التجاوزات السكنية على التصميم الاساس لمدينة الخالص

الكلمات المفتاحية :التجاوزات ،السكنية ،الخالص

البحث مستل من رسالة ماجستير

علي ثاير طالب الزيدي
المديرية العامة لتربية ديالى
alic6235@yahoo.com

ا٠م٠د ٠تنزيه مجيد حميد
جامعة ديالى/كلية التربية للعلوم الانسانية
Dr.tanzeeh٢٢٢@yahoo.com

الملخص

لم تحظ التجاوزات على التصاميم الأساس بكثير من الدراسات على الرغم من انها تمثل احد أبرز المشاكل التي تواجه المدن العراقية في الوقت الحاضر، والتي باتت تمثل تحدي جديد لمخططي المدن ، كونها تعمل على تغيير التركيب الداخلي للمدينة وتشويه مظهرها الحضري بسبب الإلتفاف على ما جاء به التصميم الأساس الذي يعد بمثابة الدستور الذي ينظم مركبها الحضري ويحدد ملامحها المورفولوجية، وقد رأى الباحثان ان مدينة الخالص لم تشذ عن باقي المدن العراقية اذ ظهرت فيها مؤخراً حالات مختلفة من التجاوزات السكنية بأنواعها، لذلك جاءت هذا البحث ليسلط الضوء على هذه التجاوزات ويوضح اسبابها وأثرها على إستعمالات الأرض الحضرية في مدينة الخالص قد خرجت الدراسة بالعديد من الاستنتاجات أبرزها ان إهمال تنفيذ الضوابط التشريعية والقوانين البلدية التي طالما لعبت دوراً في تنظيم إستعمالات الأرض داخل المدينة وتوجيه حركة العمران فيها من جهة ، وغض النظر من الجهات المسؤولة عن متابعة تطبيقها على الأرض من جهة اخرى، كان السبب الأكبر وراء انتشار ظاهرة التجاوزات في مدينة الخالص، كما خرجت الدراسة بمجموعة من المقترحات تفيد الجهات الحكومية ذات العلاقة والمتخصصين منهم في تنفيذ التصاميم الأساس، ولاسيما ان الدراسة وفرت قاعدة بيانات واسعة عن التجاوزات والمتجاوزين يمكن إستثمارها لو رغبت الجهات المعنية بذلك ٠

المقدمة

حتى وقت قريب كان ينظر الى المدينة بأنها وحدة إجتماعية حضرية محدودة المساحة ومقسمة إدارياً الى أحياء ومحلات سكنية ويقوم النشاط فيها على الصناعة والتجارة والنقل وتقل فيها نسبة المشتغلين بالزراعة وتتنوع الخدمات فيها والوظائف والمؤسسات وتمتاز بكثافة وسهولة مواصلاتها وتخطيط مرافقها ومبانيها، وهندسة اراضيها ،الا ان هذا المفهوم قد

تطور ليستوعب المدينة الحضرية على إنها الإطار المكاني الذي يعيش فيه السكان غالباً من الولادة حتى الممات ويمارسون مختلف أنشطة الحياة من سكن وعمل ولهو وتعلم، ومن أجل الحفاظ على المدينة بات من الضروري مواجهة المشاكل الناجمة عن دينامية المجتمع الحضري وتطوره بشكل كبير إلى درجة عجزت فيه إستعمالات الأرض ووظائفها عن مواجهة هذا التطور فحدثت التجاوزات، وتعد ظاهرة التجاوزات السكنية على التصميم الأساس لمدينة الخالص واحدة من ابرز المشاكل التجاوزات التي حصلت على التصميم الأساس لهذه المدينة والتي تهدد تطور المدينة وخاصة تلك التجاوزات التي حصلت بعد احداث عام ٢٠٠٣ في ظل غياب سلطة الدولة وعجز السلطات التنفيذية والمتمثلة في البلدية وأجهزتها عن إيقاف هذه التجاوزات بأنواعها المختلفة، مما جعل المدينة تعيش حالة من التخبط والإرباك، أدت الى فوضى عمرانية وتشويه لهوية المدينة وطابعها المعماري وتدهوراً خطيراً في بيئتها الحضرية ٠

مشكلة الدراسة

تتبلور مشكلة الدراسة في إنتشار ظاهرة التجاوزات السكنية على التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ١٩٩٧، عليه يمكن صياغة مشكلة الدراسة بالسؤال التالي:

– ماهي انواع التجاوزات السكنية الحاصلة على التصميم الأساس الخاص بمدينة الخالص لعام ١٩٩٧ ؟

– هل تتباين هذه التجاوزات في أعدادها وأنواعها وتوزيعها المكاني داخل مدينة الخالص؟

فرضيات البحث

– حدوث تجاوزات سكنية على مختلف إستعمالات الأرض الحضرية في مدينة الخالص التي حددها التصميم الأساس الخاص بالمدينة لعام ١٩٩٧.

– تتباين التجاوزات الحاصلة في مدينة الخالص بأنواعها وأعدادها وتوزيعها المكاني من حي سكني لأخر٠

– ولّدت ظاهرة التجاوزات تغير وتداخل في إستعمالات الأرض الحضرية في مدينة الخالص عن تلك التي حددها التصميم الأساس الخاص بالمدينة مما أثر على التركيب الداخلي للمدينة ٠

هدف البحث

يهدف البحث الى ابراز خطورة مشكلة التجاوزات السكنية الحاصلة على التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ١٩٩٧، ومحاولة حصر اعداد التجاوزات وانواعها وتباينها المكاني، والكشف عن تأثير وتداعيات هذه التجاوزات على التركيب الداخلي لمدينة الخالص، كما يهدف البحث الى لفت أنظار الجهات المسؤولة عن المدينة الى خطورة هذه المشكلة التي اصبحت كوباء تفشى بشكل متعمد او غير متعمد في جميع انحاء المدينة ٠

منهج البحث

اعتمد البحث بشكل رئيس على الدراسة الميدانية في جمع بياناته ومعلوماته والتي تمثلت بالمسح الميداني الشامل لجميع انواع التجاوزات السكنية في مدينة الخالص ، فضلاً عن المنهج الوصفي الذي اعتمده الباحثان لدراسة المشاهدات الميدانية ووصفها وصفاً دقيقاً عن طريق عمليات الرصد والتسجيل٠

حدود البحث

تتمثل الحدود المكانية للبحث بالحدود البلدية لمدينة الخالص مركز قضاء الخالص بحسب ما اقرها التصميم الأساس للمدينة لعام ١٩٩٧، والذي بلغت مساحة المدينة بموجبه (١٥١٤.٥٠٧٢) هكتار والمحصورة بين دائرتي عرض (¯٢٨ ˚٣٣) و(¯٥٣ ˚٣٣) شمالا وخطي طول (¯٢٩ ˚٤٤) و(¯٣٢ ˚٤٤) شرقا ، ضمت (١٧) حي سكني ، اما الحدود الزمانية للبحث فتتمثل بجميع التجاوزات التي حصلت على التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام١٩٩٧ من تاريخ صدوره ولغاية صدور التصميم الأساس الأخير للمدينة لعام ٢٠١٣ ٠

المبحث الأول : انواع التجاوزات السكنية في مدينة الخالص

يشغل الاستعمال السكني في الغالب مساحات كبيرة من أرض المدينة، بل ويمثل النسبة الأكبر من المساحة المعمورة على خرائط التصميم الأساس[١] ويتجسد ذلك واضحاً في المساحة التي استحوذ عليها الاستعمال السكني من خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ١٩٩٧والتي وصلت الى(٣٤٦) هكتار بنسبة (٢٢,٩%) من مجموع المساحة الكلية للتصميم البالغة(١٥١٤,٥٠٧٢) هكتار[٢] ويعد ذلك امر طبيعي مادام سكن الانسان يمثل احد اهم متطلباته الضرورية على الرغم من استحواذ الاستعمال السكني على نسبة كبيرة من المساحة الكلية للتصميم الأساس لمدينة الخالص الا ان الدراسة الميدانية كشفت

عن انتشار ظاهرة التجاوزات السكنية على أطراف وداخل جميع أحياء مدينة الخالص، وقد اختلفت هذه التجاوزات في إعدادها والمساحات التي تشغلها من مكان لأخر ولإعطاء صورة واضحة وشاملة عن الكيفية التي توزعت بها التجاوزات السكنية في مدينة الخالص سوف يتم تصنيف هذه التجاوزات على أساس(نوع الاستعمال المتجاوز) الى :-

اولاً- تجمعات الوحدات السكنية المتجاوزة (حالات الجماعية)

ثانياً- الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل فردي

ثالثاً- تقسيم الوحدات السكنية (الغير متجاوزة)

أولاً : تجمعات الوحدات السكنية المتجاوزة (الحالات الجماعية)

يقصد بالتجمعات السكنية المتجاوزة مجموعة الوحدات السكنية المتجاوزة التي شيدت في مكان واحد داخل الأحياء السكنية اوعلى اطرافها بحيث شكلت احياناً أحياء جديدة بجانب الأحياء السكنية نفسها، فمن خلال المسح الميداني الشامل للوحدات السكنية المتجاوزة في مدينة الخالص اتضح ان هذا النوع من التجاوزات السكنية هو الأكثر انتشاراً في مدينة الخالص، بل لانجافي الصواب اذ ما قلنا بان هذا النوع من التجاوزات هو الأخطر كونه تم بالدرجة الأساس على أراضي زراعية تقع ضمن الحدود البلدية لمدينة الخالص، وبدرجة اقل على الأراضي الفارغة داخل حدود المدينة والتي حُددت ضمن التصميم الأساس للخدمات بأنواعها ، فضلاً عن انه الأصعب في إزالته اذ تم على شكل تجمعات لا تخلو عملية إزالتها من مشاكل جمة سواء للمتجاوزين او الجهات المسؤولة عن الإزالة، ان نظرة متمعنة لما يحويه جدول (١) تؤكد ان حجم ما موجود من تجاوزات سكنية في مدينة الخالص يعكس عدم الالتزام صارخة بالقوانين والتشريعات وكل ما جاء به التصميم الأساس، فقد وصل العدد الكلي للوحدات السكنية المتجاوزة على شكل تجمعات الى(٢٩٠٦) وحدة سكنية من مجموع (٣١٨٤) وحدة سكنية متجاوزة في مدينة الخالص استحوذت على مساحة قدرها (١٨٤,٠٤) هكتار،ان التوزيع المكاني لهذه التجاوزات يكاد يتسق الى حد بعيد مع التوزيع المكاني للبساتين والأراضي الزراعية المنتشرة داخل الحدود البلدية لمدينة الخالص على أطراف الأحياء السكنية وبداخلها والتي وصلت مساحتها الى (٧٥٦,٧٠٠٥) هكتار ضمن التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام١٩٩٧[٣]

