

تطوير العاصمة

النافذون.. أقوى من المخططات!!

العشوائيات تحاصر العاصمة صنعاء ومخططات عمرانية نسمع عنها في وسائل الإعلام ولكنها تظل حبيسة الأدراج بفعل فاعل والبعض الآخر إن نفذ فهو على استحياء ويخضع لمزاج المنتفذين والمسؤولين، فالمصلحة مشتركة والكل يكسب حتى لو كان ذلك على حساب الخدمات والشوارع التي تلتهم في ليلة ظلماء على مرأى ومسمع من الزمهم القانون بتنفيذ ما خطط له:



عبدالله الخولاني



سكان العشوائيات هم أناس فرضت عليهم قسوة الحياة التي لا ترحم العيش في هذا المحيط من البيئة غير المناسب للعيش فمنهم من سكن الجبال وفضل صعوبة سكنها على رحمة المؤجرين ومنهم من اتجه نحو الأطراف التي وجد فيه ضالته التي كانت حلما تراوده لسنوات ولكنه تحقق حتى لو كانت قطعة أرض تبعد مسافات تقاس بالأميال عن الأحياء الحضرية.

التخطيط

خلال الثلاث السنوات الماضية تم انزال عشرات المخططات والتي كان آخرها خمسة مخططات لمديرية بني الحارث وعصر ولكن السؤال الذي يطرح نفسه ما قيمة هذه المخططات إذا لم تجد طريقها إلى التنفيذ؟ وما جدوى هذه المخططات إذا كانت عبارة عن مصوغ قانوني للائزاز والكسب غير المشروع؟.. وحتى الأراضي التي خصصت للمرافق الخدمية تعجز الدولة حتى عن تسويرها وحجزها بل ويتم بيعها مع سبق الإصرار دون أن تحرك المجالس المحلية ساكنا وكأن الأمر لا يعينها.

محمد الغشم -عضو مجلس محلي- يقول: للأسف المخططات العمرانية لا تنفذ لأن الواقع يكون قد تجاوز المخطط بعشرات المرات وبالتالي يصبح الواقع أمرا مفروضا لا يمكن تجاوزه وهنا نجد صعوبة حتى في تنفيذ مشروع خدسي لصعوبة الحصول على قطعة أرض وبالتالي تكون الأرض والمشروع الخدمي.

ويتعرف الغشم بوجود تساهل من قبل مكاتب الجود والمخالفين كما أن أغلب المخالفات تتم في أوقات الليل والإجازات والعطل الرسمية.

وأكد أن ذلك يستلزم خطة شاملة للنمو العمراني تأخذ في الاعتبار اتجاهات الهجرة وتوزيعها والحفاظ على الأرض الزراعية في الأطراف لذا يقترح الإسكان العشوائي إلى عناصر الجمال المعماري والخدمات الأساسية مثل مراكز الشرطة والمدارس والمراكز الصحية وغيرها من الخدمات الضرورية للحياة، ويتراوح عرض الشوارع فيها ما بين اثنين إلى ثلاثة أمتار، لذلك لا تتمكن سيارات الإسعاف والشرطة والمطافئ والمياه من الوصول إلى معظم أجزائها.

عبدالله البكالي من سكان منطقة الرحبة وجدناه في حالة يرثى لها يعيش في غرفتين مع أسرة مكونة من عشرة أشخاص أجبرتهم ظروف الحياة الصعبة العيش في منزل لا تنطق عليه أدنى مقومات المنزل اللائق للعيش الكريم لكن ليس في اليد حيلة، البكالي صورة مقربة لمئات الأسر تقطن مساكن

عشوائية شوارعها عبارة عن أزقة الخدمات البسيطة فيها معدومة تماما منظرها يعيدنا إلى العصور الوسطى، حياة الكهوف مأساة تزداد يوميا والحكومة شاهد ما شافش حاجة مفارقة تبين الخلل القائم بين طبقات المجتمع وتكشف عجز الدولة حتى في تخطيط وتحديد المناطق القابلة للسكن بدلا من ترك الأمور للعشوائية حتى أصبحت العاصمة صنعاء محاطة بحزام ناسف من العشوائيات.

