



بانتظار حل الأزمة

موزعة في المدينة وهذا الرقم يمكن تحويله ببساطة الى الرقم المدني الموحد (الذي يستعمل به مستقبلا) من خلال رقم هوية الأحياء المدنية الذي يستعمل في تحديد شفرة التعرف على الشخص.

خطوات النحول إلى مجال الإدارة الحديثة:

- 1- تنظيم استبيان في المدينة على مستوى العائلة والوحدة الاقتصادية الخدمية والانتاجية التي يعمل فيها شخص واحد فاكتر موزعة جغرافيا على مواقعها لتفادي استمارة مفصلة حسب متطلبات البرنامج الذي يوظف في العمل.
- 2- توزيع السكان حسب مراحل التعلم والمهن وتوزيع العاملين على مواقع العمل وتحديد الطلبة والمشمولين بالرعاية الاجتماعية.
- 3- تحديد الوحدات السكنية الشديدة وغير الشديدة وتحت التشييد وتوزيع العوائل عليها علاقة بالشغل بها.
- 4- المشاكل التي يعاني منها الشخص او الأسرة والأمراض المزمنة ومستوى المعيشة.
- 5- تحديد الاستعمالات غير السكنية (المباني العامة والخدمية) المشيدة وغير المشيدة وتوزيع العاملين عليها وطبيعة عملهم.
- 6- توزيع الطرق ومستوى التنفيذ وشبكات المياه والكهرباء، الهاتف، الغاز، الهاتف على احياء المدينة ومستوى فائتها والنقص فيها وتحديد الحاجة منها وفق الأولويات.

الهدف من الإدارة الحديثة:

- 1- الوصول الى حاجة المواطن وخدمته دون تكلف عناء ومراجعتة لدوائر الدولة ويتم ذلك من خلال مكاتب خدمة موزعة في المدينة لذا مستحكر جهة واحدة خاصة لانجاز معاملات المواطنين بدلا من تحركه باتجاه كل الدوائر.
- الجانب الاقتصادي في الإدارة الحديثة (كلفة تنفيذ المشروع):
- تعتمد كلفة تنفيذ المشروع على مساحة المدينة وعدد السكان والعوائل وعدد الوحدات الاقتصادية في المدينة (جميع النشاطات الصناعية والتجارية والخدمية التي يعمل فيها شخص واحد فاكتر ومؤسست الدولة) وبعتماد كلفة جمع البيانات من خلال الاستبيان (١٠٠٠٠) عشرة آلاف دينار لكل عائلة او وحدة اقتصادية ونفس المبلغ لتوثيق هذه البيانات وإخالتها في الحاسوب ونفس المبلغ لأعداد قواعد البيانات والخراط وفق منظومة المعلومات الجغرافية (GIS) وشراء الأجهزة المطلوبة أي ما مقداره (٣٠٠٠٠) ثلاثون ألف دينار لكل عائلة ووحدة اقتصادية وباقرض ان لدينا (٥٠٠٠) عائلة ووحدة تتكون منها المدينة فان إجمالي المبلغ يكون (١٠٥٠٠٠٠٠٠) مليارا وخمسمائة مليون ودينار وهو مبلغ بسيط قياسا بحجم المشروع وأهميته المعروفة لدى المختصين وسيكون البرنامج الأول على مستوى القطر ونموذجا يمكن تعميمه على بقية المدن.

نماذج من وفورات المشروع الاقتصادية:

إعادة ثقة المواطن بأجهزة الدولة التي فقدت لعشرات السنين وزرع المسؤولية في نفسه ليحافظ على المال العام لشعوره بان له نصيبا منه . معرفة الصالات الخلفة ببرنامج الرعاية الاجتماعية والبطاقة التموينية وازدواجية تسلم الوثائق وقد تكون وحدها كفيلة بتوفير كلفة المشروع . توفير الجهد والمال المبدول لانجاز الأعمال ومراجعة الدوائر وتزويد صرف الوعود وتقليل ثلوث المدينة لانخفاض حركة السيارات . تشغيل العاطلين وما يترتب عليه من توفير المال وزيادة الإنتاج ومعالجة مشاكل ناتجة عن الفراغ والحاجة . زيادة إنتاج الفرد بتحسين حالته النفسية وإشغاره بالرؤى عن الهيكل الإداري في الدولة وان حقه مضمون دون الحاجة الى وساطة او دفع رشوة للحصول عليه . القضاء على الفساد الإداري وتوفير المال العام وعدم التصرف به خلافا للضوابط والقوانين.

