



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة ديالى  
كلية التربية للعلوم الإنسانية  
قسم الجغرافية



## التجاوزات على التصميم الأساس لمدينة الخالص

رسالة قدمت إلى مجلس كلية التربية للعلوم الإنسانية وهي  
جزء من متطلبات نيل درجة ماجستير في الجغرافية  
البشرية من الطالب

علي ثاير طالب يوسف الزيدي

بإشراف

الأستاذ المساعد الدكتورة

تنزيه مجيد حميد

٢٠١٧م

١٤٣٨هـ

## الفصل الأول

### الإطار المفاهيمي والأسس النظرية للدراسة

تمهيد

المبحث الأول :- مفهوم التجاوزات ومواصفاتها واهدافها التصميمية  
الأساس الناجح .

المبحث الثاني :- انواع التجاوزات .

المبحث الثالث :- العوامل المؤثرة في ظهور التجاوزات .

## تمهيد :

ان عملية تحديد المفاهيم والمصطلحات التي تتضمنها الدراسة هي من الأمور ذات الضرورة في اي دراسة من اجل اعطاء فكرة واضحة للقارئ بما تحويه تلك المفاهيم من مضامين ، فضلاً عن توضيح المعنى العام الذي يدل عليها ، لذلك جاء هذا الفصل ليوضح اهم المفاهيم التي وردت في الدراسة كي يتسنى للقراء إدراك المعاني والأفكار التي يريد الباحث التعبير عنها من دون ان يختلفوا في فهمها ، كذلك لا بد من معرفة بعض الجوانب الأخرى المرتبطة بهذه المفاهيم ، لذلك جاء هذا الفصل ليكشف ايضاً عن مواصفات التصاميم الأساس وضوابط إعدادها ، فضلاً عن تحديد اسباب التجاوزات ، اذ لا يمكن الولوج في دراسة اي مشكلة مالم يتم معرفة الأسباب الكامنة وراء ظهورها .

## المبحث الأول : مفهوم التجاوزات ومواصفات واهداف التصميم الأساس الناجح

### أولاً: المفاهيم :-

#### ١-التجاوز:

#### التجاوز لغة :

التجاوز مبالغة في تخطي الحدود، والتجاوز عن الشيء إفراط فيه ، وتجاوز عنه عفى عنه ، والتجاوز عن السيئات اغضاء الطرف عنها<sup>(١)</sup> .

#### التجاوز اصطلاحاً :

التجاوز كل ما يحصل من تغير في صنف إستعمالات الأرض المخطط لها ضمن التصميم الأساس للمدينة أو كل مايقوم به الأفراد من أنشطة وفعاليات مخالفة وبطريقة غير رسمية داخل المدينة وخارجها<sup>(٢)</sup> وعرف ايضاً بأنه مجمل مايقوم به الأفراد والجماعات والهيئات الرسمية وغير الرسمية من تشويه او تغيير متعمدٍ أو غير متعمد

١- ابن منظور ، لسان العرب ، ط٣ ، دار احياء التراث العربي للنشر والتوزيع ، بيروت ، لبنان ، ١٩٩٩ ، ص ٤١٨ .

٢- احمد سلمان الفلاحي وعبد الرزاق محمد المحمدي ،التجاوزات على التصميم الأساس لمدينة الفلوجة دراسة تطبيقية ، مجلة جامعة الانبار للعلوم الإنسانية ،المجلد ٣ ،العدد ١٤ ،كانون الأول ،٢٠٠٨ ، ص ٢٤٠ .

لبنية المدينة ومكوناتها مما يؤدي الى تغير صورتها التي كان ينبغي أن تظهر بها بحسب ما جاء به التصميم الأساس المعد لها (١) .

### التجاوز في الشريعة الإسلامية :

التجاوز في الشريعة الإسلامية يعني غصب الأرض ، والغصب معناه الإستيلاء على حق الغير بغير حق والمغصوب قد يكون عقاراً ، وقد اعترف النظام الإسلامي بحق ملكية الأرض ومنع التجاوز على الملكيات العامة والخاصة لقوله صلى الله عليه واله وسلم ( من اخذ شبرا من الأرض ظلما فانه يطوقه يوم القيامة من سبع ارضين) من خلال هذا المبدأ تم منع تجاوز إستعمال على آخر إذ تم تحديد إستعمالات الأرض كل واحد على حدة في مدننا الإسلامية بإعتماد مبدأ الثواب للمستجيب والعقاب للمخالف (٢) .

### ٢- المتجاوز :

هو كل من يقوم بالإستيلاء على أرض تعود ملكيتها للدولة أو لأشخاص آخرين وإستيغالها لمنفعة شخصية بطريقة مخالفة لما جاء به التصميم الأساس للمدينة، والمتجاوز هو من يقوم بتغير صنف إستعمال الأرض بخلاف ما يقره القانون (٣)، ويتخذ المتجاوزون في الأغلب احد الصور الآتية : (٤)

أ- متجاوز يملك البناء المشيد على الأرض المتجاوز عليها والتي تعود ملكيتها للدولة .

---

١- وليد عبد الله المنيس ، مظاهر التعدي الحضري في مدينة الكويت ، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية ، مجلس النشر العالمي ، جامعة الكويت ، العدد ١٢٠، ٢٠٠٦، ص ١٩ .

٢- سعيد جاسم السعدي ، إدارة الأرض الحضرية لمدينة بغداد ، اطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، مركز التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٣، ص ٦٧- ٦٨ .

٣- انتصار جابر كاظم ، السكن العشوائي وإنعكاساته السلبية على مدينة بغداد ، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، المجلد ١، العدد ٦٤، ٢٠١١، ص ١٨٧ .

٤- خليل إبراهيم الأسم ، التجاوزات على ملكيات الأراضي في التشريع العراقي ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٦، ص ٧٧ .

ب- المتجاوز المستأجر: هو الذي لا يملك حق البناء المشيد على الأرض المتجاوز عليها إنما يدفع إيجاراً لشخص يملك المشيدات ، ويعد هذا المتجاوز من النوع الأفقر بين المتجاوزين.

ج- المتجاوز المضارب: هو تجاوز الأشخاص على مساحات واسعة من الأرض وبنائها كمساكن أو محال أو مخازن أو عيادات للأطباء وتأجيرها لأشخاص آخرين.

### ٣- إستعمالات الأرض الحضرية :

هي التوزيعات المكانية للوظائف المتعددة التي تقدمها المدينة لسكانها وسكان المناطق المحيطة بها والمتمثلة بالوظيفة السكنية والصناعية والتجارية والخدمية والترفيهية<sup>(١)</sup> وعرفت أيضاً بأنها مجمل الفعاليات والأنشطة التي يقوم بها الانسان على الأرض التي يرتبط بها ارتباطاً مباشراً متمثلة بـ( السكن ، التجارة ، الصناعة ، الخدمات)<sup>(٢)</sup>.

### ٤- التخطيط الحضري :

يعرف التخطيط الحضري بأنه الإستراتيجية أو مجموعات من الإستراتيجيات التي تتبعها مراكز إتخاذ القرارات لتنمية البيئات الحضرية وضبط نمو وتوجيه توسعها ، بحيث يتاح للأنشطة والخدمات أفضل توزيع جغرافي ويحقق للسكان اكبر فوائد من هذه الأنشطة الحضرية<sup>(٣)</sup>.

### ٥- التصميم الأساس :

ان مصطلح التصميم الأساس (master plan) يقصد به الخريطة الأساسية التي تمثل تطور المدينة في تلك المدة وقد تم إستبداله في ستينيات القرن الماضي بمسميات

---

١- صبري فارس الهيتي و صالح فليح حسن ، جغرافية المدن ، دار الكتب للطباعة والنشر ، جامعة الموصل ، ١٩٨٦ ، ص ٨٣ .

٢- محمد مدحت جابر ، جغرافية العمران الريفي والحضري ، مكتبة الانجلو المصرية ، القاهرة ، ٢٠٠٦ ، ص ٣٤٦ .

