفع المستوى الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع الساكن في حي المغرب، من شأنه ان يحقق الديمومة في المحافظة على هذا المستوى ضمن اللائق والمناسب.

مثال على ذلك: توفير مشاريع صغيرة أو تطوير المهارات الفنية للأيدي العاملة، يساعد في توفير فرص العمل وبالتالي تحقيق مستوى دخل مناسب.

## 4- من الضروري وجود تنسيق وتكامل اداري

على مستوى المجلس البلدي والإدارات العليا لتوفير ارضية صلبة تساعد في تحويل المخططات والمشاريع الاستراتيجية إلى واقع حال يخدم المجتمع ويرتقي بالبيئة السكنية.

## 5- ان ما حققه المستوى التنفيذي من انجاز بعض

المتطلبات الاساسية يعتبر بداية مهمة تحتاج إلى التوسع لتتكامل وتشمل كافة جوانب البيئة السكنية. المصادر والهوامش (العربية):

1- إبراهيم، عبد الباقي، المدخل للأرتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة، ندوة الأرتقاء بالبيئة العمرانية في مدينة جدة، 1986

2- الشوك، إستبرق إبراهيم الشوك، نحو الارتقاء بالرصيد السكني القائم في العراق، رئيس اللجنة الوطنية للمستوطنات البشرية في العراق السكني القائم في العراق، 2008.

1- يعتبر البحث نواة نحو تطوير نموذج متكامل، يمكن استخدامه كأداة تساعد في تحديد المؤشرات الخاصة بالبيئة السكنية، وتعمل بمثابة المرشد في تحديد الأهداف والأولويات لخطط الارتقاء. من هنا تظهر أهمية وجود قاعدة معلوماتية خاصة بكل الاحتياجات الإنسانية في السكن، يتم تحديثها باستمرار عن طرق الرصد والمراقبة المستمرة، لترفع علامات التحذير في وقت مبكر من تطبيق أية خطة أو إستراتيجية معينة.

كما يمكن بها عمل مقارنة بين البيئات السكنية المختلفة (في اماكن مختلفة أو فترات زمنية متفاوتة)، وتقيس معدل الانجاز في تنفيذ استراتيجيات وسياسات الارتقاء بالبيئات السكنية (على مختلف المستويات).

على هذا الأساس يمكن ان يتحول هذا الانموذج إلى (نظام رقمي الكتروني) يقيس مدى التقدم المستهدف لعملية الارتقاء بمستوياتها المختلفة صوب النتائج المنشودة، عن طريق أظهار المؤشرات الخاصة بالاحتياجات السكنية والتي تمثل بمجملها أرضية صلبة وواقعية لعملية اتخاذ القرار الكفاء.

2- استثمار السياسات الوطنية الداعمة لتحسين وتطوير البنى التحتية والمرافق الخدمية الخاصة بالإسكان لغرض الارتقاء بمنطقة حي المغرب والوصول بها إلى المستوى اللائق والمناسب.

التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا،  
جامعة بغداد، 1999.

10- د. السيد عبد العاطي، "علم الاجتماع الحضري  
بين النظرية والتطبيق"، (الجزء الثاني)، دار المعرفة  
الجامعية، 1987.

11- التكريتي، يونس حمادي علي، "بعض المظاهر  
الاجتماعية للسكان" (دورة التعليم المستمر)، مركز  
التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد،  
1989.

12- الهيئة العامة للتخطيط العمراني، اعداد  
المخططات الأرشادية للمناطق المتخلفة بالمدن،  
دليل رقم (5)، جمهورية مصر العربية، 1986.

13- مصادر معتمدة في مبحث المحور الرابع: وزارة  
البلديات والأشغال العامة، وزارة الأعمار  
والإسكان، ورقة نقاش لوضع إستراتيجية إصلاح  
المناطق المتدهورة في العراق، 9 نيسان 2005؛ وزارة  
البلديات والأشغال العامة، تقرير حالة المدن  
العراقية، 2006-2007؛ وزارة الأعمار والإسكان،  
التقرير الرئيسي (دراسة سوق السكن بالعراق)،  
بالتعاون مع المجموعة الاستشارية للتنمية  
والأعمار، كانون أول 2006.

ترجمة المصادر والهوامش:

#### Arabic References

Ibrahim, Abdul Baqi, "An Introduction to Upgrade  
the Urban Environment of the City", Symposium  
on the Improvement of the Jeddah City's Urban  
Environment. 1986.

Alshok, Estabrag Ibrahim Alshok, "Towards an  
Improvement of the Existing Housing Stock in

3- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، تقرير  
حالة مدن العالم 2009/2008 المدن المنسجمة، عمان-  
الأردن.

4- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية،  
2001.

5- الجبوري، حنان محمود شكر، ظاهرة السكن  
العشوائي في بعض المدن العربية، دراسة تحليلية  
لأسباب الظهور وتصورات تخطيطية لمكانيات  
المعالجة)، رسالة ماجستير، المعهد العالي للتخطيط  
الحضري والأقليمي، جامعة بغداد، 2008.

6- كمونة، حيدر عبد الرزاق، سياسات التحضر في  
الوطن العربي، مركز التخطيط الحضري  
والاقليمي، ج. بغداد، 1990.

7- الملا حويش، لؤي طه، "دراسة في العلاقات  
المكانية وخصائصها الاجتماعية والاقتصادية  
والحضرية"، رسالة ماجستير غير منشورة، مركز  
التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد،  
1986.