رابعا: وجود محفظة استثمارية إذ لا ينجح الاستثمار بدون محفظة اقراض من المصارف الحكومية وشركات ومصارف عقارية ومصارف رهون قادرة على توفير قروض بعيدة المدى للمواطنين .

خامسا: ملكية الأرض خاصة لكل حالة ولا يطلق التملك او يقيده الا حسب طبيعة المشروع وموافقة التملك او التاجر لا بد من ان تكون من جهات عليا وزارة او مجلس الوزراء لتوحيد خارطة البلد الاستثمارية ككل.

سادسا: تدرس مواقع المشاريع من قبل مديرية التخطيط العمراني حصرا لمعرفة توافقها مع التصميم الأساسية والتوسعات المستقبلية للندن كي لا تكون أوراها غير حميدة في الهيكل الحضري للمدينة إضافة الى دراسة الأثر البيئي وتأثير المشروع على المحيط ومدى تأثره به) وتقدير دراسة بالجدوى الاقتصادية للمشروع.

سابعاً: يجب دراسة مشاريع الإسكان بدقة عالية وسياسة بنائها وتملكها للمواطن تكون بائنة للمشروع (البلد) - قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ - الفصل الأول - مادة ١ -

ان الحاجة للاستثمار بالمفهوم العام لتحقيق النمو الاقتصادي تنشأ بسبب وجود فجوة ما بين المدخرات المحلية والحاجة الى الاستثمارات وعندما لا تكون الدولة قادرة على ردم الفجوة تضعف المصادر التمويلية فان السجوة تحتم بضرورة الاستثمار الخاصة سواء كانت محلية ام اجنبية للاستقرار بالتمتية.

وأهمية الاستثمار لا تنبر ترك الأمور وفق الإهواء لأن توسع الاستثمار بدون خطة واضحة يجعله وسيلة لتبذير الثروات دون النفع القومي لذا لا بد من ان تجري الاستثمارات في المحافظة بوضوح وعلى مراء ومسجم الجميع وان تعلن في وسائل الاعلام ليطلع عليها المواطن الذي أدنى بصوته ليلتحب من يعمله ليكون هذا الممثل في مجلس المحافظة صادقا في وعده وان لا يكون العمل خلف الكواليس.

ثانياً: اعداد خارطة للاستثمار حسب الخطة التنموية الحديثة خلال فترة قياسية تظهر مع المواصفات الكاملة والامتيازات التي تشجع المستثمر وتعلن للجمهور ويتنافس عليها المستثمرون .

ثالثاً: معرفة السيرة الذاتية للمستثمر وكفاءته وما نفعه من مشاريع مماثلة وإمكاناته المادية وضمانات انجاز المشروع .

«سهولة تنفيذ خدمات البنى التحتية. توجيه جهد المواطن إلى عمله المكلف به في الدائرة أو المؤسسة الإنتاجية والقضاء على الروتين الإداري بعد رفع عبء البناء عن كاهله.

«دخول إنتاج الإنسان ضمن الناتج القومي الإجمالي.

