

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

الدكتور
امجد رحيم محمد الكبيسي

الأستاذ الدكتور
عبد الناصر صبري شاهر الراوي

جامعة الانبار كلية التربية للعلوم الإنسانية
قسم الجغرافيه

المستخلص

يعد التصميم الاساسي للمدينة بمثابة الدستور الذي ينظم مركبها الحضري ويحدد ملامحها المورفولوجية ، وعلية فأن اي تجاوز او اي تغيير في صنف استعمالات الارض لاتحتمله البدائل والمرونة التي جاء بها التصميم الاساسي سيشكل خطر على البيئة الحضرية وبما ينعكس سلبا على الكفاءة الوظيفية للمدينة وعلى حياة المواطن .

جاء هذا البحث لتسليط الضوء على مشكلة التجاوزات على التصاميم الاساسية للمدن وتم اتخاذ مدينة الرطبة كمنطقة دراسة كونها من بين المدن التي شهدت حالات تجاوز على ممتلكات الدولة سواء داخل التصميم الاساسي او خارج التصميم وتم تحليل التصاميم الاساسية للمدينة مع التركيز على التصميم الاساسي لسنة ٢٠١٠ ، كما تم الاطلاع على معظم القرارات التي اتخذتها الدولة لتمليك المتجاوزين والتي عدها الباحثان بمثابة عامل مساعد للاستمرار حالة التجاوز. كما تم القيام بمسح شامل للتجاوزات

وتبين ان مجموع حالات التجاوز بلغت ٥٦١ منها ٣٧٩ حالة تجاوز مشيدة ، جميعها تقع ضمن التصميم الاساسي ،كم تم التوصل الى جملة من الاستنتاجات أهمها ان حالات التجاوز تعزى الى ضعف الاجهزة التنفيذية لانها غير قادرة على رصد حالات التجاوز وتطبيق القانون لمنع حدوثها فضلا عن العامل الاقتصادي الذي حفز المواطنين على التجاوز لتحقيق مكاسب مادية ، وقدم الباحثان برامج للحد من التجاوزات فضلا عن امكانية التصميم الاساسي من استيعاب حالات التجاوز القديمة

THE VIOLATION THE MASTER PLAN OF RUTBA CITY

Abstract

The master plan of acity like a constitution which systemizes the cultural composer of the city this design also defines the morphological features of the city consequently any any unbearable trespassing or change in using the land may form a big danger on the cultural environment this danger may also be negatively reflected on the functional efficiency of the city and the life the citizen

This study sheds light on the problems of trespassing on the master plan of cities the city of rutba is taken as an area of the study since if has witnessed a lot of trespassing on the government properties inside or outside the master plan these design have bean analyzed with focus on the master plan of the year 2010 the governments resolutions of violating to give those who trespassed the

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

د. امجد رحيم محمد الكبيسي

د. عبد الناصر صبري شاهر الراوي

ownerships of the properties are taken by the researchers as a prominent factor in a continuous trespassing

A general survey of the trespassing is also taken into account the numbers of the cases of trespassing are 561 out of which 379 are take to be made at the master plan the study also concludes that there trespassing belongs to the weakness of the executive channels which are unable to show these trespassing or even to apply the government laws the study sheds light on the economic factor which motivates people to do such trespassing the researchers also give some programs to prevent such types of trespassing and to make these trespassing cases included in the master plan of the city.

المقدمة Introduction

يمثل التصميم الأساس للمدينة إطار العمل الذي يهدف من خلاله السيطرة على نمو المدينة وتوجيه محاور نموها وتنظيم الاستعمالات الوظيفية والخدمية بما يعمل على تطويرها ورفع كفاءتها فضلا عن حماية الموروث المعماري والتخطيطي لاسيما في مركز المدينة . ويتطلب وضع التصميم الأساس دراسات مسبقة للواقع الاقتصادي والاجتماعي لسكان المدينة وحصة الفرد من جميع استعمالات الأرض والاطلاع على المساحات التي تحيط بالمدينة لإيجاد بدائل لمحاور النمو فضلا عن الكشف عن الدور الإقليمي للمدينة لما له من دور في تحديد الأساس الاقتصادي وتطويره .

وتجدر الإشارة إلى إن تنفيذ التصميم الأساس يتطلب الدعم القانوني والمراقبة الصارمة لكافة الخطوات والمراحل التي حددها التصميم الأساسي وبذلك تعد التجاوزات على المخططات والتصاميم الأساسية للمدن من اخطر الظواهر التي تهدد الهيكل العمراني للمدن ، لما تسببه من تشويه المشهد الحضري وبما يعكس سلبا على البنية المعمارية والوظيفة للمدن ولا يخفى أن هذه الظاهرة نشأت بفعل جملة عوامل أهمها ضعف الرقابة وتغييب القوانين فضلا عن قلة الوعي لدى المواطنين .

ومن الجدير بالذكر أن هذه الظاهرة انتشرت في جل المدن العراقية بما فيها العاصمة بغداد لاسيما بعد الاحتلال الأمريكي عام (٢٠٠٣) وما رافقه من انفلات امني وأداري بعد انهيار السلطة التنفيذية ، ولا غرابة أن نجد التجاوزات على المخططات والتصاميم الأساسية تحدث من قبل بعض المؤسسات الحكومية ولا تقتصر على الأفراد .

وجاء هذا البحث ليسلط الضوء على هذه الظاهرة لرصد حالات التجاوز وما تعكسه من تداعيات يلمسها الساكن الحضري يوميا ، وتم اتخاذ مدينة الرطبة منطقة للدراسة إذ وجد الباحثان أن المشكلة لم تقتصر على تصميم واحد بل استمرت في جميع مراحل التصميم الأساسية الأمر الذي أدى إلى إصدار مجموعة من التصاميم القطاعية بصفة متلاحقة لتنظيم التجاوزات وإصدار بعض القرارات والتشريعات لتنظيم تلك المناطق والتي أصبحت سرطان ينخر في جسد المدينة لاسيما بعد عام (٢٠٠٣) لعدم وجود رادع أو قرارات للحد من تلك المشكلة .

مشكلة البحث :Research Problem

كان لاستنفاد التصميم الأساس لما وضع له من فضاءات مساحية وعدم تنفيذ مناطق الخدمات في التصاميم القطاعية Sector Planning أدى إلى شيوع ظاهرة التجاوزات التي

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

د. امجد رحيم محمد الكبيسي

ا.د. عبد الناصر صبري شاهر الراوي

باتت ترحف إلى كل الاستعمالات في المدينة مما أثار تساؤلا كان محور لموضوع البحث ((هل هنالك تجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة ؟ وهل للدولة بمؤسساتها والمواطنين علاقة بهذه التجاوزات وما اثر هذه التجاوزات على شكل المدينة وكفاءتها الوظيفية ؟)) .

