في الموصل المشاريع السكنية قيد الأحلام

العجز السكني ١٥% والمعالجات الحكومية لا تغطي سوى ٣%

الأوضاع الأمنيّة والكوارث الطبيعية عمّقتا أزمة السكن

مئتان وخمسون ألف وحدة سكنية، هذا ما تحتاج إليه محافظة نينوى، لكي تتخلص من مشكلة السكن المتفاقمة، بسبب الأوضاع الأمنية الحرجة بعد الاحتلال الأمريكي للبلاد عام ٢٠٠٣، وتصحّر مساحات شاسعة من أراضي غرب نينوى الزراعية، لتحدث هجرة هي الأكبر في تاريخ نينوى من الريف أو المحافظات الأخرى إلى داخل مدينة الموصل مركز المحافظة، أو بالعكس إلى البلدات الصغيرة المحيطة بها.

في نينوى التي تعتبر ثاني أكبر محافظة عراقية بعد بغداد العاصمة، يعيش أكثر من ثلاثة ملايين وخمسمئة ألف مواطن، نصفهم تماما في مدينة الموصل، بزيادة تقدر بنحو ٤٠% مقارنة بعام ٢٠٠٠، بحسب إحصائيات رسمية، وهذه الزيادة الكبيرة في حجم السكان، لم تواكبها مشاريع حكومية سكنية، حتى أن التصميم الأساس للموصل لم يشهد توسيعا منذ ثلاثة عقود.

الكثير من الخطط وضعتها حكومة نينوى المحلية، وكذلك وزارة الإسكان والتعمير أو جاء بها مستثمرون محليون وأجانب، لكنها اصطدمت بالعديد من العقبات والمشاكل، وأهمها بل وأكثرها تعقيداً عدم وجود مساحات الأرض اللازمة لإنشاء مشاريع سكنية، وهو ما جعل تلك الخطط تظل حبراً على ورق الانتظار.

الموصل/ نوزت شمدين- تصوير/ بشار عدنان

مشروع الـ ١٠١ ألف وحدة سكنية

وكانت حكومة نينوى المحلية وبعد فترة وجيزة من تشكيلها منتصف العام ٢٠٠٩، قد أعلنت عن قرب تنفيذ مشروع إسكاني عملاق في المحافظة، يتألف من ١٠١ ألف وحدة، ضمن مشروع المليون وحدة سكنية الذي أعلنت عنه الحكومة المركزية العراقية في عموم مدن العراق لحل مشكلة السكن.

محافظ نينوى أثيل النجيفي، دعا مجلس محافظة نينوى في حينها، إلى توزيع المشروع بحسب الكثافة السكانية لكل منطقة، واقترح تنفيذ ١٠ ألف وحدة سكنية في قضاء تلعفر (غرب الموصل)، ومثلها في قضاء الحمدانية(شرقاً)، وخمسة آلاف وحدة لكل من أقضية: تلكيف وبعاج وسنجار ومخمور والشيخان والحضر.

وان تخصص ٥٥٠٠٠ ألف وحدة سكنية لمدية الموصل، وبرر المحافظ اقتراحه هذا لكي لا تحدث المزيد من موجات الهجرة من تلك الأقضية إلى داخل مدينة الموصل في حال تركز فيها بناء الوحدات السكنية، خصوصا وان الموصل تشهد بالأصل انفجاراً سكانيا تجاوز مليون وخمسمئة ألف نسمة. المجلس وافق بحماس على مقترحات النجيفي، ونجح في خطوة نادرة، في إيجاد مساحات الأرض وتخصيصها للمجمعات السكنية، ومع مضي عامين تقريباً عن الإعلان عن مشروع الـ ١٠١ ،كما يعرف في الموصل، لكن لم تتم المباشرة بتنفيذه لغاية الآن.