ويضيف المهندس عبد الله فرحان: نطرح السؤال التالي:

هل بالإمكان تطبيق فكرة صندوق الإسكان خلال وضع مبلغ مناسب للشخص ابتداء من الولادة من قبل ولي امره ثم من مرتبه عندما يكبر ليكون أساسا لوحدة سكنية مستقبلية وبالإمكان ان يدخل ضمن مشروع استثماري للإسكان؟

المحور الخامس (الاستثمار):

الاستثمار بالمفهوم التقليدي يعني (توظيف المال في أي نشاط او مشروع اقتصادي يعود بالنفعة المشروعة للبلد) - قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ - الفصل الأول - مادة ١ -

ان الحاجة للاستثمار بالمفهوم العام لتحقيق النمو الاقتصادي تنشأ بسبب وجود فجوة ما بين المدخرات المحلية والحاجة الى الاستثمارات وعندما لا تكون الدولة قادرة على ردم الفجوة تضعف المصادر التمويلية فان السجوة تحتم بضرورة الاستثمار الخاصة سواء كانت محلية ام اجنبية للاستقرار بالتمتية.

وأهمية الاستثمار لا تنبر ترك الأمور وفق الإهواء لأن توسع الاستثمار بدون خطة واضحة يجعله وسيلة لتبذير الثروات دون النفع القومي لذا لا بد من ان تجري الاستثمارات في المحافظة بوضوح وعلى مراء ومسجم الجميع وان تعلن في وسائل الاعلام ليطلع عليها المواطن الذي أدنى بصوته ليلتحب من يعمله ليكون هذا الممثل في مجلس المحافظة صادقا في وعده وان لا يكون العمل خلف الكواليس.

ثانياً: اعداد خارطة للاستثمار حسب الخطة التنموية الحديثة خلال فترة قياسية تظهر مع المواصفات الكاملة والامتيازات التي تشجع المستثمر وتعلن للجمهور ويتنافس عليها المستثمرون .

ثالثاً: معرفة السيرة الذاتية للمستثمر وكفاءته وما يترتب عليه من مشاريع مماثلة وإمكاناته المادية وضمانات انجاز المشروع .

بعدها تدخل الجهة المالكة للأرض كمالك لنسبة من المبنى المنفذة تتناسب مع قيمة الأرض وبذلك تحقق قيمة مضافة تتساوى بضعاف قيمة الأرض لو تم التصرف بها كوردي ريعي . ويحدد موقع المجمع بعد دراسة معينة للائحة المحيط الجغرافي وينفذ المشروع بإشراف هيئة الاستثمار من قبل المستثمرين وهنا يمكن للمصرف العقاري ان يدخل كمستثمر او وسيط بين المستثمر والمواطن بتهيئة الغرض وتسديدها من قبل المواطن بضمان مرتب التسديد او كفيلا له دخل كاف .

لا ينجح الاستثمار الإسكاني ما لم تتوفر جهة (مصارف حكومية او أهلية، مصارف رهون، شركات عقارية....) لديها أرصدة للإقراض تكفي لتمويل قروض المواطنين بمقدار يكفي لشراء وحدة سكنية يسدد خلال مدة لا تقل عن ٢٥ سنة ونسبته لا تزيد على ٤٠٪ من دخل المقترض وخلافا لذلك لا ينجح الاستثمار مطلقا في المحافظة لأن وجود وحدات سكنية يزيد على الطلب سيحولها الى مكاتب للضاربين حالها حال الأراضي السكنية المتداولة في مكاتب العقار ولا يوجد مستثمر مستعد للخسارة .

وأضاف عبد الله فرحان ان وضع اليد على الأراضي المحرزة والموزعة على المواطنين للسكن المنفرد والتي لا زالت غير مشيدة وموزعة في أحياء سكنية خالية من الخدمات وفق معايير يعرف المواطن بها ترتيبه للحصول على وحدة سكنية .

ولتنسيق طلبات الحصول على وحدة سكنية تقترح تشكيل اللجان التالية:

مواطن قادر على شراء وحدة سكنية بالقبض .

مواطن قادر على دفع جزء من قيمة الوحدة السكنية .

المحافظ على أراضي الدولة والأراضي الزراعية من التجاوز والتآكل بالبناء العشوائي.