8- لينا عبد الأمير فاخر، "السكن العشوائي/ منطقة  
الدراسة أم الورد الجادرية"، درجة الدبلوم العالي  
المهني، المعهد العالي للتخطيط الحضري  
والاقليمي، جامعة بغداد، العراق، 2008.

9- النعيمي، عادل حسن جاسم، تأثير السلوك  
الاجتماعي المسلم في تكوين البيئة السكنية ضمن  
المدينة العربية الاسلامية، رسالة ماجستير، مركز

- of the Population" (Continuing Education Session), Center for Urban and Regional Planning, University of Baghdad, 1989.
- General Authority for Urban Planning, "Planning Guidelines for Underdeveloped Areas in the City" Guide No. (5), Egypt, 1986.
- Certified Sources from the Fourth Session Papers: Ministry of Municipalities and Public Works, the Ministry of Construction and Housing. Discussion Paper to Establish a Strategy for Degraded Areas Development in Iraq April 9, 2005; Ministry of Municipalities and Public Works, a Status Report of Iraqi Cities from 2007 to 2006; Ministry of Construction and Housing, The Main Report (The Study of the Housing Market in Iraq), in collaboration with the Consultative Group for Development and Reconstruction, December 2006.
- English References**
- J.Catanese,C.Snyder,Anthony,James,' **Introduction to Urban Planning**',1979
- The European Environment, Urban Environment,2010
- Nations Human Settlements Programm, The **Challenge of Slums**, global report on human settlements 2003
- Schulz, Christian N. " **The Concept of dwelling** " Electal Rizzdi ,New Yerk,1993
- United Nations Human Settlements Programm, The **Challenge of Slums**, global report on human settlements 2003
- Gallion,Eisner,Arthur,Simon,**City Planning and Design**,1984
- Iraq", Chairman of the National Commission for Human Settlements (The housing Stock) in Iraq. 2008.
- United Nations Programme for Human Settlements, Status Report of World Cities 2009/2008 Harmonious Cities, Amman-Jordan.
- United Nations Programme for Human Settlements, 2001.
- Jubouri, Hanan Mahmoud Shokr, The Phenomenon of Squatter Housing in Some Arab Cities: An Analysis of its Causes and Potential Solutions), Master Thesis, Graduate Institute of Urban and Regional Planning, University of Baghdad, 2008.
- Comonh, Haidar Abdul Razzaq, Urbanization Policies in the Arab World, the Center of Urban and Regional Planning, J.bgdad. 1990
- Mullah Huwaish, Louay Taha, "a Study of Spatial Relationships and the Socio-economic and Urban Characteristics" Unpublished MA Thesis, Center for Urban and Regional Planning, University of Baghdad, 1986.
- Lina Abdul Amir Fakher, "Squatter Housing: Jadiriya Roses: a Case Study ", Professional Higher Diploma, Higher Institute of Urban and Regional Planning, University of Baghdad, Iraq, 2008.
- Al Nuaimi, Adel Hassan Jassim: "The Impact of the Muslim Social Behavior in Shaping the Residential Environment Within the Arab-Islamic City". Master Thesis, Center for Urban and Regional Planning for Graduate Studies, University of Baghdad. 1999.
- Abdel Ati, Alsyed "Urban Sociology Between Theory and Practice," (Part II), Dar University Knowledge. 1987.
- Al-Tikriti, Younis Hamadi Ali, "Some Social Aspects

## Upgrading Urban Residential Environment Deteriorating: Evaluation of the Experience of Urban Upgrading Projects in Baghdad City

**Ibrahim Jawad Al-Yousif and Basma Asama Mohamed Ali\***

*Professor and Dean of Architectural Engineering*

*\*Assistant Lecturer*

*Architectural Engineering, University of Technology*

*Email: ibrahim4\_11@yahoo.com*

*Email: busama@yahoo.com*

(Received 7/3/2013.; accepted for publication 8/7/2013.)

**Abstract.** The period since the mid-twentieth century was characterized by an increasing urban growth, Does not know unparalleled since the beginning of history, And numerous phenomena indicate the growing importance of cities in human life, And the United Nations estimates out that, for the first time in human history, And the United Nations estimates out that, for the first time in human history, Will live more than half the world's population in the cities, as well as the next few decades will experience an unprecedented urban growth, especially in developing and poor countries. As a result of urban growth is not balanced with the potential and the the physical or human resources available in the cities,

Will live more than half the world's population in the cities, as well as the next few decades will see an unprecedented urban growth, especially in developing and poor countries. As a result of urban growth is not balanced with the potential and the physical or human resources available in the cities, This will bear the tremendous results on the urban environment in general, and private residential environment, and leads to the emergence of deteriorating levels of both urban and environmental or social and economic development.

From here, The importance of the problem for research, Which dealt with the residential environment in general, and the deteriorating housing environment, in particular, where dealt with the experience of upgrading urban neighborhood of Maghrib in Baghdad, research tried analyze this experience to diagnose the strengths and weaknesses in this experiment, To get to build a general framework illus Upgrading Urban trates the shortcomings and weaknesses in the levels of upgrading, To work on improving it and respond appropriately, And also clarifying opportunities or domains that can be exploited and reinforced, to achieve decent housing environment in the city.

**Keywords:** urban upgrading, housing, deteriorating housing environment, urban growth, degraded areas, slums (Squatter settlement), urban environment, the levels of upgrading, urban environment, analysis SWOT.