جدول (١)
التوزيع العددي والنسبي لأنواع التجاوزات السكنية في اطراف مدينة الخالص وداخل الأحياء السكنية لعام ٢٠١٥

ت	اسم الحي	مساحة الحي (هكتار)	عدد الوحدات السكنية المتجاوزة				مساحة الوحدات السكنية المتجاوزة	%
			بشكل جماعي	%	بشكل فردي	%		
١	النور	٨٦	٤٤	١,٥	١٩	٦,٨	٣,٦٩	٢,٠
٢	العمارات السكنية	٢٢	-	-	-	-	-	-
٣	العمال	٥٠	٤٧	١,٦	٦	٢,٢	٤,١٤	٢,٢
٤	العصري	٩١	١٦٩	٥,٨	١٣	٤,٧	٩,٣٦	٥,١
٥	عليبات	١٨	١١٩	٤,١	١٠	٣,٦	٦,٤٣	٣,٤
٦	الغربية	٧١	٣١٩	١٠,٩	١٩	٦,٨	٢٣,١٦	١٢,٦
٧	الامام علي الهادي	٣٨	١١٦	٣,٩	٢٧	٩,٧	٥,٨٢	٣,٢
٨	الشرقية	٣٤	٦٧٢	٢٣,١	١٥	٥,٤	٣٦,٥٥	١٩,٩
٩	الكوبات	٢٠	١٥٤	٥,٣	٢٣	٨,٣	١١,٢١	٦,٠
١٠	الحسين	٥١	٣٦١	١٢,٤	٥٤	١٩,٤	٢٥,٣٩	١٣,٨
١١	الزهراء	٤٥	٣٧٠	١٢,٦	٢٤	٨,٦	٢٧,٣٧	١٤,٩
١٢	المنطقة الصناعية	٧	٧٨	٢,٧	١٦	٥,٨	٤,٨٩	٢,٧
١٣	الأمير	٨	٦١	٢,١	١٢	٤,٣	٣,٦٨	١,٩
١٤	الياخات	٣	٢٦	٠,٩	٦	٢,٢	٢,١٢	١,٢
١٥	الغريرات	٢	-	٠,٢	١١	٣,٩	١,٠٤	٠,٦
١٦	الخويلص	٦٢	٢٨٠	٩,٦	١٦	٥,٨	١٥,٢٤	٨,٣
١٧	كشكين	١٦	٩٠	٣,١	٨	٢,٩	٣,٩٥	٢,١
المجموع		٦٢٤	٢٩٠٦	١٠٠	٢٧٨	١٠٠	١٨٤,٠٤	%١٠٠

المصدر : - من عمل الباحثان بالاعتماد على :

١- مديرية بلدية الخالص ،شعبة تنظيم المدن ، قسم التصاميم الأساس ،مساحة الاحياء السكنية لمدينة الخالص لعام ١٩٩٧ ، بيانات غير منشورة ٠

٢- المسح الميداني الشامل للتجاوزات السكنية ابتداءٍ من٢٠١٥/١٠/١ولغاية ٢٠١٥/١٢/٢٥ ٠

من خلال بيانات جدول (١) وخريطة (١) يظهر ان تجمع الوحدات السكنية المحاذية لحي الشرقية يمثل أكبر تجمع للوحدات السكنية المتجاوزة في مدينة الخالص بواقع (٦٧٢) وحدة سكنية وبنسبة (٢٣.١%) من مجموع الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل جماعي شملت أرض مساحتها (٣٦,٥٥) هكتار شيدت أغلبها ضمن موقعين الأول هو تجمع الوحدات السكنية الذي يقع الى شرق وشمال شرق هذا الحي اذا وصل عدد الوحدات السكنية المتجاوزة فيه الى(٢٩٨) وحدة سكنية تجاوزت جميعها

على الأراضي الزراعية والبساتين ،اما التجمع الأخر للوحدات السكنية فيقع الى الجنوب والجنوب الشرقي من هذا الحي بعدد وصل الى (٣٧٤) وحدة سكنية متخذة ايضا من البساتين بعد تجريفها مكانا لها صورة (١) ٠

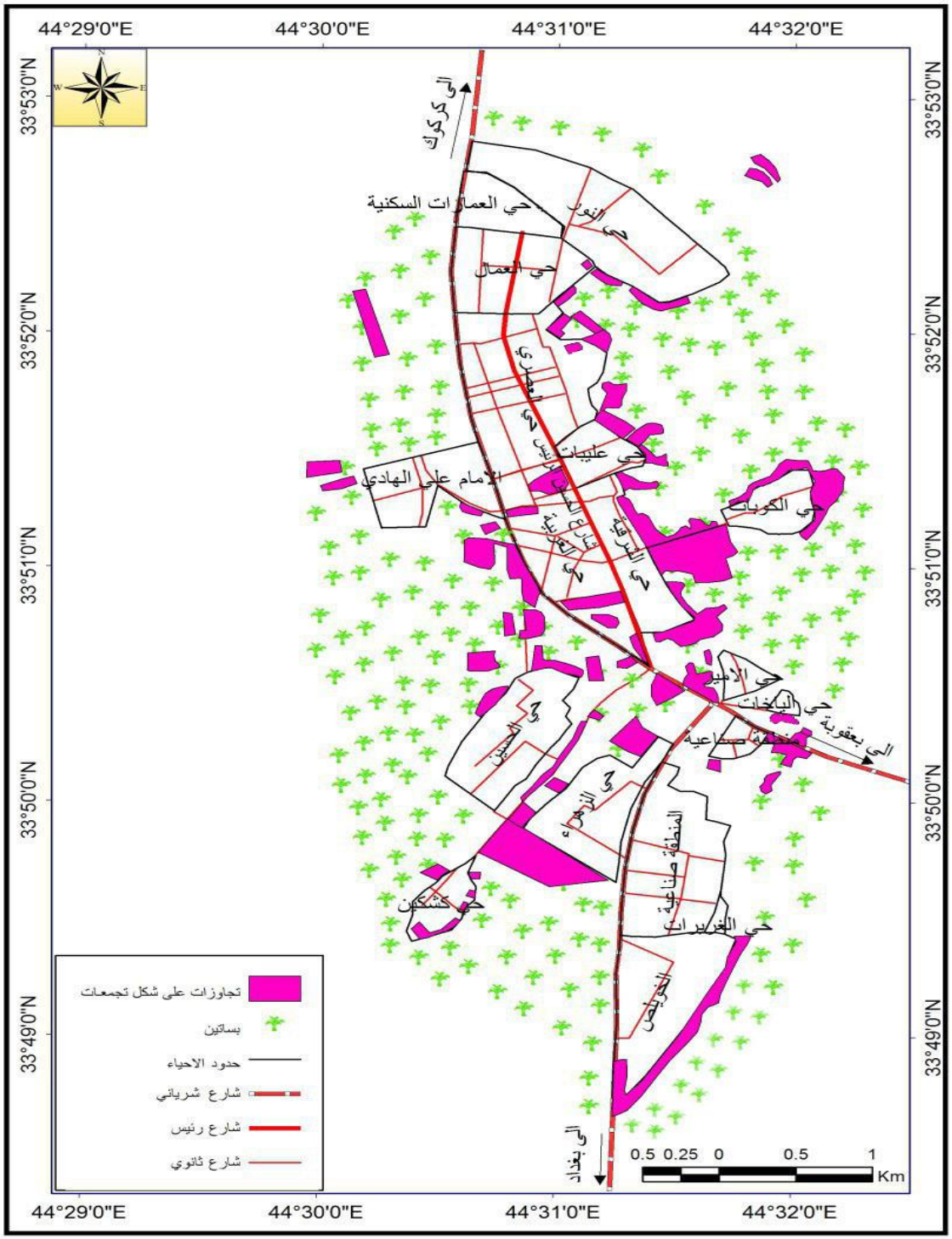
صورة (١) التجاوزات السكنية في حي الشرقية

التقطت الصورة بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٨

يليه تجمع الوحدات السكنية المحاذية لحي الزهراء الذي يقع في الجزء الجنوبي الغربي من مدينة الخالص وتحاذيه بساتين النخيل من الشمال والجنوب فضلاً عن وجود الأراضي الزراعية الى الجنوب من هذا الحي والتي كانت سببا لظهور التجاوزات السكنية المحيطة به والبالغ عددها (٣٧٠) وحدة سكنية شيدت على أرض مساحتها (٢٧,٣٧) هكتار جدول (١) والتي تركزت في ثلاثة مواقع أمتد الموقع الأول الى الشمال من هذا الحي بعدد وصل الى(٨٩) وحدة سكنية في حين تركزت (٦٦) وحدة سكنية الى الغرب من هذا الحي متخذة من البساتين التي تم تجريفها بعد عام ٢٠٠٣ من قبل اصحابها مكاناً لها، كما ساعد وجود الأراضي الفارغة والزراعية

خريطة (١)

التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية المتجاوزة بشكل جماعي في مدينة الخالص



المصدر :- من عمل الباحثان بالإعتماد على :-

١- خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ١٩٩٧ بمقياس ١:٥٠٠٠٠ ٠

٢- جدول (١) ٠

٣- مرئية فضائية مصححة لمدينة الخالص لعام ٢٠١٣ ٠

الممتدة في جنوب هذا الحي على ظهور تجاوزات سكنية وصل عددها الى (٢١٢) وحدة سكنية بنيت بمواصفات عمرانية عالية صورة (٢) ٠