فرضية البحث : Research hypothesis

من خلال تحديد المشكلة يمكن صياغة الفرضية كالاتي: وجود حالات تجاوز على الأراضي المخصصة لاستعمالات الأرض الحضرية داخل مدينة الرطبة التي أقرت بموجب التصميم الأساس والمعمول به حاليا وذلك لضعف الاجهزة الرقابية ،وقلة الوعي لدى المواطن بخطورة التجاوز على التصميم الاساسي لما يسببه من تشوية للمشهد الحضري للمدينة وبما ينعكس سلبا على حياة السكان

أهمية البحث Research Importance

تعد مشكلة التجاوزات من المشاكل الحضرية (القديمة ،الحديثة) التي تعاني منها المدن المخططة لذا تصبح دراسة هذه الظاهرة ببعدها الواقعي هدف للباحثين لتأثيرها في جميع مفاصل المدينة وتشويه مشهدها الحضري وتجعل المصلحة الخاصة بغض النظر عن تقاطعها مع مصالح المجموع العنصر الذي يفرض وجوده في المدينة لتجعل تلك المدينة عبارة عن تجمع من السكان لاينظم وجودهم وعملهم ومصالحهم أي تنظيم كان ، وقد سلطنا الضوء على الحالة للمشاركة في الحد من هذا الوباء وجاء هذا البحث كمساهمة من الباحثين للكشف عن خطورة هذه المشكلة ووضع الحلول والمعالجات للحد منها ومنع تكرارها .

هدف البحث : Research aim

التنبية الى خطورة المشكلة التي تفاقمت في مدينة الرطبة والمدن الاخرى لاسيما مركز المحافظة والكشف عن تداعياتها التي ستجعل المدينة تعاني من مشكلات حضرية مختلف تجعلها مدن معتلة بسبب العشوائيات التي قضت على كل ما هو منظم على أساس علمي وتخطيطي وعليه انصب هدف البحث لإظهار ما يأتي :

- ١- مفهوم التجاوزات Encroachment والتعدي الحضري .
- ٢- تحليل التصاميم الأساسية وتحديد التجاوزات عليها .
- ٣- القرارات والتشريعات والتصاميم القطاعية لمعالجة والحد من ظاهرة التجاوزات .
- ٤- التشخيص الميداني لهذه الظاهرة وحصر التجاوزات في مدينة الرطبة.
- ٥- وضع الحلول والمعالجات من خلال المقترحات التي قدمها الباحثان.

المبحث الأول : مفهوم التعدي الحضري والتجاوز داخل المدن

أولا : التعدي الحضري داخل المدن

هنالك علاقة عكسية بين قيمة الأرض والتعدي الحضري حيث أن قيمة الأرض عامل مهم في عملية التوسع الحضري للمدينة لأن التوسع يحتاج إلى ارض وهذه تحدد أسعارها في المدينة على ضوء طلب السكان لها حيث يتجه التوسع إلى الأرض التي تكون أسعارها منخفضة أو بدون ثمن في بعض الأحيان لاسيما في ظل غياب القاعدة القانونية القوية الذي يعني ترك الأرض بين الاستعمالات المتنافسة تتفاعل من خلال عمليات العرض والطلب^(١) .

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

ومن هنا نجد أن ميكانيكية السوق حالة غير مرغوب فيها لتنظيم استعمالات الأرض داخل المدينة ، وان ارتفاع أسعار الأراضي في المناطق الحضرية وزيادة معدلات النمو السكاني والهجرة من الريف إلى المدن في ظل عجز السوق عن الإيفاء بمتطلبات السكان على الأراضي السكنية قد أدى إلى انتشار ما يعرف بمناطق السكن العشوائي عند أطراف المدن والذي غالبا ما يكون توسعا على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بالمدن^(١) .

وهذه المناطق تتميز بالافتقار إلى أدنى الحدود من الخدمات الأساسية وتردي حالات السكن عن مستوى الوحدة السكنية فضلا عن مشكلة السكن التي يخلقها المهاجرون هنالك الكثير من المشاكل منها الضغط على الخدمات الأساسية للمدينة وانتشار البطالة والتسول وجنوح الأحداث وجرائم المدن إلى جانب انتشار ظواهر العنف الاجتماعي^(٢) .

أن مدنتنا العربية المعاصرة قد مرت بمرحلة التعدي الحضري والنمو العشوائي واتسعت بسبب التطور الوظيفي لها وزيادة علاقتها مع أقاليمها المتوسعة الأمر الذي جعلها من المناطق الجاذبة لسكان الإقليم المحيط بالدرجة الأساس لتوفر فرص العمل^(٣) .

وقد اخذ هذا التوسع على شكل امتداد للهيكل العمراني للمدينة بدون خطة مسبقة إذ تم توقيع استعمالات الأرض الحضرية المختلفة لمجرد وجود عوامل تساعد على إقامة هذه الاستعمالات وتمثلت أشكال التوسع في مدينة الرطبة بالاتي^(٤) :

١- التوسع التراكمي unbalance extension:

ويقوم على أساس بناء الأراضي الشاغرة داخل المدينة ويدفع بالنزوح إلى أطرافها ، وقد يحصل التوسع والبناء خارج حدود المدينة أي في الأراضي الزراعية المحيطة بها مما يشجع أصحاب هذه الأراضي بتقسيمها إلى قطع أراضي سكنية صغيرة وبيعها خوفا من امتداد الحدود البلدية وتوسع المدينة لتصل إليها وتوضع اليد من قبل الدولة كما هو الحال بالنسبة لأراضي العقود الزراعية في الجزء الشرقي من المدينة التي وقعت قيد الدرس على طول طريق الرطبة - الرمادي القديم

٢- التوسع المتعدد النوى multi-Nuclei extension:

ويمثل بظهور مستقرات بشرية بالقرب من الأخرى وتندمج بالمدينة مع مرور الزمن كما هو الحال بالنسبة لمجمع الشركة الألمانية وقرية رميلة والدرامة في مدينة الرطبة

ثانيا : التجاوز ، مفهومه ، تصنيفه ، أسبابه ، تحديده .

مفهوم التجاوز :

التجاوز لغة تجاوز المكان جازه وتخطاه وتجاوز في الشيء افطر فيه ، والتجاوز تخطي الحدود المسموح بها أي تجاوز السلطة^(١) ، والتجاوز اصطلاحا التغيير في صنف استعمالات الأرض عن طريق استيلاء المواطنين أو مؤسسات الدولة على الأراضي المملوكة للعموم واستغلالها دون وجه حق أو مسوغ قانوني^(٢) ، وقد مثل التجاوز في اغلب أنواعه وأشكاله الاستيلاء على الأراضي المملوكة للدولة واستغلالها خلافا لما جاء به التصميم الأساس والقانون النافذ وهذه العملية ناجمة بالأساس عن قصور التصميم الأساس للمدينة وقد اعترف النظام الإسلامي بالملكية وخير دليل على ذلك الأحاديث النبوية الشريفة حيث قال الرسول(صلى الله عليه وسلم) : ((من أحمأ أرضا ميتا فهي له)) وقال (صلى الله عليه وسلم) : ((من أحاط حائطا على الشيء فهو له)) ، وهذا مؤشر واضح للحث على العمران والبناء أي أن المسلم يستطيع أن يستغل أي قطعة من الأرض بالزراعة أو البناء إذا لم تنازعه ملكية لأحد بحيث يؤدي إلى أعمارها فيكون الأحياء والأعمار سببا لملكية الأرض التي وقع عليها الفعل في الوقت الذي حرم فيه الدين الإسلامي عملية التجاوز وأطلق عليها (الغصب) للأراضي التي تعود ملكيتها للغير حيث ذكر الرسول الكريم (صلى الله عليه وسلم) : ((من غصب