٣- عبد الاله أبو عياش واسحاق يعقوب القطب ، الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية ، ط١ ، وكالة المطبوعات ، الكويت ، ١٩٨٠ ، ص ٩٤ .

أخرى مثل التصميم الإنمائي التطويري (Development..plan) اوالمخطط الهيكلي(Structure..plan ) وجميع هذه المسميات تعني المدينة ومجاورتها او المدينة نفسها ومن الباحثين من يربطه بالأرض واستعمالاتها ( Land use plan ) في حين يربطه اخرون بالمكان مثل التخطيط المكاني (Spatial..planning) ورغم هذه التسميات فان مفهوم التصميم الأساس هو الأكثر شيوعاً كما انه يعد المصطلح المستخدم في المؤسسات التخطيطية في العراق ذات الارتباط بتخطيط المدن ويطلق على خرائط التصميم الأساس<sup>(١)</sup> يعد التصميم الأساس محصلة الدراسات والأبحاث النظرية والميدانية لتكوين صورة عن إحتياجات المدينة من الأرض الحضرية وان التصميم هو الذي ينظم ويحدد التوزيع المكاني لإستعمالات الارض المختلفة و أنه يحدد الأطر المستقبلية للمدينة من خلال توقيع الفعاليات والكثافات السكنية في المنطقة الحضرية وربطها بشبكات وأنظمة النقل لسهولة الإتصال فيما بينها ويتم اعداد التصميم الأساس لمدة من (٢٠-٢٥) سنة وهي اطول مدة زمنية يمكن للمخطط ان يبين تصوره لمراحل التطور المستقبلية لأية مدينة<sup>(٢)</sup> واتخاذ قرارات لتنمية عملية النمو وتوجيهها وضبطها والتوسع للبيئة الحضرية بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي وللسكان الفائدة الأكبر من هذه الأنشطة الحضرية<sup>(٣)</sup> وهنالك تعريفات عدة لمفهوم التصميم الأساس والذي يسمى أحياناً بالمخطط الاساس توصل اليها الباحثون بموضوع التخطيط الحضري، فمنهم من يعرفه بأنه إطار عملي يوضع لتوجيه نمو المستوطنة الحضرية وإقليمها وهو يتعامل مع وحدتي الزمان والمكان بمتغيراتها التي يعملها المجتمع وعلى شكل مراحل زمنية لا تتعدى الخمسين سنة<sup>(٤)</sup>.

١- داود سليم عجاج ، تقويم مراحل تنفيذ التصميم الأساسي لمدينة الموصل ١٩٧٥-٢٠٠٠ ، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، العدد (٤٣) ، ٢٠٠٠ ، ص ٣٦ .

٢- حيدر قاسم حامد ، الأثار الإجتماعية لتغيير الشوارع السكنية الى شوارع تجارية ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٥ ، ص ٤٧ .

٣- علي الحوات ، التخطيط الحضري ، ط ١ ، دار الجماهير للنشر ، ليبيا ، ١٩٩٠ ، ص ٢٥ .

٤- خالص حسني الاشعب ، المقومات الضرورية للتصميم الأساس ، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، مجلد ١١ ، كانون الأول ، ١٩٨٠ ، مطبعة الحوادث ، بغداد ، ص ١٣٣ .

كما عرف بأنه وضع سياسة طويلة الأمد لتنظيم التوزيع المكاني للمنشآت والوظائف والأنشطة الرسمية فضلاً على أنه يوضح إستعمالات الأرض على المستوى المحلي بهدف تحليل المنطقة الحضرية بصورة عامة وتحليل الأنماط المكانية الموجودة بصورة تفصيلية<sup>(١)</sup>.

كما عرف التصميم الأساس على انه رسم خطة شاملة للمدينة تتحدد فيها جميع الظروف الإقتصادية والإجتماعية التي يمكن دراستها كونها تشكل مجموعة كاملة للمنطقة الحضرية وتتضمن مجموعة تصاميم لبعض مناطق المدينة، فضلاً عن التصميم العام للمدينة والتصور المستقبلي لنمو وتطور المدينة خلال مدة زمنية طويلة<sup>(٢)</sup> وعرف أيضاً بأنه مخطط شامل يهدف الى توجيه نمو المدينة عمرانياً لمدة (٢٠-٣٠) سنة قادمة وبطريقة تستوعب كل المتغيرات الإجتماعية والإقتصادية والسياسية والطبيعية في المدينة وتوجيهها لما يضمن زيادة كفاءتها بطريقة متوازنة<sup>(٣)</sup>.

عرف أيضاً بأنه وضع خطة عمل تهدف الى دراسة حياة المدينة وتحديد مناطقها وتنسيق النشاطات والأعمال التي تجري فيها وتعيين مواقع ومساحات إستعمالات الأرض المختلفة لمنطقة السكن ومنطقة الدوائر الحكومية ثم منطقة الصناعات والحرف والأسواق وعلاقة هذه المناطق مع بعضها البعض<sup>(٤)</sup> ومن الجدير بالذكر ان من اهم اسباب وضع التصاميم الأساس هو السيطرة على نمو المدينة خلال مدة محددة لها

1-Catanese, Anthony,J.snayder James.C,“ Inroduction to urban planning” , 1979,U.S.A,p193-194 .

٢- محمد صالح عبد القادر ، المدخل الى التخطيط الحضري والإقليمي ، مطبعة جامعة البصرة ، البصرة ، ١٩٨٦ ، ص ٧٣ .

٣- حيدر ماجد حسن ، أهمية المشاركة المجتمعية في تقويم المخططات الأساسية للمدن ، مجلة واسط للعلوم الإنسانية ، العدد (٢٥) ، آب ، ٢٠٠٧ ، ص ٣٩٦ .

٤- عماد طارق عمر ، مصدر سابق ، ص ٥٠ .

، وبطريقة تستوعب كل المتغيرات الاقتصادية والإجتماعية والحضارية والتكنولوجية ، الأنية والمستقبلية والمتوقع حدوثها مما يحقق نموا وتطورا للمدينة على وفق برنامج زمني يضمن للمدينة تأدية وظائفها وخدماتها على الوجه الأكمل<sup>(١)</sup>.

### ثانيا : مواصفات التصميم الأساس الناجح ( Master Plan Characteristics ) :

عند وضع التصاميم الأساس لابد من ان تكون هذه التصاميم معدة بشكل يضمن لها التنفيذ وعليه امسى من الضروري ان تكون للتصاميم الأساس مواصفات خاصة لابد من توفرها ولعل ابرزها<sup>(٢)</sup>

أ- الشمولية :- يجب ان يكون التصميم شاملاً لجميع جوانب الحياة في المدينة وتوزيع جميع الأنشطة الاقتصادية والإجتماعية والخدمية بشكل متكامل مما يحقق التوازن في التوزيع الوظيفي .

ب- المرونة:- يفترض بالتصميم الأساس ان يمتاز بالمرونة الكافية لإستيعاب ومعالجة ما يطرأ من مستجدات واحداث ومشاكل في اثناء عملية التنفيذ أي ان مقترحات التصاميم الأساس ليست ثابت بل مرنة وقابلة للتعديل .

ج- الدعم القانوني :- ان تنفيذ التصميم الأساس يعتمد على الدعم القانوني اذ ان بمجرد صدور قرار في تنفيذ التصميم الأساس من قبل الجهات التشريعية تصبح الجهات المختصة ملزمة بتنفيذه بشكل كامل ومن دون تشويه .

د- الدعم المالي :- إن للدعم المالي دوراً رئيساً في عملية تنفيذ التصميم الأساس اذ ان اجراء التغيير الذي يتطلبه التصميم في إستعمالات الأرض والحاجة الى شبكات طرق وخدمات جديدة يحتاج الى دعم مالي من قبل الدولة.