صورة (٢) التجاوزات السكنية في حي الزهراء

التقطت الصورة بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٨

اما بالنسبة لحي الحسين الذي يقع في الجزء الجنوبي الغربي من مدينة الخالص فقد وصل عدد الوحدات السكنية المتجاوزة حوله (٣٦١) وحدة سكنية جدول(١) تركزت بثلاث مواقع مستحوذة على الأراضي الزراعية والبساتين المحيطة بهذا الحي شاغلة مساحة قدرها(٢٥,٣٩) هكتار شغل التجمع الأول منها المناطق التي تمتد الى الشمال من هذا الحي بعدد وصل الى(٩٣) وحدة سكنية متجاوزة ، كما تركزت(٧٥) وحدة سكنية الى الشرق من هذا الحي ،أما التجمع الثاني للوحدات السكنية المتجاوزة فقد حاذى الأجزاء الغربية من هذا الحي بعدد وصل الى(١٩٢) وحدة سكنية متجاوزة خريطة (١) صورة (٣) ٠

صورة (٣) التجاوزات السكنية في حي الحسين

التقطت الصورة بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٨

يليه حي الغربية الذي يقع في الجزء الغربي من مدينة الخالص اذا بلغ عدد الوحدات السكنية المتجاوزة المحيطة به من الشمال والجنوب والغرب (٣١٩) وحدة

سكنية جدول(١) انتشرت التجاوزات ضمن هذا الحي على الأراضي الزراعية والبساتين أيضاً وعلى ارض مساحتها (٢٣,١٦) هكتار، وتركزت التجاوزات في هذا الحي في ثلاث مواقع شغل الموقع الأول منها المناطق التي تمتد الى الجنوب من هذا الحي بعدد وصل الى (١١٨) وحدة سكنية، في حين تركزت(٩٢) وحدة سكنية في جزءه الشمالي ،أما الموقع الثالث للوحدات السكنية المتجاوزة فقد تركز الى الغرب من هذا الحي بعدد وصل الى(١٠٩) وحدة سكنية متخذه من أراضي البساتين مكانا لها صورة (٤) ٠ **صورة (٤) التجاوزات السكنية في حي الغربية**

التقطت الصورة بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٩

اما بالنسبة لحي الخويلص فقد وصل عدد الوحدات السكنية المتجاوزة الى الشرق منه الى(٢٨٠) وحدة سكنية جدول(١) ويقع هذا الحي في الجزء الجنوبي من المدينة وعلى امتداد الطريق الشرياني (الخالص– بغداد) وتحاذيه البساتين من الشمال الشرقي الى الجنوب الغربي والتي كانت السبب الرئيس لظهور التجاوزات السكنية في هذه الاجزاء ، وقد كشفت الدراسة الميدانية أن الغالبية العظمى من أصحاب الوحدات السكنية المتجاوزة هم اصلاً من سكنة هذا الحي اذ إنتهز أبناءه فرصة تجريف البساتين المحاذية له من قبل أصحابها واشتروا الجزء الأكبر من الأراضي المجرفة رغبة منهم بالسكن قرب ذويهم وأقاربهم صورة (٥) ٠

صورة (٥) التجاوزات السكنية في حي الخويلص

التقطت الصورة بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠

اما الحي العصري فقد بلغ عدد التجاوزات فيه(١٦٩) وحدة سكنية متجاوزة يقع هذا الحي الى الشمال من مدينة الخالص وهو من الأحياء التي ظهرت في سبعينيات القرن الماضي عندما كانت محاور توسع المدينة تتجه نحو الشمال ضمن التصميم الأساس لعام (١٩٧١)،ان وجود الأراضي الزراعية والبساتين الى الشرق من هذا الحي شجع على ظهور التجاوزات السكنية التي بلغ عددها(١٦٩) وحدة سكنية،صورة (٦) شيدت اغلبها بأرقى المواصفات سواء من حيث مواد البناء اوطرازه المعماري٠

صورة (٦) التجاوزات السكنية في حي العصري

التقطت الصورة بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٨

اما بالنسبة لحي الكوبات فقد بلغ عدد التجاوزات السكنية المحيطة به(١٥٤) وحدة سكنية متجاوزة يقع هذا الحي شرق مدينة الخالص ولايبعد عن مركز المدينة وقلبها التجاري سوى (١كم)، ان وجود الأراضي الزراعية القريبة من مركز المدينة شجع على ظهور التجاوزات السكنية حول هذا الحي والتي شيدت على أرض مساحتها(١١,٢١) هكتار صورة (٧)٠

صورة (٧) التجاوزات السكنية في حي االكوبات

التقطت الصورة بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢١

اما بالنسبة لبقية أحياء مدينة الخالص فلم تخلو هي الأخرى من وجود تجاوزات سكنية تجمعت في أماكن محددة بالقرب من هذه الأحياء وبأعداد لا يمكن إغفالها او التغاضي عنها ، ويمكن من خلال جدول (١) وخريطة (١) تتبع إعداد ومساحات هذه التجاوزات التي شيدت بعد إزالة البساتين الموجودة قرب هذه الأحياء والتي تعود ملكية أغلبها الى أشخاص مثل التجاوزات الموجودة بالقرب من أحياء (عليبات ، النور ،العمال ، الإمام علي الهادي ، المنطقة الصناعية ،الأمير ، الياخات ،الغريرات ، كشكين) ٠

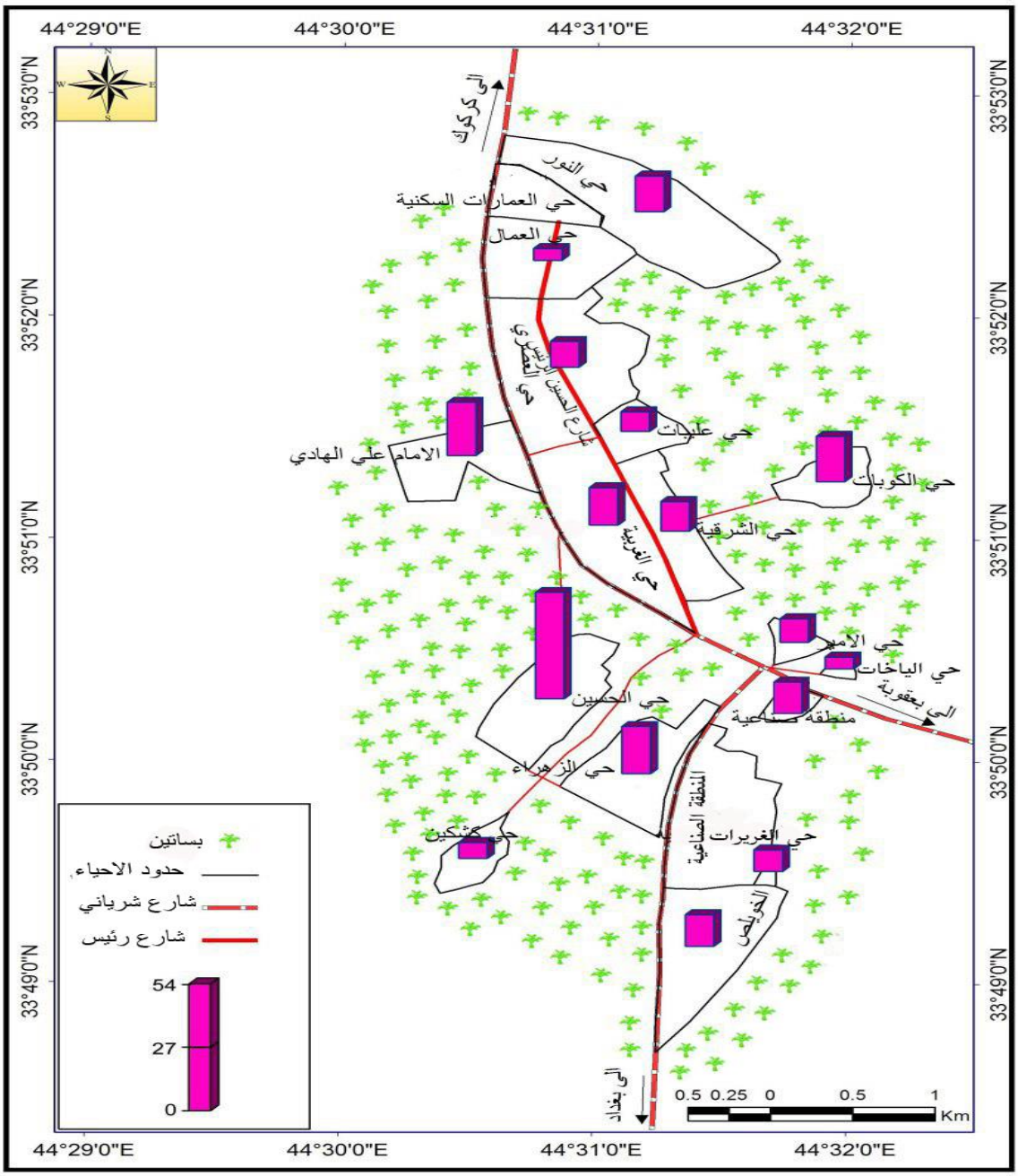
ثانياً- الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل فردي

يتمثل هذا النوع من التجاوزات بإنتشار الوحدات سكنية المتجاوزة هنا وهناك متخذه من البساتين وبعض المساحات الفارغة التي حددت ضمن التصميم الأساس للخدمات بأنواعها مكاناً لها ، واتضح من خلال المسح الميداني الشامل للوحدات السكنية المتجاوزة في مدينة الخالص ان هذا النوع من التجاوزات السكنية هو الأقل انتشاراً ، فضلا عن انه اسهل في ازالته كونه يمثل حالات فردية يمكن ازالتها بسهولة من قبل الدولة اذ لا يتجاوز عددها (٢٧٨) وحدة سكنية إنتشرت في جميع اجزاء مدينة الخالص ٠

من خلال ملاحظة جدول (١) والخريطة(٢) يتضح ان حي الحسين الذي يقع في الجزء الغربي من مدينة الخالص والذي تبلغ المساحة الكلية (٥١) هكتار وبكثافه سكانية عامة وصلت الى(١١٢,٣) نسمة/هكتار جدول (٢) قد ضم العدد الأكبر من

خريطة (٢)

التوزيع العددي للوحدات السكنية المتجاوزة بشكل فردي في أحياء مدينة الخالص لعام ٢٠١٥



المصدر :- من عمل الباحثان بالاعتماد على :-

١- خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ١٩٩٧ بمقياس ١:٥٠٠٠٠ .