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

شبرا من الأرض طوقه الله بسبع أراضين يوم القيامة ((وبذلك فإن الانتفاع الاقتصادي من الأراضي الموقفة تحت تلك الوثيقة المسماة التصميم الأساس يعد محرما لأن الملكية في النهاية هي للدولة^(٨) ومن ذلك المنطلق حدد الباحثان مفهوما للتجاوز بأنه عبارة عن بؤر سرطانية داخل التصميم الأساس للمدينة لاستهانة المتجاوز بالتشريعات والقواعد التي تنظم أعمال العمران والبناء والإفراز وبالتالي تشويه المشهد الحضري ، وعلى ضوء ذلك فإن أكداس الصخور والسواتر الترابية التي وضعها المواطنون والاسيجة حول المناطق الشاغرة والخضراء وتشبيد المحلات التجارية بمجرد قلع سياج الدار وعدم الارتداد عن الشارع كلها تعد تجاوزات على تركيب المدينة الداخلي .

١- تصنيف التجاوز

أن السيطرة على تنفيذ خطط استعمالات الأرض يمثل الوجه غير المرغوب فيه بالنسبة للمواطنين في العملية التخطيطية بسبب منعها لهم من أن يقوموا بعمليات البناء بشكل عشوائي وان هذا المنع هو الذي يحقق المصلحة العامة^(٩) التي لا يعير لها المواطن أي اهتمام بل في المقابل يتجاوز عليها .

وفي مدينة الرطبة تمتد ظاهرة التجاوزات إلى فترات قديمة تعود إلى ما قبل وضع أول تصميم أساس لها حيث شهدت مدينة الرطبة جملة من تطورات إدارية أبرزها أصبحت مركزا للقضاء بموجب المرسوم الجمهوري المرقم (٥٩١) بتاريخ ٣٠/٦/١٩٥٩^(١٠) فأصبح السكان يتوافدون إلى المدينة لتوفر فرص العمل الحكومية والتجارية الأمر الذي ساهم في استقرارهم على شكل شريطي ممثلا بمجموعة من بيوت الطين على امتداد الطريق العام وعلى أطراف حدود العمران مستولين على الأراضي المخصصة مستقبلا لتوسع المدينة غربا ، ونمت هذه التجاوزات إلى أن أصبح إفراز بعضها و الاعتراف بها واقع حال لا بد منه ممثلا حاليا (حي غرب الوادي) الذي اقره أول تصميم أساس للمدينة عام ١٩٧٦ .

ولم يوجد توثيق رسمي لعدد التجاوزات وأشكالها في مديرية بلدية الرطبة حتى عام ٢٠٠٨^(١١) بدعوى عدم وجود تجاوزات قبل عام ٢٠٠٣ وما تلاها ٢٠٠٨ لم تستقر ظروف البلد ولم تعر الدولة أي اهتمام لهذه الحالة حتى عام بعد عام ٢٠٠٨ حصل الباحثان على توثيق لأعداد التجاوزات وبعد مطابقتها مع الدراسة الميدانية وجدها مغايرة للواقع تماما فمعظم الحالات غير مسجل أو غط النظر عن التسجيل .

وكشفت الدراسة الميدانية بما شملته من ملاحظات شخصية ومقابلات مع ذوي الشأن في مديرية بلدية الرطبة ومع بعض المتجاوزين لأغراض السكن أو للتجارة عن أن المواطنين ليس وحدهم من يقوم بعملية التجاوز بل الدولة ومؤسساتها دور لا يمكن تجاهله مطلقا وبهذا يمكن تصنيف التجاوزات تبعا للجهة التي قامت بها إلى :

٢-١-٢ - تجاوزات المواطنين وقد أخذت الأشكال الآتية :

١-١-٢ التجاوز على أملاك الدولة والغير .

٢-١-٢ التجاوز بتغيير صنف الاستعمال لاسيما التجاري وعدم الارتداد عن الشارع .

٢-٢ تجاوزات مؤسسات الدولة وقد أخذت الأشكال الآتية :

١-٢-٢ التجاوز بتغيير صنف الاستعمال ومخالفة التصميم الأساس

٢-٢-٢ التجاوز بالاستيلاء على أراضي ومنشآت غير مخصصة لتلك الدوائر والمؤسسات وفق التصميم الأساس .

٢- أسباب التجاوز :

تتباين أسباب التجاوز بحسب شكل التجاوز والجهة التي قامت به فما تقوم به الدولة يختلف عما يقوم به المواطن وقد يشتركان في احد أشكال التجاوز ، أن تغيير جنس استعمال

الأرض هي حالة طبيعية إذ جاءت ضمن سياقها الصحيح والمدروس لان التصميم الأساس ديناميكي يتأثر بتغيير النواحي الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية^(١٢) وسياسة الدولة في هذا الخصوص تكون صاحبة الأمر في السيطرة على جنس استعمالات الأرض ومنع المالكين من تغيير ذلك الجنس حسب مبتغاهم للحصول على أعلى الأرباح من خلال مبدأ التطبيق Zoning^(١٣).

وعلى ضوء ذلك يمكن تحديد الأسباب الرئيسة التي تقف وراء التجاوز وهي :

- أ- عوامل اقتصادية الهدف منها تحقيق أعلى معدلات الأرباح عن طريق التجارة بالأراضي التي وضع عليها اليد "اللزمة" بغير ثمن .
- ب- جهل المواطنين بأهمية مخطط المدينة (التصميم الأساس) وشيوع البطالة .
- ج- ضعف الرقابة البلدية بتوجيه التبليغات والأعلام بخطورة وأضرار تلك الظاهرة على مفصل المدينة .
- د- تزايد معدلات النمو السكاني خصوصا بعد عام ٢٠٠٣ نتيجة الهجرة التي شهدتها المدينة حيث استقبلت العديد من العوائل على اثر الاحداث بعد عام ٢٠٠٣ .
- ذ- اخفاق التصاميم الاساسية في استيعاب حاجة المواطنين من قطع الاراضي السكنية فضلا عن تأخر البلدية في فرز توزيع الاراضي مما يدفع المواطن الى التجاوز، كما ان اغلب الاراضي التي توزع تتسم بمساحاتها الصغيرة اذ تتراوح بين (٢٠٠-٣٠٠) م في حين لا تقل مساحة قطع الاراضي التي تم الحصول عليها بالتجاوز عن (٥٠٠م)

٣- تحديد التجاوز ودور المسؤولين في الحد منه .