ويذكر تقرير أعدته محافظة نينوى بالتعاون مع مجلس المحافظة، أن عدم ورود التخصيصات اللازمة من قبل الحكومة المركزية هو ما جعل المشروع مؤجلاً، وان ميزانية المحافظة السنوية من مبالغ تنمية الأقاليم التي توزعها الحكومة المركزية على المحافظات، لا تغطي حاجة المحافظة.

مشاريع وزارة الإسكان والتعمير

وزارة الأعمار والإسكان العراقية لديها أربعة مشاريع إسكان في محافظة نينوى، أحدها في شمال مدينة الموصل بدأ قبل عام ٢٠٠٣ بكلفة بلغت (٥٧) مليار دينار عراقي، لكن ونتيجة للانهيار الأمني في أعقاب أحداث نيسان ٢٠٠٣، فأن المشروع توقف وتعرضت مواده الأولية إلى سلب ونهب كاملين.

الوزارة عادت بعد ثلاثة أعوام لتباشر العمل مجددا بالمشروع، والذي يتكون من (٥٠٤) شقق، موزعة في ثلاثة أنواع من الأبنية الأولى بعدد (٣٦) بناية والثانية بـ (١٦) بناية والثالثة في أربع بنايات مع أبنية خدمية وإدارية.

وفي تموز الفائت أعلن المهندس محمد صاحب الدراجي وزير الإعمار والإسكان خلال زيارة له إلى مدينة الموصل، عن وصول نسبة الانجاز في مشروع الحدباء السكني إلى ٨٠٪.

وقام خلال تلك الزيارة بوضع حجر الأساس لمشروع(الأربجية)السكني، ويتألف من ٩١ عمارة، بواقع ٧٨٤ وحدة سكنية، بمساحة ١٥٠ مترا مربعا لكل منها، مع مدرستين ابتدائية وأخرى متوسطة وروضة أطفال، ومسجد ومستوصف صحي، ووحدة لمعالجة المياه الثقيلة وستتولى شركة (كاروان) التركية المتخصصة في البناء العمودي تنفيذ المشروع على مدى سنتين بكلفة (٥٦) مليار دينار عراقي.

وقال الوزير وسط حشد من المحتفلين بإطلاق المشروع، إن أهالي نينوى مقبلون على مشاريع وصفها بالجبارة وستعالج مشكلة السكن على نحو كبير، خصوصا أن الوضع الأمني في مدينة الموصل وضواحيها يشجع على البدء بحملة بناء، بعد ان انحسرت أعمال العنف ورجحت الكفة لصالح لقوات الأمن العراقية.

محافظ نينوى بدا متفائلاً، وهو يصرح لوسائل الإعلام كيف ان مشروع الاربجية السكني سيحقق نهضة في مجال الإعمار والبناء. وسيعالج الكثير من المشاكل، كتوفير وحدات سكنية للمواطنين بأسعار مناسبة وتوفير فرص عمل للعديد من العاطلين. وأن الشركة المنفذة للمشروع تعهدت بتشغيل ما لا يقل عن ١٢٥٠ عاملا من خريجي الجامعات العراقية من الشباب والشابات، بالإضافة إلى الاستفادة من الشركات المحلية في أعمال البناء.

من جهته، قال رئيس مجلس قضاء الموصل إسماعيل الزبيدي(أقيل من منصبه في شهر آب)، أن ٤٠٪ من الوحدات السكنية في المجمع الجديد ستخصص للأرامل والأيتام، والذين فقدوا أبناءهم جراء الأوضاع الأمنية خلال السنوات الماضية. وسيتم تسليمهم الوحدات السكنية بأسعار مدعومة.

وزارة الإعمار والإسكان، أحالت مشروعاً مشابهاً لصالح قضاء مخمور شرق الموصل، وهي تضع في الوقت الحالي التصاميم الخاصة بمشروع سكني آخر في منطقة تل الرمان جنوب مدينة الموصل تمهيداً لإحالته، وتجري الاستعدادات لخطوة مماثلة في قضاء سنجار غرب نينوى، ووافقت الوزارة على فتح مكتبين لصندوق الإسكان في قضائي الحمدانية وسنجار، وذلك لتسهيل حصول المواطنين هناك على قروض للإسكان، لصعوبة وصولهم إلى مركز محافظة نينوى حيث مدينة الموصل.