٢- جدول (١)

الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل فردي اذ بلغ عددها (٥٤) وحدة سكنية والتي اتخذت من البساتين والمساحات الفارغة الموجدة فيه مكانا لها، ويليه حي الأمام علي الهادي بعدد وصل الى (٢٧) وحدة سكنية متخذه من الأراضي الزراعية مكاناً لها .

جدول (٢)
الكثافة السكانية العامة لأحياء مدينة الخالص لعام ٢٠١٥

ت	اسم الحي	عدد السكان (نسمة)	مساحة الحي الكلية (هكتار)	الكثافة السكانية العامة (نسمة/ هكتار)*	الكثافة السكانية الصافية (نسمة/ هكتار)**
١	النور	٢٨٣٤	٨٦	٣٢,٩	٥٦,١
٢	العمارات السكنية	٢٣٩٨	٢٢	١٠٩	٣٣٧,٧
٣	العمال	٤١٨٩	٥٠	٨٣,٨	١٥٨,٦
٤	العصري	٥٣٩٠	٩١	٥٩,٢	١٢٧,١
٥	عليبات	٤٢٥٠	١٨	٢٣٦,١	٢٧٧,٨
٦	الغربية	٧١٨٦	٧١	١٠١,٢	٢٨٢,٩
٧	الامام علي الهادي	١٨٣٩	٣٨	٤٨,٤	٨٩,٩
٨	الشرقية	٨٢٣٤	٣٤	٢٤٢,٢	٣٤٥,٩
٩	الكوبات	٢١٤٥	٢٠	١٠٧,٣	١٣٩,٣
١٠	الحسين	٥٧٢٦	٥١	١١٢,٣	١٥٩,٩
١١	الزهراء	٤٨٥٧	٤٥	١٠٧,٩	١٦٠,٨
١٢	المنطقة الصناعية	٧٤١	٧	١٠٥,٨	١٩٥
١٣	الأمير	١٤٥٤	٨	١٨١,٧	١٩٩,٢
١٤	الياخات	٣٢٢	٣	١٠٧,٣	١٥٣,٣
١٥	الغريرات	٢٨١	٢	١٤٠,٥	١٤٧,٩
١٦	الخويلص	٥٨٣٩	٦٢	٩٤,٢	١٤٧,٨
١٧	كشكين	١٠١١	١٦	٦٣,١	١٤٢,٤

المصدر : من عمل الباحثان بالإعتماد على :-

١- المجلس البلدي في مدينة الخالص، إحصاءات وجرد مختاري كل حي من أحياء مدينة الخالص لعام ٢٠١٥ ٠

٢- تم إستخراج مساحة الأحياء السكنية بالإعتماد على صورة فضائية مصححة لمدينة الخالص لعام ٢٠١٠ ٠

$$* \text{ - الكثافة السكانية العامة} = \frac{\text{عدد السكان (نسمة)}}{\text{المساحة الكلية للحي (هكتار)}}$$

$$** \text{ - الكثافة الصافية للسكان} = \frac{\text{عدد السكان (نسمة)}}{\text{المساحة السكنية للحي(هكتار)}}$$

ينظر: طه حمادي الحديثي، جغرافية السكان، مطبعة دار الطباعة والنشر،الموصل،١٩٨٨، ص٦٠٣، ص٦٠٥ ٠

اما بالنسبة للتجاوزات الفردية في حي الزهراء فلم تتجاوز(٢٤) وحدة سكنية، بينما بلغ عدد الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل فردي في حي الكوبات (٢٣) وحدة سكنية ، اتخذت هذه الوحدات السكنية في كلا الحيين من البساتين مكان لها ٠

اما في حيي النور والغربية فقد بلغ عدد الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل فردي (١٩) وحدة سكنية في كل منهما، بينما إنخفض عدد الوحدات السكنية التي تجاوزت بشكل فردي في بقية أحياء مدينة الخالص لتصل الى (١٦ ،١٦ ،١٥،١٣ ،١٢ ، ١١، ١٠ ، ٨ ،٦،٦) في أحياء (الخويلص ،المنطقة الصناعية ، الشرقية ، العصري ،الأمير، الغريرات، عليبات ، كشكين، الياخات ،العمال) على التوالي ٠

٣- تقسيم الوحدات السكنية الغير متجاوزة

يتمثل هذا النوع من التجاوزات بقيام اصحاب الوحدات السكنية الغير متجاوزة والتي تعود ملكيتها الى اصحابها والمسجلة ضمن دائرة التسجيل العقاري الى تقسيم الوحدة السكنية الى اكثر من وحدة سكنية سواء بإنشاء شقق سكنية في الطابق العلوي او الأرضي عن طريق تحويل جزء من مساحة الوحدة السكنية والذي غالباً ما يتم على حساب حديقة المنزل التي تمثل المتنفس الوحيد للعائلة العراقية، او على حساب مرأب السيارة ، او كلاهما طالما لا توجد رقابة تلزمهم بنوع الاستعمال ٠

ان محاولة جرد الوحدات السكنية المقسمة لم يكن بالأمر الصعب على الباحث لذلك تم جردها بشكل ميداني، اذ بلغ عددها(١٧٢٠) وحدة محورة بنسبة (١٦%) من المجموع الكلي للوحدات السكنية لأحياء مدينة الخالص البالغ عددها (١٠٩٣٢) وحدة سكنية جدول (٣)، وبطبيعة الحال ان هذا النوع من الوحدات لم يتوزع بشكل متساوي بين أحياء المدينة وإنما إختلف من حي لأخر بحسب الوضع الإقتصادي والإجتماعي لسكان كل حي ، فضلاً عن متغيرات اخرى كان لها بالغ الأثر في ظهور هذه التحويرات كسعر الأرض ، مدى توفر الخدمات وإكتمالها في كل حي ، الكثافة السكانية ، مساحة الوحدة السكنية ٠

جدول (٣)

التوزيع العددي والنسبي للوحدات السكنية المقسمة وغير المقسمة لأحياء مدينة الخالص

ت	اسم الحي	الوحدات السكنية				المجموع
		المقسمة	%	غير مقسمة	%	
١	النور	٥٤	١٠	٤٩٤	٩٠	٥٤٨
٢	العمارات السكنية	٢٥	٧	٣٣٠	٩٣	٣٥٥
٣	العمال	٢٤٦	٣١	٥٥١	٦٩	٧٩٧
٤	العصري	٢٥٣	٢٧	٦٩٤	٧٣	٩٤٧
٥	عليبات	٨٣	١٢	٦٢٧	٨٨	٧١٠
٦	الغربية	٢٥٥	٢٠	١٠٠٤	٨٠	١٢٥٩
٧	الامام علي الهادي	٦٦	٢٥	١٩٤	٧٥	٢٦٠
٨	الشرقية	٢٨٤	١٢	٢٠٢٣	٨٨	٢٣٠٧
٩	الكوبات	٥٥	١٦	٢٧٨	٨٤	٣٣٣
١٠	الحسين	١٤٦	١٥	٨٢٨	٨٥	٩٧٤
١١	الزهراء	٩٤	١١	٧٧٣	٨٩	٨٦٧
١٢	المنطقة الصناعية	١١	٨	١٢٤	٩٢	١٣٥
١٣	الأمير	٢٧	١٣	١٨٨	٨٧	٢١٥
١٤	الياخات	٥	١١	٤٢	٨٩	٤٧
١٥	الغريرات	٦	١٦	٣٢	٨٤	٣٨
١٦	الخويلص	٩٠	١٠	٨٣٦	٩٠	٩٢٦
١٧	كشكين	٢٠	٩	١٩٤	٩١	٢١٤
المجموع		١٧٢٠	١٦	٩٢١٢	٨٤	١٠٩٣٢