هـ- إستيعاب الموروث التخطيطي والعمراني ومزاوجته مع التطور الذي يهدف اليه التصميم الأساس، اذ إنه لايمكن فهم اي مدينة وبناءها المعماري والتخطيطي مالم يتم الرجوع الى ماضيها ومحاولة ايجاد ربط بين حاضر المدينة وماضيها .

١- خالص الاشعب ، المدينة العربية ، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم ، معهد البحوث والدراسات العربية ، بغداد، ١٩٨٢، ص ١٣٩ .

٢- المصدر نفسه ، ص ١٤٠ .

و- ضمان المشاركة الجماهيرية بعمليات التخطيط في كل المراحل بصورة مباشرة او غير مباشرة والتأكيد على مشاركتهم بعد توعيتهم بأهمية ذلك منذ المرحلة الأولى ولحين إعداد التصميم بل يتعدى ذلك الى مرحلة التنفيذ .

ز- القابلية للتطبيق :- أي ان تكون المعايير المراد تحقيقها منسجمة مع الإمكانيات وحاجات المجتمع بشكل علمي<sup>(١)</sup>.

ح- الدقة:- يجب ان تمتاز عملية التخطيط العمراني النوعية والكمية بالدقة والوضوح .

ط- الإستدامة :- يجب ان تراعي عملية التخطيط العمراني الجوانب البيئية فضلاً عن الجوانب الإقتصادية والإجتماعية .

### ثالثاً :- ضوابط إعداد التصميم الأساس

هناك جملة ضوابط من الضروري الوقوف عليها قبل وضع التصميم الأساس للمدينة لإيجاد نوع من التجانس بين الجوانب الإقتصادية والإجتماعية والحضارية للحيلولة من دون وقوع تكتلات قد تؤدي الى إضاعة خصوصية المدينة ولعل أبرزها<sup>(٢)</sup>:

أ- إيجاد نوع من التوازن بين حجم المدينة ومساحتها الجغرافية وبين عدد ساكنيها .

ب- ضرورة التنسيق بين حجم السكان والوظيفة التي تقوم بها المدينة من أجل تحقيق الإتصال بين الفعاليات المختلفة .

ج- حماية وتطوير المناطق الخضراء والمنتزهات العامة الموجودة في الأحياء السكنية لتكون متنفساً للسكان لقضاء أوقات فراغهم وعدم التجاوز عليها .

د- تحقيق توازن في التوزيع المكاني لإستعمالات الأرض السكنية والتجارية والصناعية والخدمات العامة وإيجاد نوع من الإنسجام فيما بينهما بحيث لا يطغى قسم منها على الآخر.

١- عثمان محمد غنيم ، معايير التخطيط فلسفتها وأنواعها ومنهجية إعدادها وتطبيقاتها في مجال التخطيط العمراني ، ط١، دار صفاء للنشر، عمان ، ٢٠١١ ، ص ٥٧-٥٩ .

٢- حسين عبد الحميد رشوان ، دراسة في علم الاجتماع الحضري ، ط٥، المكتبة الجامعية الحديثة ، الإسكندرية ، مصر ، ١٩٨٩ ، ص ٢١١-٢١٢ .

هـ- التناسب بين إمكانات الإطار البيئي وحجم المدينة لأن المدينة لا يمكن أن تعيش لذاتها إنما تعتمد على إقليمها وفي الكثير من الأحيان قد تعتمد المدينة في علاقاتها على خارج إطارها الإقليمي .

و- تخطيط المناطق الصناعية وإبعادها قدر الإمكان عن المناطق السكنية لتقليل الضوضاء وتجنب الأدخنة والروائح الكريهة حتى لاتحدث مضايقات للسكان .

ز- الإهتمام بالمظهر الخارجي للمدينة وجمالها عن طريق طابع معين من المباني وإتخاذ الإجراءات التي من شأنها أن تمنع خلق نوع من التنافر بين المباني .

ح- تخصيص مناطق خاصة للأسواق وأماكن إنتظار العربات والمرائب بحيث تكون هذه المنطقة في متناول المناطق الأخرى .

#### رابعاً:- أهداف التصميم الأساس ( Master Plan Goals ) :

أن الهدف الرئيس لوضع التصميم الأساس هو لتنظيم التوزيع المكاني لإستعمالات الأرض الحضرية المختلفة سواء كانت سكنية أو صناعية أو تجارية أو ترفيهية او خدمات أو مواصلات و شبكات المرافق والخدمات العامة<sup>(١)</sup> كما ان هنالك اهدافاً اخرى اهمها<sup>(٢)</sup> :-

١- وضع سياسة متكاملة لجميع إستعمالات الأرض في المدينة والعمل على تطوير وتحسين الحياة فيها .

٢- الحد من التوسع العشوائي والسيطرة على النمو الذي قد يكون سريعاً وكبيراً وتشجيع النمو الأمثل وظيفياً.

٣- تحسين شبكات طرق النقل والمواصلات بطريقة ترفع كفاءتها الى الحد الأعلى والممكن وتطوير أنماط إستعمال الأرض وتوزيعها بطريقة تقلل الحاجة الى الحركة الى الحد الأدنى الممكن .

١- حيدر عبد الرزاق كمونة ، دور جهاز الشرطة والبلدية في منع التجاوزات على التصاميم الأساسية في المدينة العراقية، مجلة قوى الأمن الداخلية، العدد (٤٩-٥٠)، بغداد، ١٩٨٣، ص٤٥ .

٢- خالص حسني الاشعب، المقومات الضرورية للتصميم الاساس، مصدر سابق، ص١٣٨-١٣٩ .

٤- تطوير وتجديد الخدمات التحتية والمجتمعية القائمة حالياً الى أعلى مايمكن، وتقليل تكاليف التطوير الحضري الى المستوى الذي يمكن السلطة التخطيطية المسؤولة عن المدينة توفيرها .

المبحث الثاني:انواع التجاوزات : يمكن ان تصنف التجاوزات بشكل عام الى :-

أولاً- التجاوزات بحسب نوع الإستعمال المتجاوز:- وفيه صنفت التجاوزات الى :-

١- التجاوزات لأغراض السكن :- تقسم الى :-

أ- تجاوزات بتشييد وحدات سكنية :-

يعد تشييد الوحدات السكنية المتجاوزة إحدى أبرز المشكلات التي تعاني منها جميع المدن العراقية ، فقد اصبح وجودها يشكل تجاوزاً خطيراً على الأنظمة والتشريعات والمخططات الأساسية للمدن وتشويه لهوية المدينة وطابعها المعماري ، إذ ان العديد من الوحدات السكنية المتجاوزة نشأت اما بالتجاوز على أراضي الدولة الفارغة والتي غالباً ماخصصت للخدمات بأنواعها أو بالتعدي على الأراضي الزراعية ذات الملك الخاص التي تحولت الى وحدات سكنية بدون تحويل جنسها، مما اثر سلباً على المدينة من النواحي العمرانية والتخطيطية والإقتصادية والإجتماعية والإمنية بل اصبح وجودها يشكل تهديد على البرامج والخطط الإنمائية الحضرية الحالية والمستقبلية للمدينة (١) .

ب- تجاوزات بتقسيم الوحدات السكنية :-

يتمثل هذا النوع من التجاوزات بتقسيم الوحدة السكنية من لدن صاحبها الى اكثر من وحدة بإنشاء شقق سكنية سواء في الطابق الأرضي مستغلاً ارض الحديقة أو المرآب أو في الطابق العلوي، إن هذه التجاوزات يتم إشغالها من قبل افراد الأسرة ذاتها أو يتم تأجيرها لأشخاص اخرين (٢) .

١- خولة كريم كوثر ، التجاوزات على ضوابط قوانين البناء واثرها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد ، المجلة العراقية للهندسة المعمارية ، المجلد (١٣) العدد (٣) ، ٢٠١٥ ، ص ٧٦ .