وصل التجاوز إلى حالة مكنته من الدخول في كل نشاط من أنشطة المدينة ، لذا أصبحت خطورته تستدعي المخططين والقائمين على التصميم الأساس مواجهة هذا الوباء الذي أصبح سرطانا ينخر جسد المدينة العراقية على وجه الخصوص في القرن الحادي والعشرين ولذا لجأت العديد من المدن إلى وضع حزام اخضر والغاية هي تحقيق الوظائف الاقتصادية والبنية الاجتماعية ومن جملة فوائد هذا الحزام هو تحديد التصميم الأساس للمدن ومنع الزحف العمراني على حساب الأراضي الزراعية^(١٤) وكما يقال من امن العقاب أساء الأدب خصوصا وان التجاوز نابع من الاستهانة بالتشريعات والقوانين والقواعد التي تنظم أعمال العمران والبناء والإفراز الأمر الذي اوجب وجود حلول ملائمة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية أو الوضع العمراني لمبانيها من اجل تامين النمو السليم للمدينة وقد تم وضع حلول تمثلت بصور مجموعة قوانين وتشريعات أجازت تملك المتجاوزين وقد سبقت تلك الحلول إصدار تصاميم قطاعية لتهيئ صدور تصميم أساس ينظم نمو المدينة ، ومع هذا استمرت عمليات التجاوز .

لان التملك كعلاج شجع الكثير على التجاوز طمعا في أراضي الدولة وتشير التجارب العالمية لمعالجة التجاوز التي أتبعها تركيا منذ عام ١٩٦٠ لحل هذه المشكلة أن تملك المتجاوزين لم يحد من هذه المشكلة حيث استمرت التجاوزات في تلك الدولة^(١٥).

وإذا كان من يزعم أن التجاوز يعطي حق التملك في بعض المجتمعات في مرحلة من المراحل فان هذا الزعم باطل فالأرض هبة الخالق منحها لعباده بتصرف الجهات التخطيطية وذلك لان الأرض من أهم عناصر الإنتاج ويجب أن تستغل بما يحقق عامل الاتزان في المدينة وهذا الأيتم ألا بوجود قاعدة قانونية صارمة تنظم عمل المدينة وكل ما يتعلق بعمليات التطبيق في حدود التصميم الأساس الذي وضع للمدينة^(١٦).

المبحث الثاني : التصاميم الأساسية لمدينة الرطبة والتجاوز عليها

تم استحداث مدينة الرطبة في عام (١٩٢٦) كمركز ناحية لإدارة البادية الشمالية والحدود الدولية وحماية طريق أمارة شرق الأردن^(١٧) ثم تطورت اداريا وأصبحت كما ذكرنا مركز قضاء عام ١٩٥٩ وخلال هذه المدة لا توجد تصاميم أساسية للمدينة شأنها في ذلك شأن

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

مدن محافظة الانبار ، وتم الاعتماد على المجلس البلدي في تنفيذ القوانين التخطيطية منها قانون نظام الطرق والأبنية وقانون إدارة البلديات ورغم ذلك فان مدينة الرطبة نمت نموا عشوائيا قبل عام ١٩٧٦ ألا أن التصميم الأساس لسنة ١٩٧٦ الذي يعد أول تصميم أساس لمدينة الرطبة وفق إستراتيجيات التخطيط الحضري والإقليمي وكان من دواعي التنظيم الحضري خلال تلك الفترة هو زيادة عائدات البلاد من البترول بعد تأميم النفط وما رافقه من نهضة العمرانية والتوسع بالمشاريع الاقتصادية وزيادة معدلات الدخل الأمر الذي انعكس على زيادة الطلب للأراضي السكنية وبالتالي كانت الاستجابة بتخصيص أراضي وما تحتاجه من مرافق خدمية تم تنفيذ جزء منها .

ومع تعدد مراحل التنظيم الحضري الذي أعقب أول تصميم أساس للمدينة ألا أن حالات التجاوز استمرت رغم العلاجات التي قدمت لها والتي كانت من دواعي وأسباب استمرار هذا الوباء خصوصا القرارات والتشريعات التي أعطت حق التملك الهدف منها الوصول إلى تنظيمات قطاعية تظهر المدينة بصورة منسجمة وملائمة لما حدد التصميم الأساس والذي يتطابق ويخدم الواقع القائم وفي هذا المبحث سيتم تناول المراحل التي مرت بها المدينة من تصاميم أساسية ودورها في معالجة التجاوزات .

أولا : التصميم الأساس رقم ٢٦ لسنة ١٩٧٦ :

شهدت مدينة الرطبة قبل أعداد هذا التصميم توسع مساحي وعمراني بشكل عشوائي على امتداد الطريق العام في ظل غياب الإجراءات الإدارية والتخطيطية الرادعة الأمر الذي أشاع ظاهرة التجاوزات على الأراضي الأميرية مما ترتب عليه عدم انتظام قطع الأراضي من حيث الشكل والمساحة إلى جانب تداخل استعمالات الأرض وعدم انتظام شبكة الشوارع وما صدر من تشريعات وقوانين على مستوى البلد عالجت تلك الحالات وهيئات لأعداد تلك الوثيقة منها^(١٨).

نظام الطرق والأبنية رقم (٤٤) لسنة ١٩٣٥ إذ مثل أول تشريع شامل لتنظيم المدن وحسب هذا النظام تقسم المدينة إلى مناطق عمرانية حسب القدم وتصنف المدن حسب أهميتها الإدارية ولكل منطقة ضوابط عمرانية خاصة بها تشمل مادة البناء ومساحة الدار وعرض الشارع .

١- قانون إدارة البلديات رقم (١٦٥) لسنة ١٩٦١ والذي عدل الكثير من قرارات قانون الطرق والأبنية .

٢- قانون رقم (١٥٦) لسنة ١٩٧١ الذي ساهم في تنظيم التركيب الداخلي للمدينة ألا انه لم يلب حاجة الطرق والشوارع في المدن. كما تم صدور مجموعة قرارات خلال تلك الفترة الخاصة بتمليك المتجاوزين منها قرار رقم (٣٧٩) لسنة ١٩٧٠ والذي نص على تمليك المتجاوزين بالسعر المنخفض و ثم القرار رقم (٧٢١) والذي نص على استمرار العمل بالقرار السابق^(١٩)

وتطبيقا لما ورد من قوانين وتشريعات على مستوى القطر تم الشروع بوضع اول تصميم أساس لمدينة الرطبة برقم (٢٦) لسنة ١٩٧٦ انظر خريطة رقم (١) .

لغرض تنظيم استعمالات الأرض الحضرية واستيعاب حالات التجاوز والنمو العشوائي للمدينة ضمن هيكل تخطيطي تضمن (٤) أحياء سكنية هي : (الحارة ، المطار، الوادي، غرب الوادي) حيث بلغ عدد وحداتها السكنية (٨٣٦) وحدة سكنية تضم (٧٩٣٥) نسمة وبلغت المساحة الكلية للمدينة (٧٦.٦٠ هكتار) شغل منها (٧٣ هكتار)^(٢٠) مشكلا نسبة ٩٦% من مساحة المدينة الكلية .