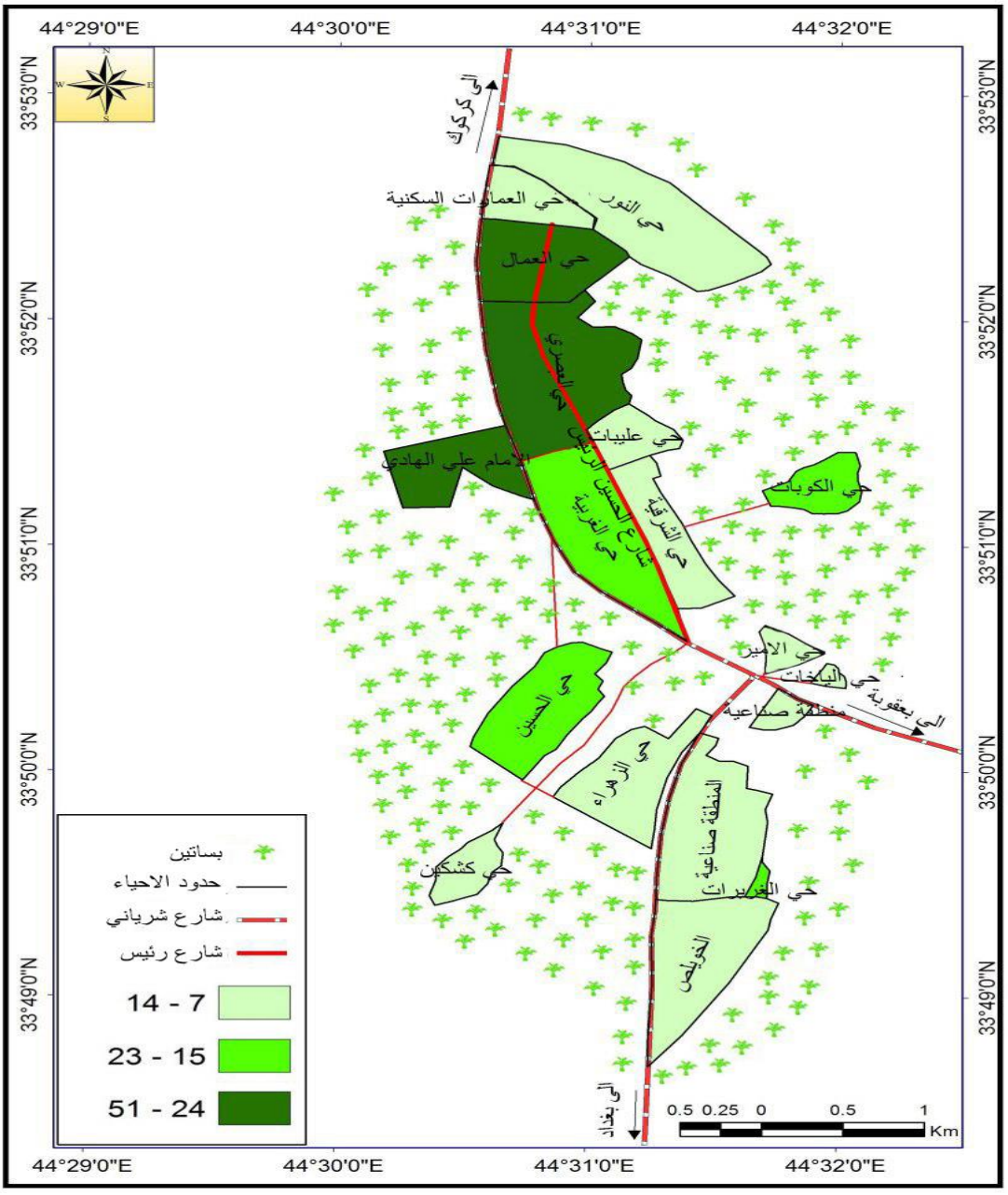
مصدر :- من عمل الباحثان بالإعتماد على المسح الميداني الشامل للوحدات السكنية المقسمة في مدينة الخالص ١٢/٢٦ /٢٠١٥ ولغاية ٢٠١٦/١/٢٠ .

من خلال بيانات جدول (٣) وخريطة (٣) وصورة (٨) تبين ان حي العمال الذي يقع شمال مدينة الخالص والذي تبلغ مساحته الكلية(٥٠) هكتار وكثافته السكانية العامة(٨٣,٨) نسمة /هكتار وبكثافته سكانية الصافية وصلت الى(١٥٨,٦) نسمة /هكتار جدول (٢) من أكثر الأحياء التي تعرضت فيه الوحدات السكنية الى تقسيمات وبنسبة (٣٢%)، بسبب إكتمال الحي عمرانيا وتوفر الخدمات فيه، مما ادى بدوره الى إرتفاع أسعار الأراضي فيه اذ تراوح سعر المتر المربع الواحد ما بين(٢٥٠-٣٠٠) ألف دينار[٤] ، في حين جاء حي العمارات الذي يقع شمال مدينة الخالص أيضاً الذي تبلغ مساحته الكلية (٢٢) هكتار وكثافته السكانية العامة (١٠٩) نسمة / هكتار وبكثافته سكانية صافية وصلت الى (٣٣٧,٧) نسمة

/ هكتار وبالمرتبة الأخيرة اذ بلغت نسبة الوحدات السكنية المقسمة فيه(٧%) جدول(٢) بسبب صغر مساحة الوحدات السكنية ضمن هذا الحي اذ لا تتجاوز مساحتها(١٥٠) م٢ ٠

خريطة (٣)

التوزيع النسبي للوحدات السكنية المقسمة في مدينة الخالص



المصدر :- من عمل الباحثان بالإعتماد على :-

١- خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ١٩٩٧ بمقياس ١:٥٠٠٠٠ ٠

٢- جدول (٢)

صورة (٨) تجاوزات الوحدات السكنية المقسمة في حي العمال

التقطت الصورة بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٩

المبحث الثاني :- العوامل المؤثرة في ظهور التجاوزات

قد تبدو مشكلة التجاوزات السكنية مشكلة عمرانية بحته ولكنها في الحقيقة نتاج لأسباب وعوامل عديدة منها سياسية واقتصادية واجتماعية وديموغرافية، وبالرغم من وجود الاختلافات البسيطة في عوامل نشأة التجاوزات في المدن العراقية ، الا انها تتشابه الى حد كبير في معظم الاسباب التي تقف وراء نشوئها [٥] ويمكن عرض أهم أسباب ظهور التجاوزات في المدن العراقية على اعتبار انها متشابهة الى حد كبير في ظروفها الى ما يأتي:

اولاً : اسباب ديموغرافية :- وتتمثل

١- الزيادة السكانية الكبيرة التي حدثت في معظم المدن العراقية والنمو الحضري المتسارع نتيجة الزيادة الطبيعية الناتجة من إرتفاع معدل الولادات وقلة الوفيات ، ويعد العراق من اعلى بلدان العالم خصوبة فقد وصل معدل النمو السكاني السنوي فيه الى(٣%) للمدة من١٩٤٧ لغاية ١٩٩٧وتضاعف عدد سكانه(٤,٦) مرات للمدة ذاتها فبعد ان كان عدد السكان العراق لا يتجاوز الـ(٤٨١٦٠٠٠) نسمة في تعداد ١٩٤٧ ارتفع ليصل الى(٢٢٠٤٦٢٤٤) نسمة في تعداد ١٩٩٧[٦] ، ثم ارتفع عدد سكان العراق بحسب تقديرات عام ٢٠١٤ ليصل الى(٣٦٠٠٠٠٠٠) نسمة [٧]، ولا تختلف مدينة الخالص عن ذلك فقد تضاعف عدد سكانها الى اكثر من اثنى عشر مرة للمدة من١٩٤٧ ولغاية ٢٠٠٩ ثم وصل بحسب إحصاءات المجلس البلدي لمدينة الخالص وبالاعتماد على احصاءات مختاري كل حي من احياء مدينة

الخالص الى(٥٨٨٧٥) نسمة، ولا يفوتنا ان نذكر الزيادة السكانية الناتجة عن الهجرة نحو المدينة من مختلف قرى قضاء الخالص ، فضلاً عن موجات النزوح التي تعرضت لها المدينة بعد احداث عام ٢٠٠٣ اذا استقبلت المدينة العديد من العوائل على أثر ذلك وارتفاع أسعار الأراضي فيها مع عدم وجود سياسة تخطيطية لاستيعاب هذه الزيادة كانت الأسباب الكامنة وراء ظهور التجاوزات السكنية في مدينة الخالص.

ثانياً: اسباب اقتصادية :- تتمثل الأسباب الاقتصادية المسؤولة عن ظهور التجاوزات بما يلي :

١- إرتفاع أسعار الأراضي الحضرية ،وبدلات إيجار المساكن في مدينة الخالص، لذلك لجأ بعض الأفراد الذين لا يملكون مأوى من ذوي الدخول المنخفضة الى البحث عن وسيلة للتخلص من الإعباء المادية الناتجة عن إرتفاع بدلات الإيجارات [٨] 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 ٠

٢- عند الحديث عن الأسباب الإقتصادية لا يمكن إغفال ظاهرة البطالة اذ ان إرتفاع معدلات البطالة كان احد الأسباب التي وسعت ظاهرة التجاوزات في جميع المدن العراقية فقد ارتفعت معدلات البطالة من (٣,٢) عام ١٩٧٧ لتصل الى (٢٨,١) عام٢٠٠٣[٩] ثم ارتفعت الى(٣٥%) عام ٢٠٠٤ وانخفضت الى(١٨%) في عام ٢٠٠٨وإستمرت بالانخفاض لتصل الى(١٥%) عام٢٠١٠ و(١١%) عام ٢٠١٣[١٠] وعند محاولة الوقوف على اسباب ارتفاع معدلات البطالة في العراق خاصة بعد عام ٢٠٠٣ تتجمع اسباب عدة تبرر هذا الارتفاع منها قيام حكومة الائتلاف المؤقتة بحل الجيش العراقي وتسريح مئات الالاف من المتطوعين في الجيش والشرطة وقوى الأمن الداخلي ومنشآت التصنيع العسكري وجهازي المخابرات والاستخبارات وحل وزارة الإعلام والاستغناء عن خدمات منتسبيها، وقد ادت هذه القرارات الى تعطل(٥٠) الف 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 والاستخبارات[١١] فقد عمد بعض هؤلاء الى تقسيم وحداتهم السكنية بغية تأجيرها ٠

ثالثاً :اسباب سياسية :- قلة مشاريع الإسكان وانعدامها في اغلب المدن العراقية بصورة عامة ومدينة الخالص بصورة خاصة وارتباطها بالوضع السياسي والاقتصادي للبلد الذي أثر سلبا على جميع المشاريع السكنية مما ادى الى اخفاقها في وضع حلول ومعالجات لمشاكل السكن.

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

١- ضعف الأنظمة والقوانين العمرانية وعدم مواكبة مراحل التخطيط المختلفة لاحتياجات التوسع في المدن وللمتغيرات الطارئة وعدم العمل على إعادة النظر في الخطط بصورة دورية وإعداد مقترحات او بدائل او تعديلات على المخططات الأساسية لاستيعاب الزيادة السكانية ومشاكل السكن [١٢].

٢- ضعف الرقابة البلدية على اعمال البناء في مدينة الخالص ادى الى نشوء مناطق التجاوز سواء التي نشأت داخل المخطط الأساس او خارجة .

٣- ضعف الوعي التخطيطي لدى عدد كبير من المواطنين وقلة إلمامهم بالقوانين التخطيطية مما يدفعهم الى حالات مقصودة من التجاوز على أراضي الدولة [١٣] .