الاجتماعية والمؤسسات الخيرية للحصول على وحدة سكنية وبعد تحديد القادرين على الشراء كليا او جزئيا يتم دفع المبلغ او جزء منه بعد حسم موضوع الارض مع البلدية او القطاع الخاص حيث يتم انشاء المجمع السكني مع كافة خدمات البنى التحتية التي تدخل كلفة تنفيذها ضمن كلفة شراء الوحدة السكنية وقد يحدد نمط الوحدة السكنية حسب القدرة الشرائية للمستفيد .



متمى يبدأ العمل

ألية العمل على توفير السكن للمواطن: ان سياسة فرز قطع الأراضي السكنية للمساكن المفردة أثبتت فشلها بل زادت المشكلة تعقيدا ولبيلنا أن الخط البياني مقدار النقص في عدد الوحدات السكنية المشيدة في ارتفاع على مر السنين أكثر من مقدار الزيادة في السكان وقد تحولت الطمع السكنية المفرزة الى صكوك جامدة تتداولها مكاتب العقار وهذه السياسة يجب ان تتوقف ونتجه الى الجمعيات السكنية .

ان توفير السكن يتم من قبل الدولة او حازن الأرض او من قبل الشركات الاستثمارية وفق خطة مركزية توضع من خلال سياسة حكومية وفق قانون الاستثمار على ان يكون بناء الجمعيات السكنية وفق خطة ودراسة علمية ضمن ضوابط وحسابات دقيقة للسيطرة على البناء العشوائي للحفاظ على خزين الأرض الذي لا يعوض ويمكن تحقيق ذلك من خلال جرد الطاقة الاستيعابية لتصميم المدينة ووضع اليد على المناطق المشيدة وغير المشيدة (الموزعة وغير الموزعة) .

المحيطة بالتصميم لسافة مناسبة للتوسعات المستقبلية (٥٠ سنة قادمة) .

استبيان لسكان المدينة لمعرفة عدد الوحدات السكنية المشيدة وتقرير الحاجة الانبئية للوحدات السكنية وتقرير الحاجة المستقبلية حسب معدل نمو السكان موزعة على السنوات وفق معايير يعرف المواطن بها ترتيبه للحصول على وحدة سكنية .

ولتنسيق طلبات الحصول على وحدة سكنية تقترح تشكيل اللجان التالية:

مواطن قادر على شراء وحدة سكنية بالقبض .

مواطن قادر على دفع جزء من قيمة الوحدة السكنية .

توفير مساحة (٢١٢٤) دونماً توفر عليها ما بين (٢٥٤٧٦ - ٢١٨٤٥) وحدة سكنية اذا اعتمدنا معيار (١٢ - ١٥) وحدة سكنية وبإضافة هذه الأرقام إلى مجموع الوحدات السكنية المتوفرة في المدينة بعد طرح عدد الوحدات السكنية المقترح تحويل مواقعها الى مجمعات سكنية البالغة (٨٠٦٤) وحدة سكنية يمكن توفير (٤٧٣٣٦ - ٦١١٥٠) وحدة سكنية تكفي لمواجهة النمو السكاني في سنة (٢٠٢٩ - ٢٠٢٣) وبعتماد معدل نمو السكان (٠,٦٪) وحجم العائلة (٥,٨) شخص دون إجراء تعديل او توسيع للتصميم الأساس مع ازالة كافة التجاوزات على الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة .

معالجات ضمن مناطق توسع مقترحة:

المنطقة الثانية: ضمن شمال المدينة ما بين الطريق السريع ومقبرة الفاروق الإسلامية تبلغ مساحتها (١٠٠٠) دونم تهيى ما بين (١٢٠٠٠ - ١٥٠٠٠) وحدة سكنية وبإضافة هذه الأرقام الى الطاقة الاستيعابية للتصميم الأساس تحصل على (٦٦٧٣٦ - ٧٦١٥٠) وحدة سكنية تكفي حاجة المدينة لمواجهة النمو السكاني في سنة (٢٠٢٤ - ٢٠٢٨) .