٢- تنزيه مجيد حميد ورجاء خليل احمد ، التجاوزات السكنية والتجارية على التصميم الأساس لمدينة بعقوبة ، مجلة المستنصرية للدراسات العربية والدولية ، العدد (٥٤) ، المجلد (١٣) ، ٢٠١٦ ، ص ١٨٩ .

## ٢- التجاوزات للأغراض التجارية :-

تتمثل التجاوزات التجارية بقيام أصحاب المحال التجارية بإستغلال الأرصفة المقابلة لمحالهم والتي تمثل ارتداداً أمامياً لمحالهم التجارية عن الشارع وممراً لحركة المشاة بحسب ضوابط تشييد الأرض على الشوارع التجارية والتي اصبحت بسبب التجاوزات مكاناً لعرض البضاعة سواء من قبل اصحاب المحال التجارية انفسهم او عن طريق تأجيرها الى اشخاص اخرين<sup>(١)</sup>، وقد اتخذت التجاوزات التجارية على الأرصفة صوراً شتى فمنها ماشيد على شكل محال تجارية صغيرة من الألمنيوم او الصفيح (الجينكو) او الخشب، ومنها ماكان على شكل بسطيات افترش اصحابها ارض الرصيف لعرض وبيع انواع مختلفة من البضائع ، كما كان لوجود العربات التي تضم مختلف انواع البضائع نصيباً مفروضاً من هذه الأرصفة .

فضلاً عن التجاوزات التجارية التي تحدث في المناطق التجارية، هناك انواع اخرى من التجاوزات التجارية تتمثل بتشييد محال تجارية داخل الأحياء السكنية متخذة من حديقة الوحدة السكنية او جزء من واجهتها مكاناً لها، ولا يفوتنا ان نذكر التجاوزات التجارية التي تحدث في الساحات الفارغة داخل الأحياء السكنية التي غالباً ما خصت ضمن التصميم الأساس للخدمات لغرض إنشاء مدرسة او ملعب او منتزه او مستوصف او أي نوع اخر من الخدمات وشيدت عليها محال تجارية تخصصت بشتى انواع البضائع التجارية .

## ٣- التجاوزات للأغراض الصناعية :-

يقصد بها ممارسة الأعمال الصناعية أو الخدمات الصناعية على ارض خصت ضمن التصميم الاساس لإستعمالات أخرى غير الإستعمال الصناعي ويمكن تصنيفها الى<sup>(٢)</sup> :

١- سينا عبد الله النعيمي، مصدر سابق ، ص ١٤٢ .

٢- شيماء رزاق فاضل عبد الله ، تأثير العشوائيات في الوظيفة السكنية لوحدة بلدية بغداد الجديدة ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، كلية التربية للبنات ، جامعة بغداد ، ٢٠١٥ ، ص ١٢٢ .

أ- التجاوزات داخل المناطق الصناعية .

ب- التجاوزات على الشوارع الشريانية .

ج- التجاوزات على الشوارع الرئيسية والثانوية .

د- التجاوزات على شوارع الأحياء السكنية .

٤- تجاوزات لأغراض النقل :-

تتمثل تجاوزات النقل بإستغلال بعض الساحات والأماكن الفارغة داخل الأحياء السكنية وإستخدامها كمرائب لوقوف ومبيت السيارات ، فضلاً عن التجاوز في تحويل بعض المناطق الخضراء والحدائق وإستخدامها كمواقف للسيارات الى جانب التجاوز بإستغلال جوانب الشوارع التجارية الرئيسية والثانوية وشوارع الأحياء السكنية لوقوف وتوقف السيارات .

٥- تجاوزات لأغراض الخدمات :-

يقصد بها التجاوزات التي يقوم بها الأفراد او الدولة ببناء مؤسسات خدمية على أراضي مخصصة في التصميم الأساس لإستعمالات اخرى غير الإستعمال الخدمي، وتتمثل بوجود مختلف أنواع الخدمات سواء الدينية او الصحية او التعليمية شيدت على أرض لم تخصص لها في التصميم الأساس او تمارس في بنايات لم تصمم لها وتتمثل تجاوزات الخدمات ببناء المساجد والجوامع خاصة في الأراضي الزراعية ، كذلك التجاوز بتحويل بعض الوحدات السكنية الى رياض اطفال أو مدارس او تحويلها الى عيادات طبية او تأجيرها الى مؤسسات المجتمع المدني، فضلاً عن تجاوز الأفراد بإستغلال بعض الساحات والأماكن الفارغة داخل الأحياء السكنية لنصب المولدات الخاصة بتوليد الطاقة الكهربائية .

ثانياً : التجاوزات بحسب الإستعمال المتجاوز عليه :-

١- التجاوز على الأراضي المخصصة للإستعمال السكني :

تتمثل التجاوزات هنا بالتجاوز من قبل الإستعمالات الأخرى على الأراضي المخصصة للإستعمال السكني في التصميم الأساس والتي تكون عرضة للتجاوز خاصة

الأراضي المقترحة ضمن التصميم الأساس للإستعمال السكني فعادةً ما تكون هذه الأراضي غير موزعة على المواطنين أو التجاوز على الأراضي الموزعة والتي لم تشيد من قبل أصحابها اذ يتم التجاوز عليها من قبل بعض الأفراد بتشيد الوحدات السكنية عليها، الى جانب التجاوز بتحويل الوحدة السكنية او جزء من مساحتها الى محال لممارسة مختلف الأنشطة الإقتصادية (سكني- تجاري- صناعي- خدمي) (1) .

## ٢-التجاوز على الاراضي المخصصة للإستعمال التجاري :

يشمل التجاوزات التي حدثت على الأراضي المخصصة بالتصميم الأساس لممارسة أنشطة تجارية وإستخدامها في إستعمالات مختلفة غير الإستعمال التجاري .

## ٣-التجاوز على الأراضي المخصصة للإستعمال الصناعي :

تتمثل بتجاوز إستعمالات اخرى كالسكني والتجاري والخدمي والزراعي على اراضي خصصت بالتصميم الأساس للإستعمال الصناعي .

## ٤-التجاوزات على الأراضي المخصصة لإستعمالات النقل :

يشمل هذا النوع جميع التجاوزات التي يقوم بها الأفراد والدولة على حد سواء، من خلال التجاوز على الأرصفة والشوارع داخل المدينة ، ويتم ذلك بالصور الآتية :

أ- التجاوز بتغيير إستعمال الأرض :

أن عملية اعداد التصاميم الأساس يجب ان تتم جنباً الى جنب مع عملية تخطيط النقل، لإيجاد نظام كفوء للنقل العام والخاص، لذلك فأن عملية تغيير إستعمالات الأرض على الشوارع من سكني الى إستعمال مختلط عن طريق إضافة تجارية يتطلب حاجة لتهيئة مواقف للسيارات أمام المحال التجارية وإرتداد نظامي قدره (٣-٥) أمتار لتفريغ وتحميل البضائع لأن في حال وقوف السيارة على الرصيف فانها بذلك ستعرقل حركة السابلة أو بوقوفها على جانبي الشارع وعرقلتها لحركة السيارات مما يتسبب بإزدحامات كبيرة قد تؤدي الى حدوث إضطدامات، لذلك قبل الشروع في تغيير إستعمالات الأرض على أي شارع يجب أن يتم جمع معلومات عن طبيعة نظام النقل

١- شيماء رزاق فاضل عبد الله ، مصدر سابق ، ص ١٢٤ .

والطاقة الإستيعابية للشوارع وأطوالها وعدد الممرات فيها وعرضها (١) .

أما في مدن العراق بصورة عامة فيمكن ملاحظة أن الشوارع تعاني من إختناقات مرورية كبيرة بسبب تحول الكثير من هذه الشوارع من الإستعمال السكني الى الاستعمال المختلط مما يسبب إرباك في نظام النقل بسبب عدم إستيعاب هذه الشوارع للأعداد الكبيرة من السيارات التي تتجذب الى هذه الإستعمالات، بل وصل الحد من التجاوز ببناء وحدات سكنية في بعض المدن العراقية على مساحات مخصصة لشوارع او ازقه وخاصة في المناطق حديثة الانشاء بحجة ان هؤلاء من العوائل الفقيرة التي لا تملك مأوى لها .