٤- جهل المواطنين بأهمية التصميم الأساس وما تضمنته هذهِ الوثيقة من تنظيم وتوزيع لاستعمالات الأرض بطريقة مدروسة من خلال الربط بين استعمالات الأرض المختلفة لتكون منسجمة مع بعضها من جهة ومريحة للسكان من جهة أخرى [١٤] .

٥- التلكؤ في تنفيذ التصميم الأساس وعدم إستكمال ما جاءت به هذه التصاميم من قبل الجهات المسؤولة في مدينة الخالص وترك الأراضي والمساحات المخصصة للخدمات بأنواعها فارغة مما يعطي فرصة لظهور التجاوزات [١٥] .

خامساً : اسباب اخرى :- تشمل

١- انشطار عدد كبير من العائلات 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 أراضي زراعية وتشييد وحدات سكنية عليها .

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 كانت لصالح المتجاوزين وشجعت على زيادة التجاوزات من خلال تمليك المتجاوزين اهمها : قانون رقم(٣٩٧) لسنة١٩٧٠وقانون(٧٢١) لسنة١٩٧١ وقانون١٩٨٧ الذي نص على جواز مالكي الأرض الزراعية والبساتين واصحاب حق التصرف بتشييد دور سكنية لهم ولأولادهم بمساحة(٣٠٠) م٢ لصاحب الأرض و (٢٠٠) م٢ 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[١٦] .

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

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[١٧] .

٥- تجاهل مشكلة الإسكان الحضري وترك الأفراد يقدمون حلولا لمشكلة السكن بأنفسهم وينفذونها بجهودهم الذاتية مما يزيد من إعداد التجاوزات[١٨] .

المبحث الثالث :- المشاكل الناجمة عن التجاوزات على التصميم الأساس في مدينة الخالص

لقد اصبحت ظاهرة التجاوزات السكنية بشتى أنواعها واحدة من أبرز المشكلات التي تعاني منها مدينة الخالص ، ولا نذهب بعيداً إذا ما قلنا ان المدينة اصبحت تعيش صراع بين ما هو مخطط ومنفذ سابقاً وبين كل ما لا يمت لها بصله ، واذا استمرت هذه التجاوزات بنموها السريع فأن المخطط لا يستطيع بكل ما يملكه من وسائل معرفية وتقنيات عالية ،ان يتنبأ بمستقبل المدينة ونموها الحضري بعد إن اصبح هنالك تباين شاسع بين النظرية والتطبيق ،ولقد حاول البحث ان يحصر أبرز المشاكل الواضحة التي ولدّتها التجاوزات بالرغم من صعوبة التكهن بالبعض منها بعد ان اصبحت مدينة الخالص عصية على تطبيق الانموذج الحضري في بناء المدن، ويمكن حصر ابرز المشاكل بما يأتي :-

١- تدمير اقتصاد المدينة من خلال تجريف مئات الدونمات من الأراضي الزراعية الخصبة والبساتين ،وان معظم الأراضي الزراعية والبساتين المجرفة تحولت بالدرجة الأولى الى مشيدات سكنية ٠

٢- تشويه بنية المدينة وتركيبها الداخلي وخير ما يجسد ذلك إنتشار التجمعات السكنية المتجاوزة بشكل فردي وجماعي في جميع أحياء مدينة الخالص والتي بنيت بمواد مختلفة وغير متجانسة كالطين والصفيح والبلوك والطابوق والثرمستون والتي انتشرت بشكل عشوائي وغير مخطط في جميع أحياء المدينة، مما أعطى للمدينة طابعاً حضرياً مشوشاً وغير متجانس ٠

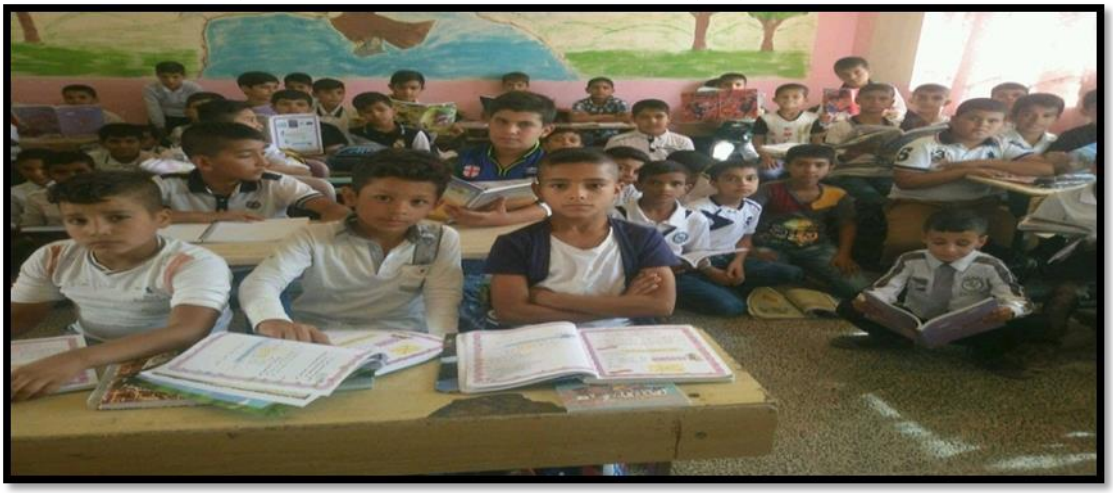
٤- احدثت التجاوزات ضغطاً على مختلف أنواع الخدمات الصحية والتعليمية والبلدية وخدمات البنى التحتية ولاسيما خدمتي الماء الصالح للشرب والكهرباء خاصة ضمن الأحياء التي ترتفع فيها التجاوزات كونها مناطق غير مخدومة مما يضطر سكانها الى الحصول على هذه الخدمات من المناطق المجاوزة المخططة التي تتوفر فيها هذه الخدمات، مما سبب ضغطاً إضافياً على مختلف الخدمات وتحميلها اعلى من طاقتها الاستيعابية، الأمر الذي انعكس سلبا على كفاية وكفاءة الخدمات المقدمة لسكان المدينة ومنها التجاوزات على شبكة الماء الصالح للشرب وكمية المياه الموزعة على المدينة ، فيمكن ان نتصور جسامة هذه المشكلة ،اذ ما علمنا ان هناك محطة رئيسة ومحطتين فرعيتين تزودان المدينة (٣٠٠٠) م^{٣}/ يوماً [١٩]،الا ان المدينة طالما عانت وتعاني من الانقطاع المستمر للمياه الصالحة للشرب والذي قد يستمر في بعض ايام الصيف ليومين او ثلاثة ايام ٠

اما بالنسبة لشبكة الكهرباء فبالرغم من وجود محطة كهربائية رئيسة ومحطتين فرعيتين تغذي أحياء مدينة الخالص بـ (١٤٦) ميكا واط [٢٠] ،الا ان المدينة تعاني من نقص في خدمة الطاقة الكهربائية المقدمة لها وقد ضاعف وجود التجاوزات على هذه الشبكة التدني الموجود أصلاً في هذه الخدمة فجميع الوحدات السكنية المتجاوزة تتزود بالطاقة الكهربائية عن طريق التطفل على شبكة الكهرباء التي تزود المناطق المجاورة لها ولكي يمكن تقدير الطاقة الكهربائية المستهلكة من قبل المتجاوزين ،اذ يقدر معدل احتياج الوحدة السكنية الواحدة من الوحدات الكهربائية حوالي (٢) وحدة كهربائية [٢١]

وطبقاً لإعداد الوحدات السكنية المتجاوزة والبالغ عددها (٣١٨٤) وحدة سكنية نجد ان معدل إستهلاكها بلغ حوالي (٦٣٦٨) وحدة كهربائية أي ما يعادل حوالي (٦,٣٦٨) ميكا واط /ساعة يضاف لها أحمال أضافية من الإستعمالات الاخرى ٠

كما إحدثت التجاوزات ضغط كبير على المؤسسات التعليمية عن طريق زيادة اعداد التلامذة والطلبة ضمن المدرسة الواحدة وبأعداد تجاوزت المعايير التي حددتها وزارة التخطيط ، ومن خلال الزيارات الميدانية لبعض المدارس الإبتدائية والثانوية القريبة من مناطق التجاوز تبين ان عدد التلاميذ في مدرسة مصطفى جواد الإبتدائية (٥٦٤) تلميذ وفي مدرسة الكافي الابتدائية قد وصل عدد التلاميذ الى(٤٩٨) تلميذ بمعدل (٥٨) تلميذ في الشعبة الواحدة ضمن المدرسة الأولى[٢٢]و(٤٥) تلميذ ضمن الشعبة الواحدة في المدرسة الثانية [٢٣] صورة (١٠) ٠

صورة (١٠) أثر التجاوزات على المستوى التعليمي



التقطت الصورة بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٣

في حين حددت وزارة التخطيط بأن لا يزيد عدد التلاميذ ضمن المدرسة الواحدة عن(٣٧٧) تلميذ وعدد التلاميذ ضمن الشعبة الواحدة عن (٢٩) تلميذ[٢٤] والحال ذاته بالنسبة لعدد الطلبة في المدارس الثانوية القريبة من المناطق المتجاوزة اذ تأكد من خلال الزيارة الميدانية لهذه المدارس ان عدد الطلبة في ثانوية شهداء حي الحسين للبنين قد بلغ(٥٨٦) طالب[٢٥]ومدرسة ثانوية الحوراء للبنات قد وصل عدد الطالبات الى(٦٧٣) طالبة[٢٦] في حين حددت وزارة التخطيط بأن لا يزيد عدد الطلاب ضمن المدرسة(٥٤٠) طالب، بحيث وصل معدل الطلاب ضمن الشعبة الواحدة في ثانوية

شهداء حي الحسين الى(٤٥) طالب وثانوية الحوراء الى(٥٠) طالبة في حين حددت وزارة التربية ان لا يزيد عدد طلاب الشعبة الواحدة عن(٣٠) طالب ٠

كما تأثرت الخدمات الصحية في مدينة الخالص بالزيادة السكانية الناتجة عن سكان التجاوزات والتي بدورها أضافت عبئٍ على مراكز الرعاية الصحية والعيادات الاستشارية ومستشفى الخالص العام من خلال زيادة عدد مراجعيها وزيادة الطلب على الأدوية من الصيدليات الخاصة بها مما يؤدي الى شحة البعض منها ٠

٥- زادت التجاوزات السكنية من الضغط على الخدمات البلدية، فتطرح التجاوزات السكنية الكثير من النفايات المنزلية التي تعجز الجهات البلدية عن إزالتها بشكل يومي منتظم .