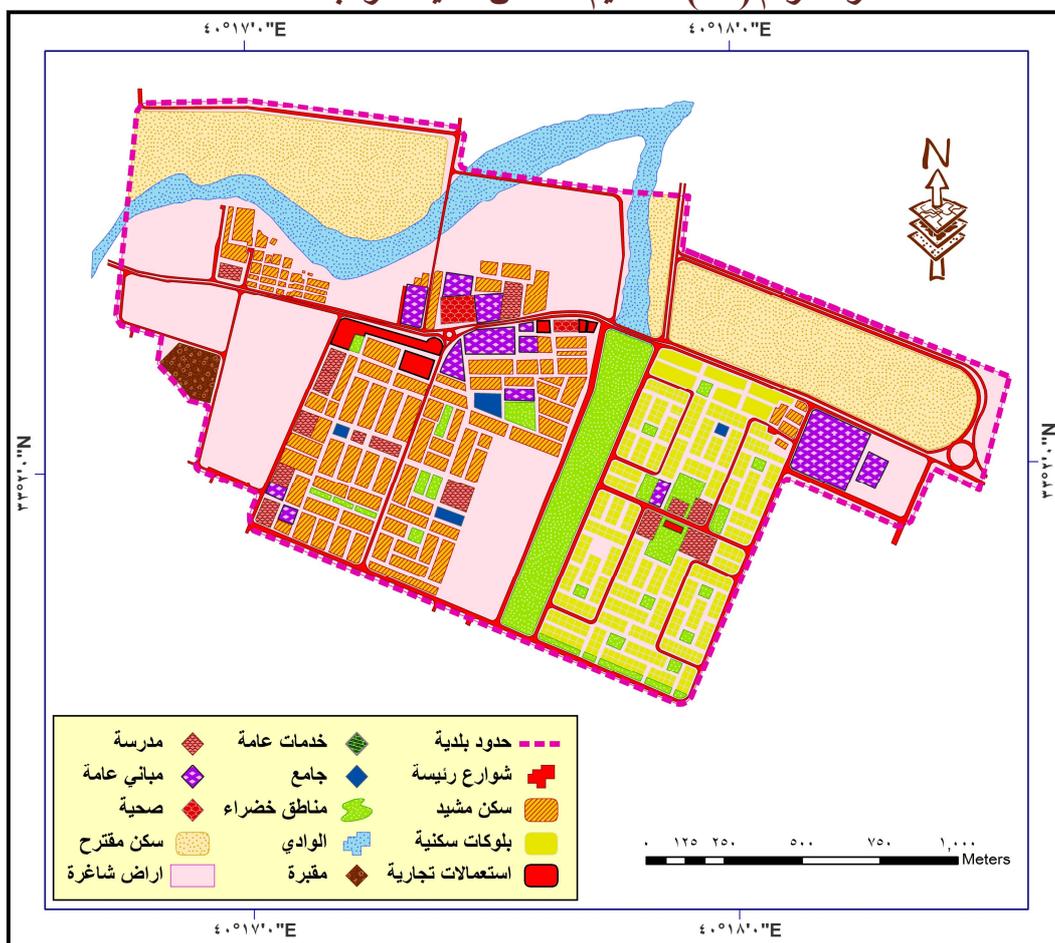
ثانيا : التصميم الأساس رقم (٥٢٨) لسنة ١٩٨٧

لم يعالج التصميم الأساس السابق مشكلة التجاوزات بشكل نهائي حيث استمرت التجاوزات نتيجة النمو الحضري الذي شهدته المدينة من جهة و صدور قرار رقم (٥٤٨) في

١٩٧٩/٤/٢٨ والذي ينص على تمليك المتجاوز خلافا للتصميم بقطعة ارض بالسعر السائد ويزال المتجاوز^(٢١) الأمر الذي شجع المواطنين على التجاوز في المستقبل القريب ، وتم الشروع بوضع تصميم قطاعي لمدينة برقم (٤٧٠٧) ممثلا بحي الميثاق لتنظيم استعمالات الأرض داخل المدينة وصهر حالات التجاوز ضمن التصميم السابق واحتواء التوسع العمراني للمدينة الذي اخذ شكلا خطيا غير منتظم على امتداد الطريق العام^(٢٢) ثم تبعه وضع تصميم قطاعي برقم (٤٠٤) لسنة ١٩٨٤^(٢٣) ممثلا بحي الانتصار بقي شاغرا حتى بعد وضع التصميم الأساس الثاني للمدينة المرقم (٥٢٨) لسنة ١٩٨٧ انظر خريطة رقم (٢).