المنطقة الثالثة: المنطقة الواقعة غرب المقبرة الى حدود مدينة الصلاوية ما بين الطريق السريع وطريق الفلوجة الفرار تبلغ مساحتها (٣٦٠٠٠ - ٤٥٠٠٠) دونم توفر (٣٦٠٠٠ - ٤٥٠٠٠) وحدة سكنية وبإضافتها الى الأرقام المذكورة اعلاه تحصل على (١٠٧٣٦٦ - ١٢١١٠٥) وحدة سكنية تغطي الحاجة السكنية الى سنة (٢٠٤٦ - ٢٠٥١) .

وزارة المالية وضمن التوسعات المستقبلية لمدينة الفلوجة وبسبب ضعف ايرك الإدارة الخضرية للمدينة وعدم وجود الرؤية التخطيطية المستقبلية وبموافقات من الدوائر البلدية بغرض عدم الحاجة اليها تحولت هذه الأراضي الى املاك صرفة للمواطنين بسبب التعويض العيني (نك التملك للماء بالثبتهات) وفي لحظة صحوه ادارية من فائضة عن حاجة المدينة .

وبعد ان تغير النظام كان على الإدارة ان تغفو من النظام السابق ويعداه له الحق المسلوب منه .

والتي افترض انه حق كإراض زراعية رغم أنها لا تصلح للزراعة كونها أرضي جيبسية الا ان الذي حدث هو قيام أصحابها بحقها على الطرف الأول المانع: العرب على الحكومة عليك، المشتري: موافق) . ان هذه الاستهانة بأجهزة الدولة كانت بسبب انجرار موظفي الدولة الى المنافع المادية من المعنيتين بالأمر . نحن لا ندعو الى مصادرة الأراضي إنما ندعو المسؤولين للنظر إلى المستقبل ووضع اليد على هذه الأراضي وإيقاف البناء فيها بموجب القانون ويضيف المهندس عبد الله فرحان: أنا أشجع المستثمرين على الشراء حاليا في هذه الأراضي وان ترك الحبل على الغارب سيسبب في بناء عشوائي في واجهة المدينة فتتكون أحياء سكنية لا تتوفر فيها أدنى الخدمات وفي حالة توسع المدينة مستقبل لا تكون هناك أراضي كافية لبناء أي مرفق حضاري ويضيف عبد الله فرحان: ان التجربة الماضية مع إدارات البلديات أثبتت ضعف هذه الإدارات في جوانب تنظيم أملاك بلدياتهم ومتابعة التصرفات العقارية من خلال السجلات او الأساليب الحديثة واذا تركنا ما حصل لأصلاك قبل ٢٠٠٣ لوجود قرارات خاصة بالتملك نجد طريقة التصرف بالأصلاك بعد ٢٠٠٣/٤/٤

المحور الثالث

نداء قبل فوات الأوان

أزمة السكن في مدينة الفلوجة

الواقع والحلول المقترحة والإدارة الحضرية الحديثة

لاشك في ان البناء والأعمار من أولويات الحياة لكل الشعوب كي تصل إلى أعلى درجات الرقي والتمدن الحضاري خاصة في بلد وضعت فيه أولى اللبنة لأولى حضارات العالم وانطلقت من أرضه عقول بنت وعمرت إرحاء الدنيا بالقلع والحصون واذ نشهد في المرحلة الحالية حملات البناء والأعمار المزمعة والتي لم ير الشارع العراقي لها ملامح محددة ومعالم واضحة خاصة في المدن التي تعرضت الى دمار وخراب كبيرين لما مر بها من ظروف استثنائية ومعارك طاحنة في فترات مضت ومن هذه المدن العراقية مدينة الفلوجة .