٦- تأكل الأراضي الزراعية والبساتين الموجود داخل مدينة الخالص نتيجة التجاوزات اذ ان أكثر التجاوزات بنيت على اخصب الأراضي الزراعية في مدينة الخالص مما سيعمل ذلك على تدهور التربة وحرمان المدينة من حزامها الأخضر الذي له دور كبير في تنقية هواء المدينة من الأتربة وتقليل نسبة ثاني أوكسيد الكاربون وزيادة الأوكسجين في الهواء وتقليل درجة حرارة جو المدينة ٠

٧- انتشار ظاهرة تريف المدن في مدينة الخالص من خلال قيام بعض المتجاوزين بممارسة تربية الحيوانات داخل منازلهم صورة (١١)، وتركها ترعى خارجاً لتحصل على غذائها من النفايات المنزلية صورة (١٢) ٠

صورة(١١) حيوانات تربى داخل الوحدة السكنية المتجاوزة في حي الحسين

التقطت الصورة بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٨

صورة (١٢) حيوانات ترعى في حي الإمام علي الهادي

التقطت الصورتين بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٨

٨- عمدت التجاوزات على زيادة التلوث في مدينة الخالص بكل اشكاله ، فقد عملت النفايات التي تطرحها الوحدات السكنية بعد حرقه على تلوث هواء المدينة عن طريق

الأبخرة والغازات المنبعثة من اكوام النفايات المحروقة وتشير احد الدراسات الى ان الطن الواحد من النفايات المنزلية الصلبة بعد حرقها يطلق العديد من الغازات كالنشادر (الأمونيا) وأول وثاني اوكسيد الكاربون والميثان وكبريتيد الهدرجين والتي تعد من الغازات السامة التي تسبب للإنسان العديد من الأمراض ،كما قد تؤدي النفايات التي يتم التخلص منها بالطمر على تلوث تربة المدينة، كما ان إنشاء الوحدات السكنية المتجاوزة في معظم أحياء المدينة تلك الوحدات ذات المواصفات المعمارية غير المتجانسة لا في الشكل ولا في مواد البناء ولا في واجهات المباني على تشويه منظر المدينة وإشاعة (التلوث البصري) فيها ٠

اولاً - الإستنتاجات :

١- إن إرتفاع عدد سكان مدينة الخالص الناتج عن النمو الطبيعي للسكان والهجرة إليها من مختلف قرى قضاء الخالص، فضلاً عن موجات النزوح التي تعرضت لها المدينة بعد عام ٢٠٠٣ وإرتفاع أسعار الأراضي فيها مع عدم وجود سياسة تخطيطية لإستيعاب النمو الحضري كانت الأسباب الكامنة وراء ظهور مختلف أنواع التجاوزات وبالأخص التجاوزات السكنية ٠

٢- تباينت التجاوزات من حيث إعدادها وانواعها والمساحات التي شغلتها من مكان لأخر ضمن مدينة الخالص ، تبعاً لجملة متغيرات تجسد ابرزها بوجود البساتين والأراضي الزراعية التي مثلت بعد تجريفها ملاذ امن للمتجاوزين ٠

٣- كشفت الدراسة ان أخطر أنواع التجاوزات السكنية هي التجاوزات التي ظهرت بهيئة تجمعات سكنية كبيرة كونها من التجاوزات الثابتة التي يصعب إزالتها .

٤- ضعف الوعي التخطيطي لدى عدد كبير من المواطين وجهلهم بأهمية التصميم الأساس مع عدم وجود رقابة تلزمهم بنوع الإستعمال فاقم من مشكلة التجاوزات وسهلها عند العديد من المواطنين ٠

٥- أحدثت التجاوزات إرباكاً ونقص وتدني في كفاءة الخدمات المجتمعية وخدمات البنى التحتية ، اذ ان افتقار مناطق التجاوزات الى الخدمات جعل سكانها يحصلون على هذه الخدمات من المناطق المجاورة لهم او من المناطق القريبة منهم ،مما سبب ضغطاً إضافياً على هذه الخدمات مما انعكس سلباً على كفاية هذه الخدمات وكفائتها.

٦- ان ضعف سلطة الدولة بعد أحداث عام ٢٠٠٣وعدم تفعيل القوانين والتشريعات التي تتعامل مع المتجاوزين على ممتلكات الدولة وأراضيها وتفشي ظاهرة الفساد الإداري والإستهانة بالقوانين والتشريعات كلها عوامل عززت ظاهرة التجاوزات في مدينة الخالص ٠

٧- التلكؤ في تنفيذ ما جاءت به التصاميم الأساس وترك المساحات الواسعة والمخصصة لمختلف أنواع الإستعمالات المقترحة فارغة اغرى البعض بالتجاوز على هذه الأراضي الفارغة وإستغلالها ٠

٨- ساهمت التجاوزات على إنتشار وزيادة الملوثات بمختلف أشكالها في مدينة الخالص٠

٩- إن اكثر التجاوزات خطورة هي تلك التجاوزات التي شغلت الأراضي الزراعية كونها تؤثر تأثيراً مباشر على المدينة من الناحية الإقتصادية والمناخية والترفيهية ٠

١٠- عملت بعض القوانين والقرارات التي أصدرتها الدولة والتي تصب في مصلحة المتجاوزين على تشجيع البعض على التجاوز من باب ضمان التمليك طمعاً في الحصول على الاراضي وليس لحاجة فعلية إليها ٠

١١- طبيعة الملكية الزراعية المفتتة في مدينة الخالص والتي ازداد تفتتها بعد توريثها الى الأبناء ، فضلاً عن الإنشطار العائلي ورغبة الأبناء بالسكن المستقل كلها عوامل زادت من عدد الوحدات السكنية المشيدة على الأراضي الزراعية والبساتين التي يملكها هؤلاء والتي كانت البذرة الأولى لنشوء ظاهرة التجاوزات وتطورها فيما بعد من خلال الازدياد التدريجي في بناء الوحدات السكنية عليها ٠

١٢- تدهور المنظومة البيئية (التنوع الحيوي) سبب انحسار المساحات الخضراء إمام التجاوزات وما نجم عنه من تهالك خطير لعناصر المنظومتين النباتية والحيوانية ،فضلاً عن ان تدهور الأراضي الزراعية وتجريفها الذي سيؤثر سلباً على وضع الأمن الغذائي لمحافظة ديالى بشكل خاص والعراق بشكل عام ٠

١٣- أحدثت التجاوزات خللاً في التنظيم المكاني بمورفولوجية المدينة وتغيير إستعمالات الأرض وطرازها المعماري وتشويه المظهر العام لمدينة والذي يعد شكلاً من أشكال التلوث البصري لبيئة المدينة ٠

ثانياً – المقترحات :

١- تفعيل دور الأجهزة الإدارية والرقابية للدولة في رصد حالات التجاوزات وتمكينها من التدخل المباشر لإزالة التجاوزات وردع المتجاوزين تلافياً لإنتشارها في المستقبل٠

٢- المحافظة على الأراضي الزراعية وعدم التفريط بها مهما كانت المبررات وسن قوانين وقرارات تمنع تغيير جنس الأرض كما تمنع مالكي الأراضي الزراعية والبساتين من تجريفها وتقسيمها الى قطع سكنية ووضع عقوبات صارمه بحق من يتجاوز عليها

٣- الابتعاد قدر الإمكان عن فكرة تمليك المتجاوزين وعد التجاوزات واقع حال لان ذلك يشجع البعض على التجاوز املاً في تمليكه لاحقاً الارض التي تجاوز عليها اسوتاً بالمتجاوزين السابقين٠

٤- تشجيع القطاع الخاص على المساهمة في حل جزء من مشكلة السكن من خلال تنفيذ المشاريع الإستثمارية المتمثلة ببناء وحدات سكنية متوسطة الكلفة لذوي الدخل المحدود ٠

٥- العمل على تفعيل دور المصرف العقاري وصندوق الإسكان لمنح القروض بفوائد رمزية مما يأمن لشريحة أكبر من المواطنين الإفادة من هذا التمويل في بناء وحداتهم السكنية٠

٦- زيادة وعي المواطن بأهمية التصاميم الأساس من خلال تثقيفه بوسائل الإعلام المختلفة لأجل حثه على الالتزام بما جاءت به هذه التصاميم من مقترحات تنظم وتسهل عليه العيش ضمن حيزه الحضري٠

٧- محاولة تنفيذ ما جاءت به التصاميم الأساس من مقترحات كل حسب مرحلته وعدم التباطئ في تنفيذها ،لان ذلك حتماً سيشجع البعض على التجاوز على الأرض المخصصة لها مادامت فارغة بدون وجود مشيدات فعلية عليها٠

٨- وضع ضوابط صارمة تمنع تقسيم الوحدات السكنية او تحويرها لممارسة نشاطات اخرى ضمن الاقسام المحورة وتفعيل دور البلدية الخاص لمتابعة هذا النوع من التجاوزات ومحاولة فرض غرامات مالية عالية على المتجاوزين٠

٩- تقليل حجم البطالة من خلال ايجاد فرص عمل وتوفير الخدمات الاساسية في المناطق الريفية الحد من الهجرات الداخلية من الريف الى المدينة ودعم القطاع

الزراعي والمزارعين لتشبتهم في أرضهم وعدم هجرتهم الى المدينة لبحث عن فرص العمل.

١٠- المحافظة على إستعمالات الأرض التي جاء بها التصميم الأساس لمدينة ومراجعتها ومتابعة تنفيذها ،وعدم السماح بتغيير إستعمالها الى إستعمال اخر .