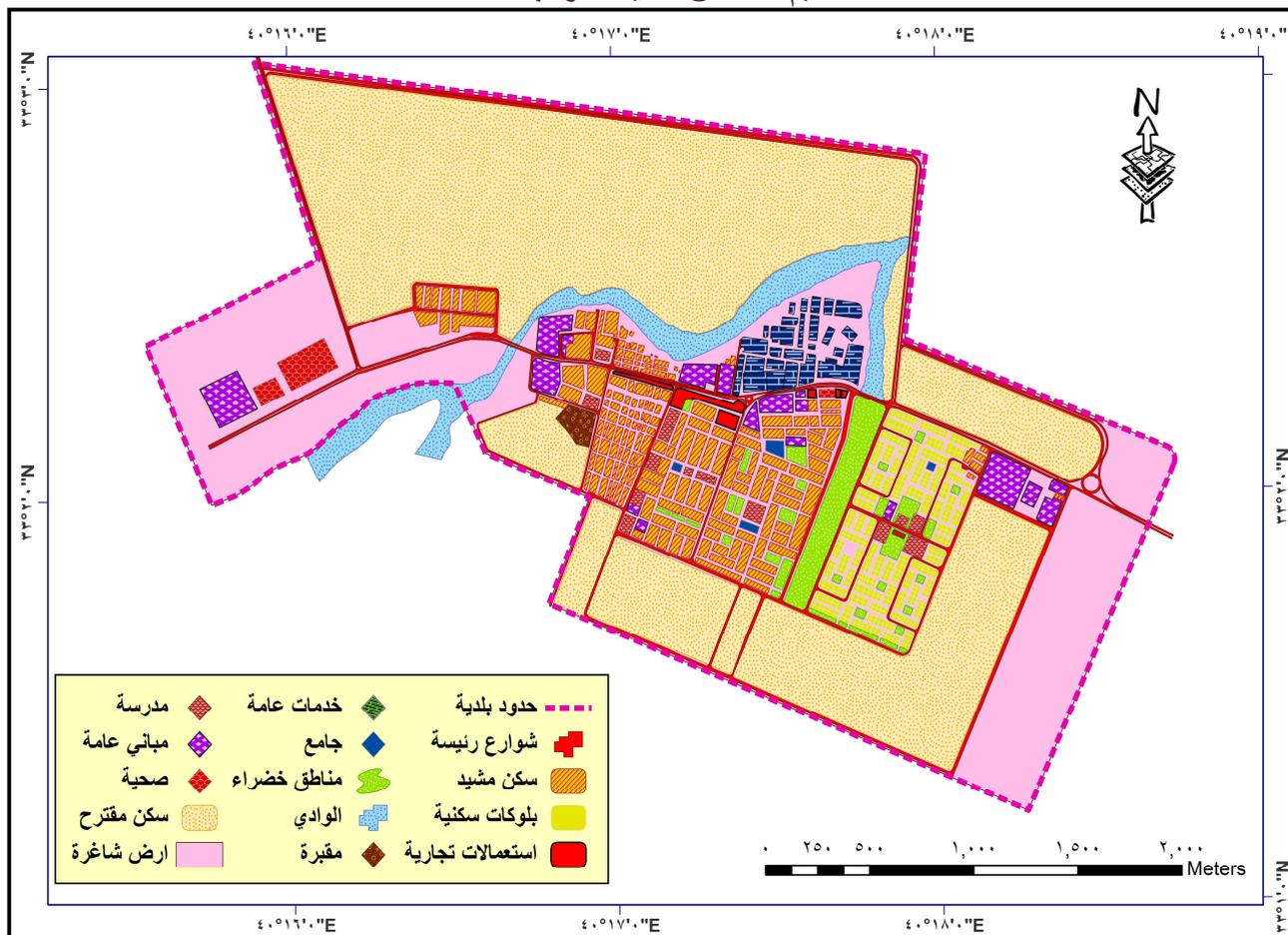
وبهذا أصبحت المدينة تضم (٦) أحياء خمسة منها مشغولة فعلا لزيادة حجم المدينة الذي بلغ (٩٧٥٦) نسمة عام ١٩٨٧ نتيجة الإجراءات الحكومية التي شجعت على السكن وملء الفراغ من خلال فرز وتوزيع الأراضي ومنح القروض إذ بلغ أعداد الوحدات السكنية عند وضع التصميم الأساس الثاني للمدينة (١٢١٣) وحدة سكنية في الوقت الذي بلغت فيه المساحة المشغولة للأحياء الخمسة (١٠٢.١٩ هكتار) مشكلة

خارطة رقم (١) التصميم الاساس لمدينة الرطبة لسنة ١٩٧٦



المصدر : وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني والهندسة العامة ، قسم تخطيط المدن ، خارطة التصميم الأساس لمدينة الرطبة ، رقم ٢٦ ، لسنة ١٩٧٦ ، مقياس (١ : ٥٠٠٠) .

خارطة رقم (٢)
التصميم الاساس لمدينة الرطبة لسنة ١٩٨٧



المصدر : وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني والهندسة العامة ، قسم تخطيط المدن ، خارطة التصميم الاساس لمدينة الرطبة ، رقم ٥٢٨ ، لسنة ١٩٨٧ ، مقياس (١ : ٥٠٠٠) .

نسبة ٨٧% من مساحة المدينة الكلية البالغة (١١٧.٢٨ هكتار) ^(٢٤) وذلك لبقاء التصميم القطاعي (٤٠٤) شاغرا وعلى الرغم من الجهود التخطيطية التي بذلت لتنظيم وتوجيه نمو المدينة العشوائي بوضع التصميم المذكور إلا أن ظاهرة التجاوزات استمرت وبقي النمو العشوائي هو النمط السائد في المدينة

ثالثا: التصميم الأساس رقم (٦٥١) لسنة ١٩٩٣ .

خلال هذه الفترة شهدت المدينة توسعا في الحيز الحضري وتوسع في بناء الوحدات السكنية نتيجة لتحسن أداء النشاط التجاري وتوفر فرص العمل وتطور في مستوى الخدمات المقدمة إذ تم الشروع بسياسة ملء الفراغ بالنسبة للأراضي الشاغرة على مستوى الأحياء والأراضي الشاغرة الأمر الذي أسهم في وضع تصميم قطاعي جديد رقم (٥٨٩) لسنة ١٩٨٩ ليضاف حي جديد إلى أحياء المدينة ممثلا بحي المطار الجديد ^(٢٥) لدمج حالات التجاوز ضمن الحي المذكور .

ثم تم الشروع بوضع التصميم الأساس الثالث للمدينة المرقم (٦٥١) لسنة ١٩٩٣ **انظر خارطة (٣)** لمعالجة القصور التخطيطي و النمو العشوائي للمدينة ومع هذا ، فان ذلك التصميم لم يحل المشكلة واستمرت ظاهرة التجاوزات مما دفع بالقائمين على العملية

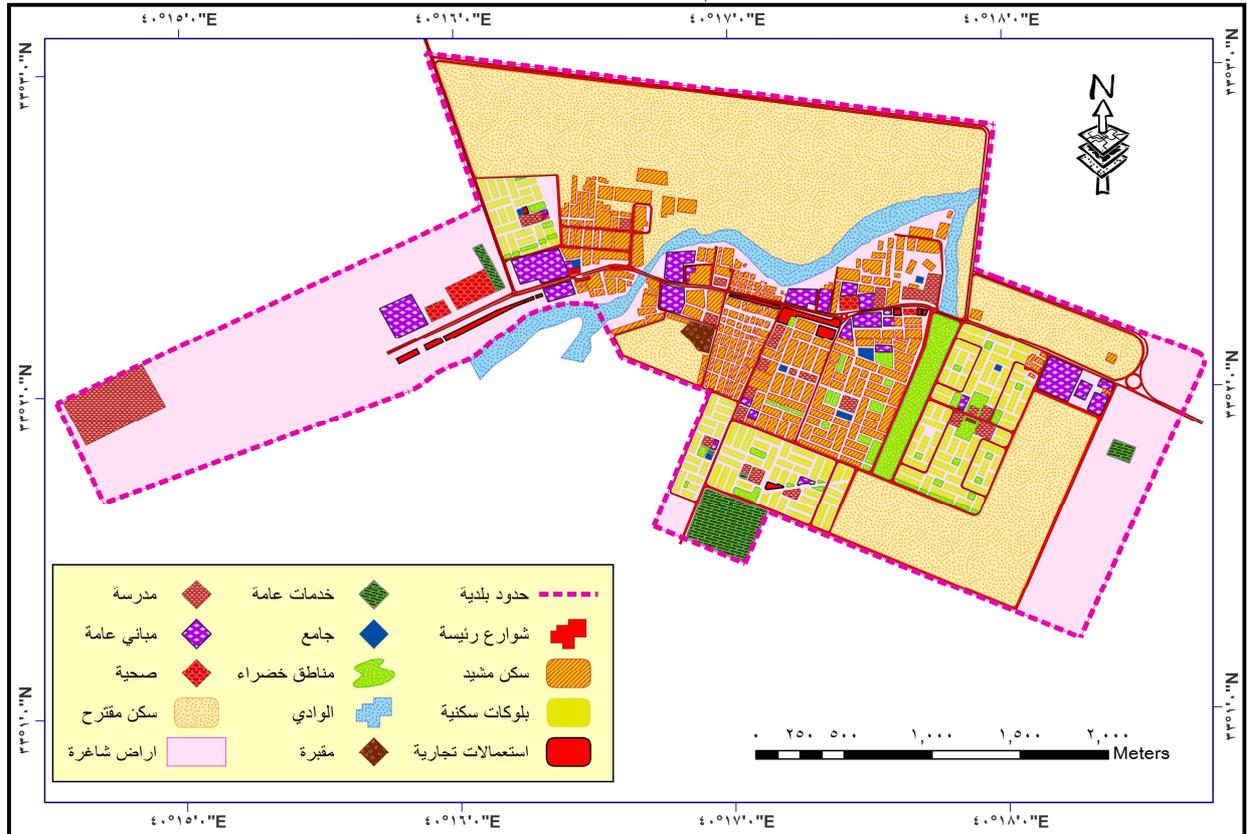
التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