الاستثمار هو الحل

الاقتصاديون يرون أن أسرع الطرق وأنجحها في حل أزمة السكن هي بالاستثمار في هذا القطاع المهم والحيوي. ويشترط الكثير منهم اللجوء إلى البناء العمودي في ذلك، لأن التوسع الأفقي قلص طوال عقود مضت من مساحات الأرض الخاصة ببناء المساكن.

وهيئة استثمار نينوى التي تأسست في نيسان عام ٢٠٠٨، قدمت عروضا عديدة لمشاريع سكنية يمكن تنفيذها في العديد من مناطق نينوى، ومنحت بالفعل رخصاً استثمارية لشركات محلية وأجنبية بهذا الخصوص، أبرزها شركة العروش من محافظة أربيل، التي فازت بعقد لتنفيذ مشروع أطلقت عليه(عين العراق)، وهو عبارة عن مدينة سكنية حديثة متكاملة في جنوب مدينة الموصل، ستشيد على أنقاض معسكر للجيش العراقي السابق كان يطلق عليه في عهد صدام حسين(معسكر الغزلاني).

> الاقتصاديون يرون أن أسرع الطرق وأنجحها في حل أزمة السكن هي بالاستثمار في هذا القطاع المهم والحيوي.
>
> ويشترط الكثير منهم اللجوء إلى البناء العمودي في ذلك، لأن التوسع الأفقي قلص طوال عقود مضت من مساحات الأرض الخاصة ببناء المساكن.

المشروع وبحسب شيرزاد معروف عضو مجلس إدارة شركة العروش سيضم ٢٠ ألف وحدة سكنية، نصفها شقق سكنية وفق بناء عمودي، والنصف الآخر عبارة عن فلل، مع مدارس ومستشفى ومول كبير وملاعب للأطفال ومتنزهات، ومركز للشرطة وآخر الدفاع المدنية.

وذكر بأن المدينة بأكملها ستحاط بسياج امني، وسيكون الدخول والخروج إليها عبر منفذ واحد، وذلك لحماية السكان، وقال رغم ان تنفيذ المشروع في بدايته، إلا أن دوائر حكومية في نينوى، قامت بحجز ١٢٠٠٠ وحدة سكنية لموظفيها، وان ما تبقى ٨٠٠٠ وحدة فقط معروضة أمام المواطنين.

وكانت الأنباء عن فرص الاستثمار في نينوى، قد جذبت مستثمرين بحرينيين لبناء ٨٠ الف وحدة سكنية، ووصل في القسم الأخير من عام ٢٠١٠ رئيس مجلس الأعمال البحريني خلف حجير على رأس وفد يتألف من ١٦ رجل أعمال بحريني الى مدينة الموصل، والتقى بالمحافظ أثيل النجيفي، وكانت هناك رغبة كبيرة لدى الطرفين في رفع درجة التعاون الى مرحلة متقدمة، وعرض احد المستثمرين البحرينيين استثمار خمسة ملايين دولار في قطاع الوحدات السكنية.

ويبدو أن موقف بعض الجهات البارزة في الحكومة العراقية المنمد بقمع مملكة البحرين لتظاهرات حدثت في المنامة، غيرت الموقف البحريني، ليغلق باب التواصل بين الطرفين.

مدير هيئة استثمار نينوى موفق قاسم يونس، أعلن في وقت سابق عن توقيع عقود استثمارية عدة لبناء (٣٠)ألف وحدة سكنية مع شركات تركية وبريطانية في مدينة الموصل وجنوبها.