١١- تشجيع الدراسات فيما يخص مشكلة التجاوزات باعتبارها واحدة من اخطر المشكلات التي تواجه المدن العراقية بصورة عامة ومنطقة الدراسة بصورة خاصة باعتبارها المركز الاداري في القضاء ومركزا مهماً لجذب السكاني والاقتصادي.

Abstract

The Residential Transgression on the Basic Design of Al- Khalis City

An extracted research paper

Key words: residential , transgression, Al- Khalis

Assist. Prof. Tanzeeh Majeed Ham
College of Education for Human Sciences/ University of Diyala

Ali Thaeer Talib
General Directorate of Education in Diyala

The residential transgression on the basic design has not been the interest of many studies although it represents one of the most prominent problems facing Iraqi cities at the present time. It is a new challenge for city planners because it changes the internal structure of the city and distorts its urban appearance through circumventing the basic design of the city which is a constitution that organizes its urban complex and morphological features.

Like other Iraqi cities, Al- Khalis witnesses cases of various types of residential transgression recently. Thus, this study comes to shed light on these transgressions and clarify their reasons and effect on the uses of urban lands in Al- Khalis.

The most notably concluded remark is that the neglect of implementing the legislative and municipal laws which have long played a role in regulating the land uses within the city and directing the movement of constructions on one hand and the lack of consideration by the authorities that are responsible for following up their application on the other hand are the main reasons for the spread of the transgression phenomenon in Al- Khalis.

The study also comes out with a set of suggestions that may be useful to the government agencies in concern and specialists of implementing the basic designs. The study provides database about the transgressions and transgressors that can be used by the authorities in concern.

قائمة الهوامش

(١) فلاح شاكر أسود، الخرائط الموضوعية ، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل ،١٩٩١ ، ص٢٤٠ ٠

(٢) التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ١٩٩٧ ٠

(٣) التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ١٩٩٧ ٠

(٤) مقابلة إجرها الباحث مع أصحاب مكاتب بيع الأراضي والعقارات بتاريخ٢/١٠ ٢٠١٥ ٠

(٥) 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، ص٤٣ ٠

(٦) تغريد حامد علي ،التحضر السريع للمدن(دراسة في بعض المدن العراقية) مجلة المخطط والتنمية ، العدد ٢١ ،٢٠٠٩ ص٤ ٠

(٧) وزارة التخطيط ،الجهاز المركزي للإحصاء، تقديرات سكان العراق لعام ٢٠١٤ ٠

(٨) حسن محمد حسن زنكنة ،العشوائيات السكنية (دراسة في جغرافية المدن) ، دار الفراهيدي للنشر والتوزيع ، بغداد ،٢٠١٣،ص١٢٥ ٠

(٩) محمد ناصر إسماعيل وآخرون ،واقع البطالة في العراق للفترة من(١٩٧٧-٢٠٠٤)،مجلة التقني ،البحوث الادارية ،المجلد(٢١)،العدد(١٦)،٢٠٠٨، ص٣٣ ٠

(١٠) وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، تقرير عن نسب البطالة في العراق لعام ٢٠١٣ ٠

(١١) حسناء ناصر ابراهيم ،البطالة وخلق العمل احدى تحديات الوضع الراهن ،مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية ،العدد (١٩) ،٢٠٠٩ ،ص٧١ ٠

(١٢) نبيل طه اسماعيل ،المناطق العشوائية وطرق معالجتها في ضوء المعايير التخطيطية للمناطق السكنية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، معهد التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ،٢٠١٠ ، ص٢٩ ٠

(١٣) ماجد الخطيب، دور المؤسسات الإعلامية في تنمية الوعي التخطيطي ، رسالة ماجستير (غير منشورة) معهد التخطيط الحضري والإقليمي ،جامعة بغداد ،١٩٨٦ ،ص ٩٥ ٠

(١٤) Davis. Kenneth P, Land use McGraw – Hill Book Company, New York, 1976, P25 ٠

(١٥) انتصار جابر كاظم ،المناطق العشوائية وأثرها على الخدمات في مدينة بغداد ،(الدورة– ابودشير)، رسالة ماجستير(غير منشورة)، كلية التربية ابن رشد ،جامعة بغداد،٢٠١١،ص١٣٧ ٠

(١٦) محافظة ديالى ، مديرية التخطيط العمراني، القسم الفني ، بيانات غير منشورة ٠

(١٧) جاسم محمد جاني ،التوسع العشوائي للإسكان وأثره في شبكة النقل في مدينة الكوت،رسالة ماجستير(غير منشورة)،مركز التخطيط الحضري والإقليمي ،جامعة بغداد ، ٢٠١١ ، ص٢٧ ٠

(١٨) حسن محمد حسن زنكنة ،مصدر سابق ،ص ١٤٩ ٠

(١٩) مديرية توزيع الماء في مدينة الخالص ،الشعبة الفنية ، بيانات غير منشورة لعام٢٠١٦ ٠

(٢٠) مديرية توزيع الكهرباء في مدينة الخالص ،الشعبة الفنية، بيانات غير منشورة لعام٢٠١٦ ٠

(٢١) عباس كاظم عبد الحسن واخرون ،التجاوزات البلدية في مدينة البصرة وآثارها البيئية ، لعام ٢٠٠٥ ، مجلة أداب البصرة ،العدد (٥١) ،٢٠١٠ ، ص ٢٣٥ ٠

(٢٢) مقابلة مع مدير مدرسة مصطفى جواد الابتدائية بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٤ ٠

(٢٣) مقابلة مع مدير مدرسة الكافي الابتدائية بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٤ ٠

(٢٤) جمهورية العراق ، وزارة التربية ، مديرية العامة للتخطيط التربوي خطة التنمية التربوية (١٩٩٥ – ٢٠٠٦) ٠

(٢٥) مقابلة مع مدير ثانوية شهداء حي الحسين للبنين بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٥ ٠

(٢٦) مقابلة مع مديرة ثانوية الحوراء للبنات بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٥ ٠

المصادر

i. ابراهيم ، حسناء ناصر ،البطالة وخلق العمل احدى تحديات الوضع الراهن ،مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية ،العدد (١٩) ،٢٠٠٩ ٠

ii. إسماعيل ، محمد ناصر وآخرون، واقع البطالة في العراق للفترة من (١٩٧٧–٢٠٠٤)، مجلة التقني ،البحوث الادارية ،المجلد (٢١) ، العدد (١٦) ، ٢٠٠٨ ٠

iii. اسماعيل، نبيل طه ،المناطق العشوائية وطرق معالجتها في ضوء المعايير التخطيطية للمناطق السكنية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، معهد التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠١٠ ٠

iv. أسود، فلاح شاكر، الخرائط الموضوعية ، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل ،١٩٩١ ٠

v. جاني ، جاسم محمد ،التوسع العشوائي للإسكان وأثره في شبكة النقل في مدينة الكوت ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ،مركز التخطيط الحضري والإقليمي ،جامعة بغداد ،٢٠١١ ٠

vi. الجبوري ، حنان محمود شكر ،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

vii. الخطيب، ماجد، دور المؤسسات الإعلامية في تنمية الوعي التخطيطي، رسالة ماجستير(غير منشورة) معهد التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد،١٩٨٦ ٠

viii. زنكنة، حسن محمد حسن ،العشوائيات السكنية (دراسة في جغرافية المدن) ، دار الفراهيدي للنشر والتوزيع ، بغداد ،٢٠١٣ ٠

ix. صالح ، سعدي محمد واخرون ، جغرافية الإسكان ، مطبعة دار الحكمة ، جامعة بغداد ،١٩٩٠ ٠

x. عبد الحسن ،عباس كاظم واخرون ،التجاوزات البلدية في مدينة البصرة وآثارها البيئية ،لعام ٢٠٠٥ ، مجلة اداب البصرة ،العدد (٥١) ،٢٠١٠ ٠

xi. علي ، تغريد حامد ،التحضر السريع للمدن (دراسة في بعض المدن العراقية) مجلة المخطط والتنمية ،العدد ٢١ ،٢٠٠٩ ٠

xii. كاظم ، انتصار جابر ،المناطق العشوائية وأثرها على الخدمات في مدينة بغداد ،(الدورة– ابو دشير)، رسالة ماجستير(غير منشورة)، كلية التربية ابن رشد ،جامعة بغداد،٢٠١١ ٠

xiii. محافظة ديالى ، مديرية التخطيط العمراني ، القسم الفني ، بيانات غير منشورة٠

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

xv. **<u>الإصدارات الحكومية</u>**

xvi. المجلس البلدي في مدينة الخالص، إحصاءات وجرد مختاري كل حي من أحياء مدينة الخالص لعام ٢٠١٥ ٠

xvii. جمهورية العراق ، وزارة التربية ، مديرية العامة للتخطيط التربوي خطة التنمية التربوية (١٩٩٥ – ٢٠٠٦) ٠

xviii. مديرية بلدية الخالص ،شعبة تنظيم المدن ، قسم التصاميم الأساس ،مساحة الاحياء السكنية لمدينة الخالص لعام ١٩٩٧ ، بيانات غير منشورة ٠

xix. مديرية توزيع الكهرباء في مدينة الخالص ،الشعبة الفنية ، بيانات غير منشورة لعام٢٠١٦ ٠

xx. مديرية توزيع الماء في مدينة الخالص ،الشعبة الفنية، بيانات غير منشورة لعام٢٠١٦

xxi. مقابلة أجرها الباحث مع أصحاب مكاتب بيع الأراضي والعقارات بتاريخ٢/١٠/ ٢٠١٥ ٠

xxii. مقابلة مع مدير ثانوية شهداء حي الحسين للبنين بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٥ ٠

xxiii. مقابلة مع مدير مدرسة الكافي الابتدائية بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٤ ٠

xxiv. مقابلة مع مدير مدرسة مصطفى جواد الابتدائية بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٤ ٠

xxv. مقابلة مع مديرة ثانوية الحوراء للبنات بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٥ ٠

xxvi. وزارة التخطيط ،الجهاز المركزي للإحصاء ، تقديرات سكان العراق لعام ٢٠١٤ ٠

xxvii. – وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ، تقرير عن نسب البطالة في العراق لعام ٢٠١٣ ٠