وبحسب الخبير المعماري صالح العمري لا بد من وجود خطط عمرانية لتوزيع السكان عبر مساحات العاصمة الشاسعة مع ربط هذا المخطط العمراني بالتنمية، مشيراً إلى أن كثيراً من الخبراء يقولون: «إن العاصمة صنعاء لا تعاني من أزمة سكانية حقيقية، وإنما تعاني من أزمة توزيع سكاني على المساحات المتوفرة.

الأشغال: سيتم قريباً تفعيل مشروع تطوير تراخيص البناء

حلم «المسكن» بين فكي كماشة المخططات وجحيم الأراضي



تأخر إنزال المخططات في أطراف أمانة العاصمة وتأخر شق الشوارع للمخططات التي قد نزلت أسهم في تكوين بؤر عشوائية تحولت إلى مشكلة كبيرة تحتوي على كتل هائلة من السكان.

وتحيط بأمانة العاصمة أكثر من عشر مناطق عشوائية تشهد فوضى عارمة في البناء وفي عملية تخطيطها والتداخل الكبير الذي خلق مشاكل متعددة على الأراضي في هذه المناطق.

ويظل حلم المواطن اليمني بالمسكن بين فكي كماشة تأخر المخططات وجحيم الأراضي التي يتواصل ارتفاع أسعارها بشكل مبالغ فيه من فترة لأخرى الأمر الذي جعل الحصول على استقرار سكني ملائم بالنسبة للمواطن حلما بعيد المنال.

تحقيق / محمد راجح



وسط انتشار البناء العشوائي وتأخر إنزال المخططات وعدم القيام بتنظيم عملية البناء ظهر إلى العلن المشروع المطور لعملية البناء ومنح التراخيص والذي تم إعداده بالتعاون بين مؤسسة التمويل ووزارة الأشغال.

لكن عملية تشدين وتطبيق المشروع توقفت منذ أكثر من ثلاثة أعوام على الرغم من الجهود التي تبذلها إدارة مشروع تطوير تراخيص البناء ب مكتب الأشغال العامة لإنجاز عملية تطوير نظام تراخيص البناء والإجراءات المعقدة في إصدار التراخيص، إلا أن الأهمية للنظام الجديد من ناحية ما يتضمنه من آليات مبسطة وسهلة ومرتبطة بمنهجية عملية بحثة حسب تأكيدات المختصين والمسؤولين في هذا الجانب.

وفي حديث خاص لـ(الثورة) يؤكد مدير مشروع تطوير تراخيص البناء ب مكتب الأشغال العامة المهندس صالح اليمني انه سيتم قريباً تفعيل عملية تنفيذ مشروع تطوير تراخيص البناء بعد توقف تنفيذه مؤخرًا نتيجة الأزمة التي مرت بها بلدنا. ويقول: إن المشروع أوجد آلية جديدة للبناء وفق معايير هندسية حديثة تم فيها مراعاة وسائل السلامة في المباني وتطبيق قانون البناء رقم 19 لعام 2002م، واللائحة التنفيذية للقانون الصادرة في العام 2008م. ويضيف: إن الآلية الجديدة تتوافق مع بدو القانون لإيجاد نظام حديث من حيث الالتزام بالتشريعات ومراعاة المعايير الهندسية في عملية البناء.

على إعادة المواءمة وإزالة التداخلات مثل القوانين وإصدار القوانين الجديدة مثل قانون السجل العقاري والأراضي إلى جانب إعادة النظر في تحديد استخدامات الأراضي وتحديث التشريعات القضائية.

ويشدد محسن على أهمية إعداد المخطط العام للمدن لمعرفة النمو وتوجيه بطريقة صحيحة

ويؤكد على ضرورة إزالة التداخلات بين القوانين العقارية والقانون السلطة المحلية وإشراك القطاع الخاص في ذلك. ويشير إلى أهمية إعادة النظر في قصور بعض الجوانب الفنية وتفعيل الموجود منها لتحسين إجراءات التنفيذ وأيضاً إعادة النظر في تحديد استخدامات الأراضي وتحديث المخططات والإجراءات القضائية المتبعة في عملية الضبط... مؤكداً على أهمية إيجاد آلية فعالة بين الجهات العاملة في مجال الأراضي من وقف وإحلال وخاص وإزالة الضرر عن تداخلات القوانين المتعلقة بذلك.