ب- تجاوزات الأفراد على الأرصفة :

لقد عملت التجاوزات من إستعمالات الأرض بكافة أشكالها الى تحويل الرصيف الذي أقر ليكون إرتداداً أمامياً عن الشوارع للمحال التجارية وممرراً لحركة المشاة الى مكاناً لعرض السلع من قبل اصحاب المحال التجارية انفسهم أو من قبل اشخاص اخرين يقومون بإستخدام هذه الأرصفة لممارسة أنشطة مختلفة بما في ذلك التجاوز على الرصيف حتى في بعض المناطق السكنية من خلال زراعة شتلات الزينة والاشجار المثمرة (٢) هذا ما شكل عائقاً أمام المارة في استخدام الأرصفة فأصبحو يفضلون السير في الشارع نفسه بدلاً من الرصيف المستخدم لعرض شتى أنواع البضائع، مما سبب في إضعاف كفاءة أدائها الوظيفي وتداخل حركة المشاة مع حركة السيارات وزيادة إحتمال حوادث الإصطدام والدهس .

ج - التجاوزات لأغراض أمنية :

تتمثل بتجاوزات الدولة من خلال التجاوز على الشوارع والأرصفة لأغراض أمنية بإقامة السيطرات ونقاط لتفتيش السيارات والأفراد في مداخل المدن، فضلاً عن غلق العديد من الشوارع بصرف النظر عن مرتبتها سواء كانت شوارع رئيسة او ثانوية او شوارع الأحياء السكنية والتي ظهرت بشكل كبير بسبب تردي الوضع الأمني بعد

١- فيليب اواديس سيمون بولاديان، مصدر سابق، ص ٩١ .

٢- سينا عدنان عبد الله النعيمي ، مصدر سابق ، ص ١٥٤ .

أحداث عام ٢٠٠٣ مما سبب إزدحامات مرورية ولاسيما في اوقات الذروتين الصباحية والمسائية على الشوارع البديلة التي تسلكها المركبات .

#### ٥- تجاوزات على الأراضي المخصصة للخدمات العامة :

هي التجاوزات التي يقوم بها الأفراد بالتجاوز على الأراضي المخصصة بالتصميم الأساس لإستعمالات الخدمات العامة سواء كانت هذه الأراضي مخصصة للإستعمال التعليمي او الصحي او الديني او الترفيهي ،ولا يفوتنا ان نذكر ضمن هذا النوع من التجاوزات التي يحدثها الأفراد على شبكات الكهرباء والماء الصالح للشرب ،فضلاً عن التجاوزات على شبكات الصرف الصحي في المناطق المشمولة بهذه الخدمة .

#### ٦- التجاوزات على الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء :

يقصد بها التجاوز على الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء الموجودة داخل الحدود البلدية للمدينة، اذ يشير واقع حال المدن العراقية الى تجاوزات عديدة من قبل المواطنين على الأراضي الزراعية وهدرها دون أي مبرر، فالذي يتجاوز لايعتقد انه يقضي من خلال تجاوزه على المتنفس الوحيد في المدينة، فضلاً عن أحداث خلل في التوازن بين إستعمالات الأرض الأخرى وما يولده من ضغط إضافي على البنى التحتية والخدمات المجتمعية الأخرى كافة<sup>(١)</sup> ان مساحة الأراضي الزراعية اخذت تتناقص بتزايد مساحة المراكز العمرانية وخاصة بعد احداث ٢٠٠٣ في ظل غياب القانون وضعف الرقابة الحكومية، اذ تعرضت الكثير من الأراضي الزراعية والبساتين الموجودة ضمن الحدود البلدية للمدن الى موجة من الإعتداءات لانظير لها من مختلف الإستعمالات مما اثر على بنية المدينة الوظيفية والمورفولوجية بشكل لايمكن تجاهله، اذ عمد ملاك الأراضي الزراعية والبساتين الى تجريفها وتحويلها الى قطع سكنية دون موافقة الدولة بإستخدام أساليب غير شرعية لإضفاء الشرعية وبيعها على المواطنين بأسعار مغرية وأقل بكثير من أسعار أراضي الملك الصرف السكنية مما شجع المواطنين على شرائها بالرغم من انها اراضي زراعية<sup>(٢)</sup> .

١- حميدة عبيد علوان ، مصدر سابق ، ص ٨ .

٢- حيدر عبد الرزاق كمونة ، سياسة التحضر في الوطن العربي ، دار الشؤون الثقافية ، بغداد ، ١٩٩٠ ، ص ١٠٣ .

### ثالثاً :التجاوزات بحسب الجهة المتجاوزة :

تبعاً لهذا التصنيف تم تقسم التجاوزات على :-

#### ١- تجاوزات الأفراد :

تتمثل تجاوزات الأفراد بتغيير إستعمال الأرض الى إستعمال مغاير عن ماجاء بالتصميم الأساس وتشمل معظم التجاوزات السابقة .

#### ٢- تجاوزات الدولة بمؤسساتها المختلفة :

تتمثل تجاوزات الدولة بتغيير إستعمالات الأرض بشكل قانوني احياناً وبشكل غير قانوني احياناً اخرى تبعاً لقرارات الدولة كإطلاق الاستعمال التجاري على الشوارع الرئيسية والثانوية وتحويلها الى شوارع تجارية<sup>(١)</sup> كذلك التجاوز بقيام الدولة بإشغال الأبنية العامة بإستعمال مغاير لما جاء به التصميم الاساس، فعلى سبيل المثال تحولت بعض البنايات التابعة للدولة و احياناً للأشخاص الى إستعمالات مغايرة كتحويل الوحدات السكنية الى مقرات للأحزاب ومراكز للشرطة ، فضلاً عن اصدار الدولة لبعض القوانين والقرارات مثل القرار المرقم (١١٧ لسنة ٢٠٠٠) بتغيير إستعمال بعض الأراضي من مناطق خضراء الى إستعمال سكني .

رابعاً :التجاوزات بحسب عائدة الأرض المتجاوز عليها (بإشغالها بشكل غير قانوني) وتشمل :-

#### ١- التجاوزات على الملكية العامة :

يشمل هذا النوع التجاوزات التي يقوم بها الأفراد ومؤسسات الدولة بالإستيلاء على الاراضي والبنايات التي تعود ملكيتها للدولة وإستخدامها للسكن أو لإغراض اخرى خلافاً لما جاء به التصميم الأساس<sup>(٢)</sup> اذ ان وجود الأراضي الزراعية والبساتين التي قد تكون ملكيتها للدولة او تكون للدولة حصة فيها والساحات الفارغة والمخصصة للإستعمالات التجارية والصناعية والخدمية و النقل داخل الحدود البلدية كانت ومازالت

١- عماد طارق عمر، مصدر سابق ، ص ٩١ .

٢- شيماء رزاق فاضل عبد الله ، مصدر سابق ، ص ١٤٦ .

عرضة للتجاوز عليها من قبل الأفراد سواء بالسكن أو لممارسة الأنشطة الاقتصادية المختلفة، إذ إن ضعف الرقابة الحكومية وغياب السلطة الإدارية المتمثلة بالبلدية وإجهزتها وعدم قدرتها على رصد التجاوزات التي تحدث من جهة، وقلة المأم المواطنين بالقوانين التخطيطية من جهة أخرى ، شجع على انتشار هذا النوع من التجاوزات التي اتخذ التجاوز فيها صورتين فأما يكون بشكل فردي بالإستيلاء على أراضي وبنية تابعة للدولة واستغلالها للمصلحة الشخصية بالسكن أو ممارسة أنشطة اقتصادية مختلفة أو بشكل جماعي .