موفق شكا مرارا من عدم تخصيص الأراضي الخاصة بالمشاريع، وقال بان لديه العشرات من العروض الاستثمارية لبناء مجمعات ومدن سكنية، جميعها معطلة بسبب عدم تخصيص الأرض، ودعا مجلس محافظة نينوى إلى تبني قرارات وصفها بالجريئة، وأن تقوم بوضع اليد على أراض تتبع لوزارات عراقية لا تستغلها بشكل فعلي، وذكر بان وزارة الدفاع على سبيل المثال تملك (٢٤٠)ألف دونم من الأراضي في محافظة نينوى، وهي غير مستغلة بالكامل، وتنازلها عن بضعة دونمات لن يؤثر عليها بأي شكل من الأشكال.

واستدرك مدير هيئة الاستثمار، المشاريع لا يمكن أن تنفذ في الهواء، وبلا أرض لن يكون هناك استثمار حقيقي في نينوى، ولا في أي مكان آخر من العراق، إن بيئة الاستثمار تتطلب التعامل الجيد مع المستثمر وتوفير الأرض، أما إذا وصل ولم يجد الأرض فلا يوجد استثمار، ونحن كهيئة لا نملك الأرض، والتعليمات تقول بإلزام دوائر الدولة بعرض ما لديها من أراض إلى هيئة الاستثمار، وهذا لم يحصل لحد الآن ماعدا توفير الأرض لمشروع عين العراق.

الأوضاع الأمنيّة والكوارث الطبيعية وراء أزمة السكن

يقدر الباحث الاقتصادي راسم محمد سليم العجز في البناء السكني لمدينة الموصل بين ١٣__١٥٪، وأن المشاريع الحكومية، أو الاستثمارية المعلن عنها، لا تغطي على المدى المنظور سوى ٣__٥٪ فقط، بينما المشكلة في تزايد واتساع.

وذكر بان تداعيات أحداث ٢٠٠٣ أفرزت الكثير من المشاكل مازالت الحكومة عاجزة عن إيجاد الحلول المناسبة لها، وأهمها نزوح نحو ١٤٠٠٠ عائلة من المناطق التي تعرف الآن بالمتنازع عليها بين محافظة نينوى ومحافظتي أربيل ودهوك في إقليم كردستان.

لم تجد سوى المنشآت العسكرية المدمرة بفعل حرب ٢٠٠٣، يبنون على أرضها مساكن تحولت سريعا إلى مجمعات، لكنها مؤقتة، والحكومة المحلية منحتهم مهلة لتركها. بسبب كونها مشيدة على أراض خصصت لمشاريع خاصة بالدولة.

ويتابع راسم: " بعد تفجير قبتي سامراء في شباط عام ٢٠٠٦، وحدوث (الطائفية) في مدن عراقية عدة باستثناء إقليم كردستان، توافدت آلاف العائلات الهاربة من القتل على الهوية إلى مدينة الموصل، حتى أن المدارس اكتظت بهم".

الكوارث الطبيعية عمقت هي الأخرى من أزمة السكن في نينوى، ويشير عبد الرحمن حسن خالد اللويزي، عضو مجلس النواب العراقي الحالي، ومدير ناحية تل عبطة سابقاً، الى أن بسببها نشأ نوع آخر من الهجرة تجاه الموصل والبلدات المحيطة بها، إذ يؤكد بان الجفاف الناجم عن قلة الأمطار غرب وجنوب غرب نينوى، أدى إلى تصحر المنطقة، وأخذت الرمال تزحف مدمرة للمراعي الطبيعة والأراضي الزراعية، حتى أنها دفنت العشرات من القرى بالكامل، فاضطر السكان إلى الرحيل بحثاً عن المياه.

وفي شهر نيسان الماضي، تسببت فيضانات عارمة اجتاحت المنطقة الغربية من نينوى قريباً من الحدود السورية، في تدمير ألف منزل لقرويين وجدوا أنفسهم بلا مأوى، وانضموا إلى قائمة منتظري الإجراء الحكومي.