نار العشوائيات.. أرحم من جنة الإيجارات

الأسر إلى البحث عن شراء أرض ليست مخططة والبناء عليها كما فعل محمد الحوصلي حين اشترى له قطعة أرض في دار سلم قبل خمسة أعوام وهاهو اليوم يعيش مرتاحاً في منزله رغماً معاناته من أن المنطقة باتت عشوائية لا شوارع فيها ولا طرقات واسعة وخدمات الكهراء لم تصلها أبداً.

ويرى المحلل الاجتماعي الدكتور محمد علي الشهاري أن عامل ارتفاع الإيجارات أسهم بشكل واضح في اتجاه الكثير من الأسر للبناء في مناطق الأطراف من العاصمة حيث الأراضي لا تزال رخيصة لعدم وصول التخطيط العمراني لها وهو ما أنتج حارات بأكملها من البناء العشوائي غير المنظم لكنه وفر لهم سكناً وملجأ من هول ارتفاع الإيجارات.

مشكلة التخطيط
يرمي السكان في المناطق العشوائية باللائمة على أوضاع حاراتهم العشوائية على مكتب هيئة الأراضي والتخطيط العمراني لتأخرها في إنزال مخططات عمرانية لأطراف العاصمة صنعاء وتجاملها حالة المواطنين ورغبتهم في البناء للسكن كما يلقون باللوم أيضاً على مكاتب الأشغال في تلك الجهات والتي لم تقم بواجبها في عمليات الشق والرفص ولوحدة الجوار المعتمدة التي باتت الآن عشوائية رغم وجود مخططات رسمية فيها. ويشير يحيى حمود العوامي عاقل حارة بمنطقة جدر إلى أن المنطقة باتت عشوائية تماماً الآن نظراً للإقبال المتزايد من السكان للشراء حيث وجدوا الأسعار مناسبة هرباً من أوضاع حالهم في بيوت الإيجار وهكذا بنيت حارات كاملة على مدى خمس سنوات والجهات المسئولة لم تحرك ساكناً لا على المخططات العمرانية ولا قامت بواجبها في توفير الخدمات للساكين.



فيما تتفاوت أسعار البيوت الشعبية إلى ما بين 40-30 ألف ريال في تلك الأحياء ويختلف السعر عندما يكون المنزل مستقلاً عن الشقة داخل عمارة لكنه يصل إلى ثلاثة أضعاف في حي الكويك والجامعة وعصر وشوارع تعز فيما تصل أسعار الإيجارات بحدود 1000 دولار وطبعاً هذه المناطق يطلق عليها المناطق الراقية بالعاصمة صنعاء.

المنزل العشوائية

تجد الأسر اليمنية أن الحصول على قطعة أرض بأسعار مغرية في مناطق بعيدة نوعاً ما في أطراف العاصمة صنعاء أمر أشد قسوة من المضي قدماً في تماسه المنازل المستأجرة خصوصاً في ظل تصاعد الإيجارات بدون رحمة من أصحاب المنازل وفي ظل غياب تطبيق قانون المؤجر والمستأجر وهذا ما يدفع بالكثير من أرباب

الحرب والاعتصامات كالحصبة وصفوان وحي الجامعة والدائري وهائل وهناك شهدت تلك المناطق نزوحاً سكانياً من جهة ومن جهة أخرى لم تشهد أي تطور في البناء الجديد وهكذا وبعد ان هدأت الأوضاع واستقرت من بداية العام 2013م تحرك الطلب على الإيجارات فحين لم أنه لم يكن هناك عرض جديد يواكب ذلك الطلب أسهم ذلك في الارتفاع الحاصل حالياً في الإيجارات بشكل مروع.