د. امجد رحيم محمد الكبيسي

ا.د. عبد الناصر صبري شاهر الراوي

التخطيطية وضع تصميم قطاعي إضافي للمدينة برقم (٧١٩) لسنة ١٩٩٤^(٢٦) ممثلاً بحي الميثاق الجديد لتصبح بذلك المدينة تتكون من ثمانية أحياء سكنية. وكان القانون رقم (١١٧) لسنة ١٩٩٧ والذي نص على تخصيص الأراضي المفتوحة وتوزيعها لأغراض السكن والذي سيء التصرف فيه حيث تم التجاوز من خلاله على المساحات الخضراء والخدمات العامة وتحويلها إلى استعمال سكني وقد مثل هذا القانون تجاوز من قبل الدولة بقيامها بتغيير الاستعمال دون مراعاة المشهد الحضري للمدن^(٢٧). والذي على أساسه تم الشروع بإضافة تصميم قطاعي جديد ليعالج التجاوزات ممثلاً بالتصميم القطاعي رقم (٧٤٢) لسنة ١٩٩٧ لحي عذارى في الجزء الجنوبي الشرقي

خارطة رقم (٣) التصميم الاساس لمدينة الرطبة لسنة ١٩٩٧



المصدر : وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني والهندسة العامة ، قسم تخطيط المدن ، خارطة التصميم الاساس لمدينة الرطبة ، رقم ٢٦ ، لسنة ١٩٩٣ ، مقياس (١ : ٥٠٠٠)

للمدينة لتصبح بذلك المدينة مكونة من (٩) أحياء سكنية تضم (١٨٥٨) وحدة سكنية شغلت مساحة بلغت (١٨٢.٨٢ هكتار) مشكلة بذلك نسبة ٩٢% من مساحة المدينة الكلية البالغة (١٩٩.٠٢ هكتار) لتوسع حدودها البلدية استجابة لعدد سكانها البالغ (١٣٦٤٢) نسمة^(٢٨) واهم ما تميز به هذا التصميم انه حدد محاور توسع المدينة باتجاه الغرب والشرق والجنوب وجعل المدينة تعطي ظهرها للشمال لوجود محدد طبيعي ممثلاً بوادي حوارن لتكرار حدوث الفيضانات ولكثرة حالات التجاوز والعشوائيات التي ارتضت بالسكن في تلك المناطق أولاً في وصول المدينة لها في المستقبل القريب كما اهتم هذا التصميم بالتنسيق Zoning والسيطرة التامة على نمو استعمالات الأرض داخل المركب الحضري إلى جانب القوانين

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

د. امجد رحيم محمد الكبيسي

د. عبد الناصر صبري شاهر الراوي

والتشريعات الحكومية التي أساءت لتلك الوثيقة وما رافقها من تصاميم قطاعية ورد ذكرها من أجل وضع حد للتجاوزات ممثلاً بطغيان القرار الإداري وتقديمه على الرأي التخطيطي السليم وذلك من خلال تقدير حاجة المدينة من استعمالات الأرض إلى جانب انه لم يمد الأحياء المستحدثة بتصاميم قطاعية بأي نوع من الخدمات لسوء تنفيذه انطلاقاً من القاعدة الشرعية الضرورات تبيح المحظورات

رابعاً : التصميم الأساس رقم (٣١٠) لسنة ٢٠١٠

استمر نمو المدينة الطولي وبتجاه الشرق والغرب واستمرت معها حالات التجاوز بكل اشكالها من قبل الدولة والمواطنين وكانت الأولى تجري عمليات ترقيع للتصميم الأساس السابق لتجاوز مشكلة تغيير بعض استعمالات الأرض بوضع تصميم أساس جديد وكان من معالجتها هو التصميم القطاعي رقم (٧٤٠) لسنة ١٩٩٩ والذي مثل تغير في بعض استعمالات الأرض ضمن حي الوادي استجابة للواقع القائم ثم التصميم القطاعي رقم (٧٦٧) لسنة ٢٠٠١ ولنفس أسباب المعالجة الأولى بالنسبة لحي الميثاق القديم والتصميم رقم (٨٠١) لسنة ٢٠٠١ لنفس الأسباب بالنسبة لحي غرب الوادي إلى جانب استحداث أحياء ممثلاً بالتصميم القطاعي رقم (٨٠٤) لسنة ٢٠٠٢ (حي الحارة الجديد) وتصميم رقم (١٢٣٧) لسنة ٢٠٠٢ ممثلاً بالحي العسكري وما رافقهما من تعديلات تخطيطية بالنسبة لحي المطار الجديد والميثاق الجديد ممثلاً بالتصاميم القطاعية المرقمة (٢٣٧٥) لسنة ٢٠٠٢ والتصميم القطاعي (٧٩٥) لسنة ٢٠٠٥ على التوالي ونهاية العام المذكور استوعب التصميم الأساس معظم حالات التجاوز لاسيما الواقعة عند الأطراف واخذ يمد ذراعه عبر وادي حوران ليتم الشروع بوضع آخر تصميم قطاعي المرقم (٢٥٩٨) لسنة ٢٠٠٥^(٢٩) والذي افرز مؤخرًا رغم توزيعه على موظفي الدولة وقد تم تجهيزه بالكهرباء والماء الأمر الذي اوجب على المتجاوزين رفع حالات التجاوز أو التراضي مع أصحاب الأراضي ، لتصبح بذلك المدينة مكونة من (١٢) حي سكني وتم استبعاد الحي الصناعي لاقتصار ذلك الحي على المنشآت الصناعية من ناحية ولضعف النشاط الصناعي في المدينة والذي اقتصر على الخدمات صناعية الأمر الذي لم يشجع على التجاوز ضمن ذلك الحي المغلق والخالي من السكن .