الانبار / احمد النعيمي
عدسة: سعد الله الخالدي

وفي نداء عاجل توجه به المهندس عبد الله فرحان حمادي في المديرية العامة للتخطيط العمراني وضح المخاطر المحدقة بمدينة الفلوجة فيما يخص الاختناق السكاني وسوء التوزيع العمراني في المدينة والذي كان وسيكون له اثر سلبي كبير جدا على اقتصاد البلد ككل والطرق الخاطئة في توزيع المشاريع العمرانية في عموم البلد . وتضمن هذا النداء دعوة للسيد وزير البلديات والسيد رئيس مجلس محافظة الانبار وقائم مقام الفلوجة للحفاظ على المدينة من التآكل بسبب التوسع العمراني من جهة والاختناق السكاني من جهة أخرى .

ان مدينة الفلوجة تحقق من الداخل بسبب عدم قدرة الإدارة على عمل شيء ومن الخارج بسبب تصرفات افراد شاعت الأقدار ان يكون لهو بحق التصرف بشيء ضمن حدود وقيود وفي بعض القوائيم يقول فرحان في ندائه: لا بد من ان تكون للمدينة خطة مستقبلية واسلوب إدارة يوضع من قبل أصحاب الاختصاص ويعين عنه ويقاض عليه من قبل المجلس .

وفقا لما تقدم فقد وضع المهندس عبد الله فرحان خطة مستقبلية توضح معالم الإسكان بالطرق الحديثة مستخدما بالإعلام من خلال جريدة المدى لإيصال هذا الصوت الى المسؤولين علها تكون فاتحة خير جديدة للعراقيين في خطوة للتمدن الحديث وفقا لمعايير حديثة .

المحور الاول

«الطاقة الاستيعابية لتصميم مدينة الفلوجة الوحدات السكنية ضمن التصميم الأساس الحالي للفلوجة تبلغ (٣٧٢٢٤) وحدة مشيدة وغير مشيدة وافتراض ان لكل أسرة وحدة سكنية (وباعتماد حجم الأسرة ٨,٧) حسب التقاعد العام لسنة ١٩٩٧ فان ذلك يعني ان التصميم يستوعب السكان الى سنة ٢٠١٧ على اقل تقدير .

وفق التقاعد المذكور بلغ عدد سكان مدينة الفلوجة (١٥٣٠٢٠) وعدد الأسر بلغ (١٧٨٢٣) أسرة في حين ان عدد الوحدات السكنية المتوفرة في نفس السنة كان (٣٧٢٢٤) وحدة أي ان لدينا (١٥٠٤٠) وحدة سكنية

وبنفس التعداد بلغت نسبة المساكن التي تشغلها أسرة واحدة (٩٠٪) ونسبة المساكن التي تشغلها أسران (٦٪) ونسبة المساكن التي تشغلها ثلاثة أسر فاكتر (٣٪) ومن خلال عدد الوحدات السكنية المشيدة البالغة (١٦٧٣٨) والتي تمثل نسبة (٥١٪) من مجموع الوحدات السكنية المتوفرة نجد ان العجز يبلغ (٩٤٥) وحدة سكنية مشيدة .

ان عدم تمكن الشخص المستحق من الحصول على قطعة الأرض او حصوله عليها في مكان لا يصلح للسكن مع غياب سياسة الإسكان والإجراءات الجيدة من قبل الأجهزة المختصة في السيطرة على البناء غير المرخص أدى الى ما يلي:

«التجاوز على الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة ضمن التصميم الأساس للمدينة .

× البناء على أطراف المدينة ضمن التصميم والمتاخمة لحدود التصميم اما تجاوزا او وفق القرار ٧٤٣ لسنة ١٩٨٧ .

× البناء في الأراضي الزراعية البعيدة نسبيا عن المدينة بسبب توفر وسائل النقل والطرق المعبدة .

المحور الثاني

تزايد عدد السكان : معالجات ضمن حدود التصميم الأساس

المنطقة الاولى : على ضوء الطاقة الاستيعابية للتصميم الأساس للمدينة وضمن المواقع المفرة غير المشيدة مثل حي المأمون والجامعة وجزء من حي المنصور (وهي عبارة عن ٨٠٦٤ وحدة سكنية موزعة غير مشيدة) إضافة إلى المناطق المخصصة للمجمعات السكنية يمكن