## ٢- تجاوزات على الملكية الخاصة :

تشمل تجاوزات الأفراد ومؤسسات الدولة على الأراضي التي تعود ملكيتها لأشخاص آخرين وإستخدامها للسكن أو لممارسة الأنشطة الاقتصادية والخدمية المختلفة .

### خامساً- التجاوزات على القوانين والتشريعات التخطيطية والمعمارية :-

إن القوانين والتشريعات التخطيطية هي التي تحدد النسيج الحضري للمدينة في نوع إستعمال الأرض وإرتفاع المباني التي تقام عليها وفضاءات الطرق والأرصفة وواجهات المباني ونوعية المواد المستخدمة فيها وتحدث التجاوزات بعدم إتزام المواطنين بالضوابط والقوانين التخطيطية للبناء<sup>(١)</sup> ويمكن تقسيم هذه التجاوزات إلى<sup>(٢)</sup> :

### ١- التجاوز بالبناء بدون إجازة بناء وخارج الضوابط :-

يشمل هذا النوع من التجاوزات جميع المشيدات التي تم إنشائها بدون الحصول على إجازة بناء وتتنطبق هذه الحالة على جميع الدور المشيدة على الأراضي العائدة للدولة أو على محرمات الطرق أو الأراضي الزراعية والبساتين التي تحولت إلى وحدات سكنية من دون تغيير جنسها من زراعي إلى سكني وتشمل كذلك الوحدات السكنية المشيدة على أرض سكنية ولكن بدون أستحصال إجازة البناء من الدوائر البلدية .

١- حنان محمود شكر الجبوري ، ظاهرة السكن العشوائي في بعض المدن العربية ( دراسة تحليلية لأسباب الظهور والتصورات التخطيطية لإمكانية المعالجة )، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، معهد التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨ ، ص ٤٣ .

٢- خولة كريم كوثر ، مصدر سابق ، ص ٨٠ .

## ٢- التجاوز بعدم الالتزام بشروط اجازة البناء الممنوحة :-

يشمل هذا النوع من التجاوزات قيام اصحاب المشيدات بمخالفة الشروط الخاصة بإجازة البناء الممنوحة لهم كزيادة مساحة الأرض عن الأرض التي حددت أو إرتفاع المباني عن الحد المقرر لها او ارتفاع اساسات البناء عن مستوى الشوارع بشكل غير قانوني أو بعدم التزامهم بالإرتدادات القانونية والتجاوز على الأرصفة أو بإضافة تقسيمات جديدة للبناء بعد إكتماله أو تغيير جزء من الإستعمال الى إستعمال اخر .

## سادساً - التجاوزات البيئية :-

يقصد بالتجاوزات البيئية التجاوزات التي يقوم بها سكان المدينة برمي النفايات في الساحات والأماكن الفارغة الموجودة داخل الأحياء السكنية والمناطق التجارية ، كذلك ماتقوم به المنشآت الصناعية الواقعة ضمن حدود المدينة من القاء مخلفاتها السائلة في شبكات الصرف الصحي او في مياه الأنهار مما تؤثر على كفاءة الأولى وتلوث مياه الثانية<sup>(١)</sup> ، وكذلك مايقوم به الأفراد وبعض المؤسسات التجارية والصناعية والخدمية من تلوث بصري يتمثل بالملصقات المعلقة على الجدران في جميع اجزاء المدينة كإعلانات شركات القطاع الخاص او الإعلان عن وفيات الأشخاص التي لاتكاد تخلو منها واجهة او جدار اي بناية في المدينة وإعلانات الانتخابات التي قد تستمر معلقة على الجدران حتى بعد إنتهاء مدة الإنتخابات .

## المبحث الثالث : العوامل المؤثرة في ظهور التجاوزات

تعاني مدن العالم النامي بصورة عامة ومدننا العربية بصورة خاصة من ظاهرة التجاوزات داخل المدن التي اخذت تشكل خللاً في النسيج العمراني والحضري للمدن وتضيف مشكلة جديدة الى المشاكل القائمة في تلك المدن ، ويرجع ذلك الى تزايد حجم المجتمع الحضري بحيث اصبح اكثر من نصف سكان العالم يعيشون في المراكز الحضرية، ان هذا القفز الغير رشيد في عدد سكان المدن خاصة في الدول النامية يعد مؤشراً خطيراً كونه تم بشكل متسارع لا يتماشى مع القطاعات الأساسية الأخرى مما

٢- سيناء عدنان عبد الله النعيمي ، مصدر سابق ، ص ١٥٤ .

جعل هذه المدن عاجزة عن حل مشاكلها الحضرية المختلفة ومن هنا بدأت مشكلة التجاوزات<sup>(١)</sup> ، والتي قد تبدو مشكلة عمرانية بحتة ولكنها في الحقيقة نتاج لإسباب وعوامل عديدة منها سياسية واقتصادية واجتماعية وديموغرافية، وبالرغم من وجود الاختلافات البسيطة في عوامل نشأة التجاوزات، الا انها تتشابه الى حد كبير في معظم الاسباب التي تقف وراء نشوئها<sup>(٢)</sup> ، ويمكن عرض أهم أسباب ظهور التجاوزات في المدن العراقية على اعتبار انها متشابهة الى حد كبير في ظروفها بما يلي:-

#### أولاً: اسباب ديموغرافية : وتتمثل في :-

١- الزيادة السكانية الكبيرة التي حدثت في معظم المدن العراقية والنمو الحضري المتسارع نتيجة الزيادة الطبيعية الناتجة عن إرتفاع معدل الولادات وقلة الوفيات ، ويعد العراق من بين بلدان العالم عالية الخصوبة فقد وصل معدل النمو السكاني السنوي الى (٣%) للمدة من ١٩٤٧ لغاية ١٩٩٧ وتضاعف عدد سكانه (٤,٦) مرات للمدة ذاتها فبعد ان كان عدد السكان العراق لايتجاوز الـ (٤٨١٦٠٠٠) نسمة في تعداد ١٩٤٧ ارتفع ليصل الى (٢٢٠٤٦٢٤٤) نسمة في تعداد ١٩٩٧، اما بالنسبة لسكان الحضر فقد بلغ عددهم عام ١٩٤٧ (١٦٢٠٠٠٠) نسمة ارتفع ليتضاعف (٩,٣) مرات ليصل الى (١٥٠٦٩٠٤٨) نسمة في تعداد ١٩٩٧ وبمعدل نمو سنوي قدره (٢,٦)<sup>(٣)</sup> ثم ارتفع عدد سكان العراق بحسب تقديرات عام ٢٠١٤ ليصل الى (٣٦٠٠٠٠٠٠) نسمة وبمعدل نمو سنوي (٢,٩) اما بالنسبة لعدد سكان الحضر فقد وصل بحسب تقديرات عام ٢٠١٤ الى (٢٥٠٠٠٠٠٠) نسمة وبمعدل نمو سنوي (٣%) وهم بذلك يمثلون (٧٠%) من مجموع سكان العراق خلال عام ٢٠١٤<sup>(٤)</sup> .

١- تنزيه مجيد حميد ورجاء خليل احمد ، مصدر سابق ، ص ١٨٢ .

٢- حنان محمود شكر الجبوري ، مصدر سابق ، ص ٤٠ .

٣- تغريد حامد علي ، التحضر السريع للمدن (دراسة في بعض المدن العراقية ) مجلة المخطط والتنمية ، العدد ٢١ ، ٢٠٠٩ ، ص ٤ .

٤- وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، تقديرات سكان العراق لعام ٢٠١٤ .