ويتحدث براء محمود الموصلي وهو كاتب صحفي، عن شكل آخر من الهجرة تسببت بأزمة سكن، حيث شهدت الموصل هجرة معكوسة منذ عام ٢٠٠٥، بعد أن تم استهداف الأقليات الساكنة فيها كالمسيحية والايزدية والشبك، فهاجرت المئات من العائلات المسيحية الى قرقوش وبرطلة والقوش وكرمليس وتلكيف، وجميعها بلدات تعيش فيها أغلبية مسيحية، بل هناك من ذهب الى أبعد من ذلك بالاستقرار في عين كاوه في محافظة أربيل الآمنة.

الأيزيديون،قصدوا قضائي سنجار والشيخان شمال وغرب الموصل حيث أصولهم، في حين كان على الشبك، أن يتوزعوا في العشرات من القرى بين مدينتي الموصل وأربيل، وهكذا اكتظت البلدات المحيطة بالموصل، وصارت هي الأخرى تصارع أزمة السكن.

وقال براء محمود إن سكان قرقوش وبرطلة، لجأوا الى طريقة مبتكرة في حل الازمة، حيث كان طراز البناء القديم هناك، يقتصر على طابق واحد فقط لكل منزل، فعمدوا إلى إنشاء طابق ثان، مستقل عن الأول، تم تأجيره في الغالب إلى الوافدين الجدد، فأسهموا بحل جزئي لمشكلة السكن، وحصلوا على مصدر جديد للدخل.

بعد الاستقرار النسبي للأوضاع الأمنية في مدينة الموصل، نشطت العديد من جمعيات الإسكان التعاونية، سواءً ضمن نطاق الدوائر والمؤسسات الحكومية أو خارجها، وتقوم الجمعية، بشراء قطعة أرض زراعية في أطراف مدينة الموصل خارج تصميمها الأساسي، وترويج معاملة لتغيير جنسها إلى سكنية، وتقطعها إلى مساحات تتراوح بين ٢٠٠ __٣٠٠ متر مربع، ثم توزعها على المشتركين بعد ان تستوفي منهم ثمن الأرض على شكل أقساط، وعلى العموم لا يتجاوز سعر القطعة الـ ١٥ مليون دينار.

وعملياً، تبدو هذه الطريقة هي الوحيدة أمام الطبقة الوسطى للحصول على قطع أرض سكنية في مدينة الموصل، ولاسيما بعد أن وصلت الأسعار إلى مليون دينار للمتر الواحد في وسط المدينة، وأقل من ذلك بقليل في الأنحاء الأخرى.

من جهتها، قامت بلديات نينوى وبلدية الموصل، بتوزيع سبع وجبات متلاحقة من الأراضي السكنية على عائلات الشهداء من الجيش والشرطة الذين سقطوا في أعمال العنف بعد ٢٠٠٣، بلغ عددها ٧٠٠ قطعة ارض تقريباً، تم تخصيصها شرق مدينة الموصل، وفي قضاء تلعفر، وهي تستعد لتوزيع قطع أخرى على موظفي بلدية الموصل، وصحفيي المدينة.

المتعاملون بسوق العقار في نينوى، يرون بان توزيع الأراضي بأسعار مدعومة على المواطنين، أوقف الارتفاع المبالغ به في أسعار العقارات، لكنه لم يهبط بمعدلاتها التي كانت عليها قبل ٢٠٠٣، وتوقعوا مزيداً من الارتفاع بعد انتهاء عمليات التوزيع تلك، خصوصا وان مساحات الأرض المتاحة محدودة.

الإجراءات على صعيد القطاعين العام والخاص لحل مشكلة السكن في نينوى، لم تتمكن من الوصول إلى حل جذري بحسب متخصصين، والحل كما يعتقدون ومن بينهم المهندس زياد عبد المنعم مدير التخطيط العمراني في نينوى، يكمن في اللجوء الى البناء العمودي، لأن تكاليف بنائه، ومساحات الأراضي التي يحتاج إليها أقل من البناء الأفقي، مع ضرورة توسيع التصميم الأساسي لمدينة الموصل، لكي تضاف مساحات جديدة من الأراضي للمدينة، وبالتالي إمكانية تنفيذ مشاريع الإسكان.