أرقام

وتدل الأرقام الحالية على ن الإيجارات تشهد ارتفاعاً واضحاً فإيجار شقة ثلاث غرف وحمامين ومطبخ لم تعد تقل عن 40 ألف ريال في الأحياء العادية في العاصمة صنعاء كالجرف والحصبة ومذبح وحي شارع خولان، وتصل بعض الشقق الفاخرة إلى 50 ألف ريال

كما يشير مستأجر آخر من منطقة هائل إلى التماسه التي يجدها من صاحب البيت حيث انه مستأجر ثلاث غرف بمبلغ 40 ألف ريال ويقول: رغم ذلك يلجأ صاحب الشقة إلى انه مرخص في الإيجار ويتطلع لزيادة 5000 ريال هذا الشهر على سبيل الصحة كما يقول حتى لا يقوم بإخراجي واستبدالي بمستأجر يدفع 50000 ريال.

(ارتفاع الإيجارات

قضية ارتفاع الإيجارات تلقي بظلالها دوماً في العاصمة صنعاء فهذه العاصمة لم تشهد خلال العامين الماضيين أي زيادة تذكر في مجال التوسع العمراني لأغراض الإيجارات نظراً لإحجام أصحاب المنازل والأثرياء عن التوسع في البناء عندما كان الوضع السياسي مضطرباً وحين شهدت العديد من المناطق حالات

يمثل ارتفاع إيجارات البيوت والشقق السكنية كابوساً على المستأجرين اليمنيين في العاصمة صنعاء والمدن الرئيسية بالجمهورية إذ زادت أسعار الإيجارات بشكل مخيف خلال السنوات الثلاث الماضية مع دفع الكثير من المستأجرين للاتجاه نحو شراء أرض رخيصة في مناطق بعيدة والبناء ولو بصفة عشوائية طلباً للحصول على سكن يقيهم شر وتعاसे ارتفاع أسعار الإيجارات.

ويعد ارتفاع أسعار الإيجارات السبب الرئيسي لقيام تكتلات من الحارات السكنية العشوائية في العاصمة صنعاء فقد دفع ارتفاع الإيجارات بالكثيرين لشد الرحال نحو الأطراف والاتجاه نحو بناء منازل شعبية في أرض لم يصلها التخطيط العمراني خوفاً من تفاقم الوضع المعيشي للكثير من الأسر جراء المخاوف من صرف نصف دخلها وأكثر على الإيجارات.

استطلاع / أحمد الطيار



معاناة

تعاين شريحة سكانية واسعة في العاصمة صنعاء المدن الرئيسية في المحافظات من ارتفاع أسعار إيجارات المساكن والشقق السكنية فخلال العامين 2011 و2012م شهدت الإيجارات استقراراً نوعاً نتيجة الأوضاع الأمنية والسياسية المزرية والتي أدت لنزوح العديد من الأسر إلى الريف مما قلل الطلب على الإيجارات بشكل واضح لكن مع بداية العام 2013م شهدت أسعار إيجارات المنازل والشقق السكنية ارتفاعاً متصاعداً عكسها الطلب المتزايد وهذا ما يلقي

بأعباء جديدة على فئة المستأجرين ويقضي على آمالهم في توفير أي مبالغ مالية للمستقبل. ويشير محمد العريفي موظف اتصالات إلى أنه يعاني من ارتفاع إيجار منزله نظراً لأن صاحب المنزل يتسبب بالجنس ويراقب دخل المستأجرين بشكل يدعو للريبة حيث يفرض زيادات بمجرد أن يعلم أن هناك تحسناً بدخلنا ويحاول جاهداً رفع الإيجار بحجج واهية وهذا ما يقلقنا من تصرفاته ويجعلنا نسارع الخطى لشراء أرض في أي مكان لكي نبنى منزلاً ونخرج من هذه المعاناة، ويضيف محمد: أنا مهندس اتصالات ومستأجر بمبلغ 30 ألف ريال وأعرض لمضايقة من صاحب الشقة التي استأجرتها منه بداية العام الدراسي يحاول رفع الإيجار 5000 ريال كل نصف عام بحجج ارتفاع الأسعار وهذا شيء قبيح.