٢- الهجرة :

تعد الهجرة من الأسباب الرئيسة لظهور التجاوزات وتطورها في المدن العراقية بفعل الزيادة السكانية المتولدة عن الهجرة المستمرة من المناطق الريفية باتجاه المدن منذ سنوات عديدة وما ترتب عليها من زيادة طبيعية كان لها التأثير المباشر في عدم إستيعاب التصاميم الأساس لها ، ان حدة الأثار الناجمة عن الهجرة تختلف من مدينة الى اخرى ضمن البلد الواحد ، لعدة اسباب إقتصادية وإجتماعية اجتمعت لتكون من المدن مراكز جذب ومن الأرياف مراكز طرد<sup>(١)</sup> فنتيجة للأوضاع الإقتصادية المتردية في الريف ، والإجور المنخفضة وضعف الخدمات العامة والبطالة وقلة فرص العمل يقابلها عوامل الجذب التي تقدمها المدن والتي تتمثل بالإرتفاع النسبي لمستوى الإجور وتوفر فرص العمل والخدمات المختلفة كلها عوامل ساهمت في إرتفاع نسبة النمو الحضري في العراق من (٣٦%) من مجموع سكان العراق عام ١٩٤٧ لتصل الى (٥١%) عام ١٩٦٥، ثم ارتفعت لتصل الى (٦٤%) عام ١٩٧٧ مع استمرار نمو هذه الهجرة الى (١,٧%) سنوياً، ان هذه الزيادة الحضرية السريعة غير المبرمجة قد تسبب مجموعة من المشكلات أبرزها إرتفاع أسعار الأراضي الحضرية وزحف المدن خارج حدود المخططات الأساسية والإزدحامات المرورية وإنخفاض وتلاشي المساحات الزراعية بسبب التجاوز عليها، فضلاً عن مشكلات إجتماعية وبيئية ناجمة عن عدم كفاءة الخدمات العامة والخدمات المجتمعية والسكن وحدوث إختلال بين كم هذه الخدمات ونوعها وبين الضغط السكاني المتزايد عليها<sup>(٢)</sup> .

**ثانياً: اسباب إقتصادية :** تعد الأسباب الإقتصادية المسؤولة عن ظهور التجاوزات تتمثل بما يأتي :-

١- كامل كاظم بشير الكناني وعلاء الدين عبد الرحمن ، التجاوزات على إستعمالات الأرض للأغراض السكنية في مدينة بغداد ( المشاكل والحلول ) ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد ٦ ، ١٩٩٨ ، ص ٤ .

٢- حسين احمد سعد الشديدي ، اللامركزية أسلوب تنموي إقليمي لمعالجة مشاكل التحضر المفرط في العراق ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد (٢٧) ، ٢٠١٣ ، ص ٤-٧ .

١- إنخفاض المستوى المعاشي للأفراد يقابله إرتفاع أسعار الأراضي الحضرية ،وبدلات إيجار المساكن ، لذلك لجأ بعض الأفراد الذين لا يملكون مأوى من ذوي الدخل المنخفضة الى البحث عن وسيلة للتخلص من الإعباء المادية الناتجة عن إرتفاع بدلات الإيجارات مما دفعهم الى إستغلال الأراضي العامة التي تعود ملكيتها الى الدولة أو الخاصة التي تعود ملكيتها لأشخاص اخرين لتشييد وحدات سكنية عليها متجاوزين بذلك على التصميم الأساس للمدينة (١) .

٢- عند الحديث عن الأسباب الإقتصادية لايمكن أغفال ظاهرة البطالة اذ ان إرتفاع معدلات البطالة كانت احد الأسباب التي وسعت ظاهرة التجاوزات في جميع المدن العراقية فقد ارتفعت معدلات البطالة من (٣,٢) عام ١٩٧٧ لتصل الى (٢٨,١) عام ٢٠٠٣ (٢) ثم ارتفعت الى (٣٥%) عام ٢٠٠٤ وانخفضت الى (١٨%) في عام ٢٠٠٨ وإستمرت بالانخفاض لتصل الى (١٥%) عام ٢٠١٠ و(١١%) عام ٢٠١٣ (٣) وعند محاولة الوقوف على اسباب ارتفاع معدلات البطالة في العراق خاصة بعد عام ٢٠٠٣ تتجمع اسباب عدة تبرر هذا الإرتفاع منها قيام حكومة الائتلاف المؤقتة بحل الجيش العراقي وتسريح مئات الالاف من المتطوعين في الجيش والشرطة وقوى الأمن الداخلي ومنشآت التصنيع العسكري وجهازي المخابرات والإستخبارات وحل وزارة عامل من هيئة التصنيع العسكري الملغاة و(٦٠٠٠) عامل من وزارة الإعلام وما يقارب (١٠٠٠٠٠٠) شخص من منتسبي الدفاع والداخلية وقوى الأمن الداخلي وأجهزة المخابرات والإستخبارات (٤) .

١- حسن محمد حسن زكنة ، العشوائيات السكنية (دراسة في جغرافية المدن ) ، دار الفراهيدي للنشر والتوزيع ، بغداد ، ٢٠١٣، ص ١٢٥ .

٢- محمد ناصر إسماعيل وآخرون ، واقع البطالة في العراق للفترة من (١٩٧٧-٢٠٠٤) ،مجلة التقني ، البحوث الادارية ، المجلد (٢١) ، العدد (١٦) ، ٢٠٠٨ ، ص ٣٣ .

٣- وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ، تقرير عن نسب البطالة في العراق لعام ٢٠١٣ .

٤- حسناء ناصر ابراهيم ، البطالة وخلق العمل احدي تحديات الوضع الراهن ، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية ، العدد (١٩) ، ٢٠٠٩ ، ص ٧١ .

٣- ان تحرير التجارة وفتح الحدود على مصراعيها، بدون ضوابط كمركية ولامحددات وإغراق السوق العراقية بالبضائع المستوردة بأسعار أقل بكثير من المنتج الوطني مما اضطر الكثير من المنشآت الصناعية العراقية الى إغلاق أبوابها بسبب عدم قدرة هذه المنشآت على تغطية نفقاتها لتضائل انتاجها ،مما ترتب عليه الإستغناء عن خدمات الكثير من العاملين فيها مما اضاف افواجاً جديدة من العاطلين<sup>(١)</sup> فضلاً عن الغاء سياسة التعيين المركزي لخريجي الجامعات والمعاهد التي كان معمولاً بها من عام (١٩٧٧-١٩٩٠) الذي ادى الى إرتفاع نسبة العاطلين عن العمل من حملة الشهادات، مما اضاف الى المجتمع اعداد كبيرة من العاطلين عن العمل<sup>(٢)</sup>،الذين توجهوا لممارسة مختلف الأنشطة الإقتصادية لكسب العيش وأبرزها ممارسة الأنشطة التجارية التي تتطلب رأس مال بسيطاً (اقتصاديات الظل) والتي تمارس على الارصفة والشوارع أو تحويل جزء من مساحة الوحدة السكنية الى محال لممارسة الأنشطة الإقتصادية والخدمية فيها<sup>(٣)</sup>.

**ثالثاً :اسباب سياسية وعسكرية :** قلة مشاريع الإسكان في عموم المدن العراقية وإرتباطها بالوضع السياسي والإقتصادي للبلد أثر سلبي على جميع المشاريع السكنية مما ادى الى اخفاقها في وضع حلول ومعالجات لمشاكل السكن، فامر به العراق خلال العقود الأربعة الأخيرة من تدهور في الجانب السياسي انعكس على جميع القطاعات ومنها القطاع السكني ، ففي سبعينات القرن الماضي وبالرغم من ارتفاع عوائد الدولة من الإيرادات النفطية الا ان العراق كان يعاني من مشكلة السكن بسبب قلة إهتمام الحكومة بالمشاريع السكنية والتوجه نحو البرامج التنموية في مجال النفط ، وجاءت ثمانينات وتسعينات القرن الماضي لتعمق مشكلة السكن بسبب الحرب العراقية الإيرانية وحرب الخليج الثانية والحصار الاقتصادي الذي فرض على العراق من خلال تعاضم

١- تنزيه مجيد حميد ورجاء خليل احمد ، مصدر سابق ،ص ١٨٧ .

٢- مالك عبد الحسين احمد ، البطالة في العراق الاسباب والنتائج والمعالجات ، كلية التربية الادارية ، البصرة ، ص ٥ .

٣- عماد طارق عمر، مصدر سابق ، ص ٩١ .

الإنفاق العسكري وتراجع دور الدولة في الإستثمار، وتوجهها نحو زيادة النفقات العسكرية التي ادت الى إستنزاف الكثير من العوائد المالية <sup>(١)</sup>، ففي ١٩٧٠ بلغت نسبة الإنفاق العسكري (١٩,٤%) من الناتج المحلي الإجمالي البالغ (٣,٦) مليار دولار، وارتفعت نسبة الإنفاق العسكري في عام ١٩٨٠ لتصل الى (٣٨,٨%) من الناتج المحلي الإجمالي البالغ (٥٣,٦) مليار دولار، ثم انخفضت نسبة الإنفاق العسكري عام ١٩٩٠ لتصل الى (٢٠%) من الناتج المحلي الإجمالي البالغ (٦٤,٤) مليار دولار <sup>(٢)</sup> وفي عام ٢٠٠٤ بلغت نسبة الإنفاق العسكري (٦,٥%) من الناتج المحلي الإجمالي البالغ (٢٣) مليار دولار وارتفعت هذه النسبة عام ٢٠٠٥ لتصل الى (٨,٩%) من الناتج الإجمالي المحلي البالغ (٣١,٨) مليار دولار وفي عام ٢٠٠٨ انخفض حجم الإنفاق العسكري ليصل الى (٥,٥%) من الناتج المحلي الإجمالي البالغ (١٣٠,١) مليار دولار ثم ارتفع عام ٢٠١٢ ليصل الى (٥,٧%) من الناتج الإجمالي البالغ (٢١٠,٣) مليار دولار استمر الأنفاق العسكري لحد الآن بالإرتفاع ، ومازال يشكل عبئاً كبيراً متمثلاً بالإستحواذ على الجزء الأكبر من الناتج المحلي الإجمالي ، مما أدى الى حرمان بقية القطاعات الإقتصادية من التخصيصات المالية اللازمة لتطويرها ومنها القطاع السكني <sup>(٣)</sup> .

رابعاً - اسباب تخطيطية : تتمثل الأسباب التخطيطية بما يلي :-

١- ضعف الوعي التخطيطي لدى عدد كبير من المواطنين وقلّة إلمامهم بالقوانين التخطيطية مما يدفعهم الى حالات مقصودة من التجاوز على أراضي الدولة <sup>(٤)</sup> .

١- محمد غالي راهي ، دور الائتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق ، مجلة الغري للعلوم الإقتصادية والإدارية ، مجلد ١٠ ، ٢٠١١ ، ص ١٨٢ .

٢- مالك عبد الحسين احمد ، مصدر سابق ص ٤ .

٣- علي كاظم هلال ، الإنفاق العسكري وأثره في التنمية البشرية في العراق للمدة (٢٠٠٣ - ٢٠١٢) ، مجلة الكوت للعلوم الاقتصادية والإدارية ، العدد (٢٠) ، ٢٠١٥ ، ص ٤٥ .

٤- ماجد الخطيب ، دور المؤسسات الإعلامية في تنمية الوعي التخطيطي ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ( المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٦ ، ص ٩٥ .

- ٢- ضعف الرقابة البلدية على اعمال البناء مما ادى الى نشوء مناطق التجاوز سواء التي نشأت داخل المخطط الأساس او خارجة (١) .
- ٣- ضعف الأنظمة والقوانين العمرانية وعدم مواكبة مراحل التخطيط المختلفة لإحتياجات التوسع في المدن وللمتغيرات الطارئة وعدم العمل على إعادة النظر في الخطط بصورة دورية وإعداد مقترحات او بدائل او تعديلات على المخططات الأساسية لإستيعاب الزيادة السكانية ومشاكل السكن (٢) .
- ٤- جهل المواطنين بأهمية التصميم الأساس وما تضمنته هذه الوثيقة من تنظيم وتوزيع الإستعمالات بطريقة مدروسة من خلال الربط بين إستعمالات الأرض المختلفة لتكون منسجمة مع بعضها من جهة ومريحة للسكان من جهة أخرى (٣) .
- ٥- التلكؤ في تنفيذ التصميم الأساس وعدم إستكمال ما جاءت به هذه التصاميم من قبل الجهات المسؤولة وترك الأراضي والمساحات المخصصة للخدمات بأنواعها غير مشيدة مما يعطي فرصة لظهور التجاوزات (٤) .

#### خامساً : اسباب اخرى : تشمل

- ١- إنشطار عدد كبير من العائلات العراقية بسبب التحسن الحاصل في المستوى المعاشي للمواطنين بعد عام ٢٠٠٣ ورغبة هؤلاء في الحصول على وحدة سكنية داخل حدود المدينة ، وبسبب إرتفاع أسعار الأراضي السكنية في المدن مما دفهم الى شراء أراضٍ زراعية وتشيد وحدات سكنية عليها .

- ١- خليل إبراهيم الأعسم ، مصدر سابق ، ص ٩٥ .
- ٢- نبيل طه اسماعيل ، المناطق العشوائية وطرق معالجتها في ضوء المعايير التخطيطية للمناطق السكنية، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، معهد التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠١٠ ، ص ٢٩ .

3- Davis. Kenneth P, Land use McGraw – Hill Book Company, New York, 1976, P25.

- ٤- انتصار جابر كاظم ، مصدر سابق ، ص ١٣٧ .

٢- إنتشار الفساد الإداري في الدوائر الخدمية والإدارية ساهم في تسجيل قسم من التجاوزات كمشيدات فضلا عن ربطها بشبكة الكهرباء والماء بشكل غير اصولي نتيجة الفساد المستشري في هذه الدوائر، فضلاً عن صدور بعض القوانين لصالح المتجاوزين شجعت على زيادة التجاوزات من خلال تملك المتجاوزين اهمها :

قانون رقم (٣٩٧) لسنة ١٩٧٠ وقانون (٧٢١) لسنة ١٩٧١ وقانون ١٩٨٧ الذي نص على جواز مالكي الأرض الزراعية والبساتين واصحاب حق التصرف بتشديد دور سكنية لهم ولأولادهم بمساحة (٣٠٠) م<sup>٢</sup> لصاحب الأرض و (٢٠٠) م<sup>٢</sup> لكل واحد من اولاده داخل حدود التصميم الأساس مما كانت البذرة الأولى لنشوء التجاوزات في المدن العراقية ثم اعقبه قانون (١٥٤) لسنة ٢٠٠١ وقانون (١٥٦) لسنة ٢٠٠٣ وجميع هذه القوانين جاءت لصالح المتجاوزين (١) .

٣- المطامع الشخصية الناجمة عن روح حب التملك تدفع بعض الأفراد للتجاوز على أراضي الدولة املاً في تملكها لاحقاً (٢) .

٤- عدم تفعيل دور القطاع الخاص من قبل الدولة للمساهمة في حل جزء من أزمة السكن من خلال تشييد وحدات سكنية واطئة الكلفة لذوي الدخل المحدد (٣) .

٥- تجاهل مشكلة الإسكان الحضري وترك الأفراد يقدمون حلولاً لمشكلة السكن بأنفسهم وينفذونها بجهودهم الذاتية مما يزيد من إعداد التجاوزات (٤) .

---

١- محافظة ديالى ، مديرية التخطيط العمراني ، القسم الفني ، بيانات غير منشورة .

٢- نبيل طه اسماعيل ، مصدر سابق ، ص ٢٩ .

٣- جاسم محمد جاني ، التوسع العشوائي للإسكان وأثره في شبكة النقل في مدينة الكوت ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، مركز التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠١١ ، ص ٢٧ .

٤- حسن محمد حسن زنكنة ، مصدر سابق ، ص ١٤٩ .