هذا وقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي ضمها (١٢) حيا في المدينة (٤٣٣٢) وحدة سكنية شكل الجزء المشغول منها (٣٣١.٤٥ هكتار) مشكلاً نسبة ٦٩% من مساحة المدينة الكلية والبالغة (٤٨١.٥١ هكتار) وذلك لاتساع حدودها البلدية ولاستيعاب أعداد السكان القاطنة والنازحة إلى تلك المدينة والبالغ حجمها (٢٥٨٤٠) نسمة عام ٢٠١٠^(٣٠).

وقد اختلف شكل المدينة عن التصاميم السابقة إذ أخذت تنمو وتتسع متحدية وادي حوران لتتسع باتجاه الشمال الأمر الذي دفع الجهات التخطيطية إلى الشروع بوضع التصميم الأساس الرابع للمدينة المرقم (٣١٠) لسنة ٢٠١٠ وكما هو مبين في الخريطة رقم (٤)

ويمكن الوقوف عند التصميم الأساس الحديث والذي يعتقد انه عالج جميع التجاوزات ولكن في الحقيقة التجاوزات مستمرة لاسيما وان الإفراز والتخصيص بالنسبة للأراضي قد توقف منذ عام ٢٠٠٩ لذلك أصبحت عملية التجاوز حالة سائدة بالنسبة للمواطنين والدولة فمن خلال التشخيص الميداني تم رصد حالات تجاوز من قبل الدولة اول تلك الحالات كما ذكرنا قيامها بتغيير جنس الاستعمال وإصدارها قوانين وتشريعات جعلت المتجاوز يتأمل التملك كما هي الحال في الفترات السابقة هذا من جهة ومن جهة أخرى مثل تجاوز الدولة بالاستيلاء على بعض الدوائر التي لم تخصص لها منها قيام بلدية الرطبة بالتجاوز على مبنى الفندق السياحي الواقع ضمن الحي العسكري وقامت مديرية بلدية الرطبة باتخاذ مقرها لها علماً انه غير تابع لوزارة البلديات ولا زالت عملية التملك غير مكتملة مع وزارة المالية^(٣١) في الوقت الذي سبق

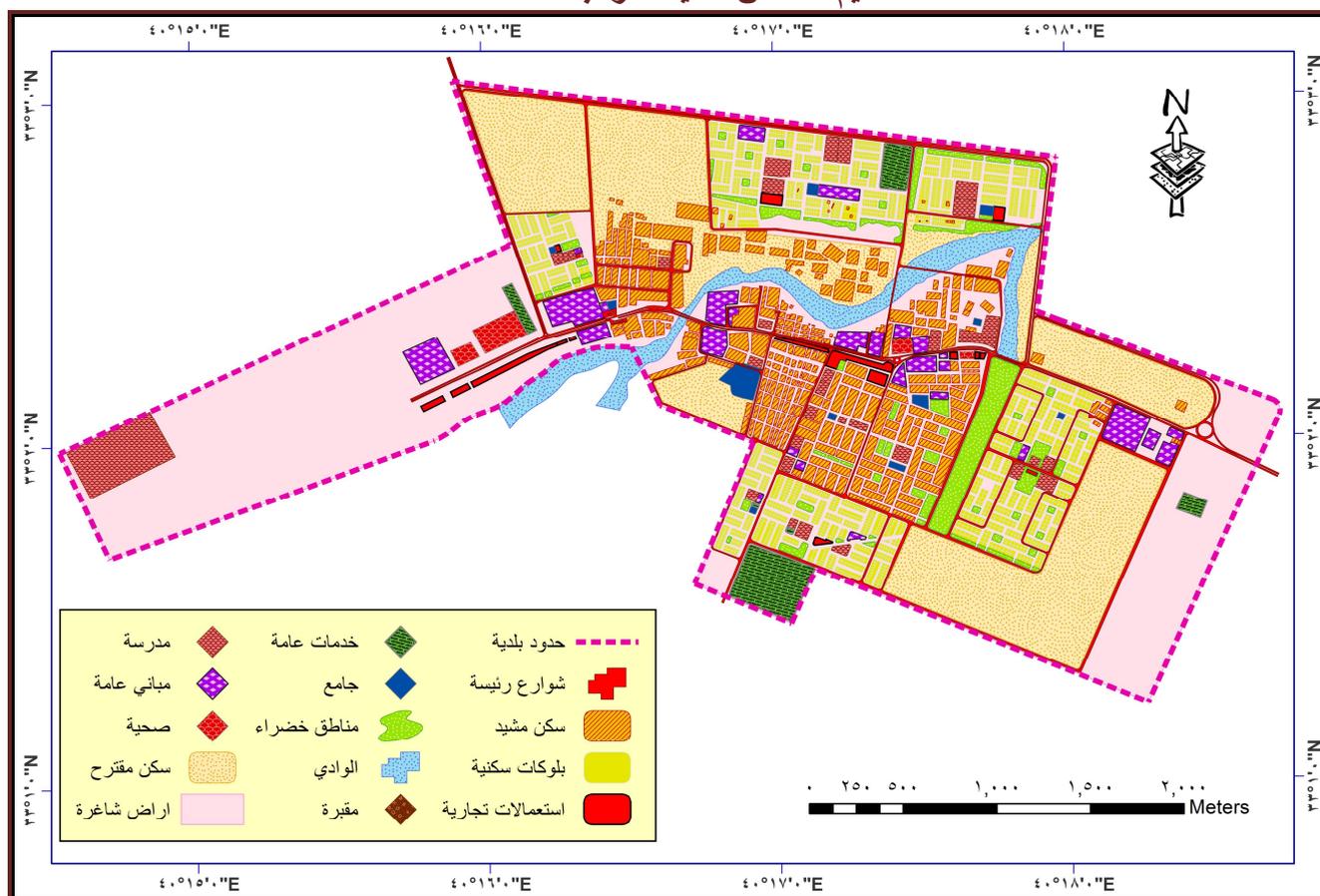
التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

وان استولت الدائرة ذاتها على مبنى المخبرات (سابقا) وقبل انتقالها إلى مقرها الجديد جعلته مراب لآلياتها .

وكذلك تجاوز على مبنى التجنيد الواقع ضمن حي المطار من قبل جهات أمنية وتجاوز مديرية شرطة الرطبة على موضع المراب الموحد للمدينة وأراضي تعود ملكيتها للمواطنين ضمن حي الوادي وذلك لدواعي أمنية حسب قولهم .

إلى جانب قيام قائممقامية القضاء المذكور بالتجاوز على مبنى مديرية الأمن سابقا ، وتحويله إلى علوه بيع الخضر والتي لم تؤد غرضها ، وكذلك قيام مديرية جمارك المنطقة الغربية بالتجاوز على مبنى الاستخبارات العسكرية (سابقا) ضمن حي الحارة هذا فضلا عن التجاوز على المناطق الخضراء والخدمات العامة في أحياء متفرقة من المدينة .

خارطة رقم (٤) التصميم الأساس لمدينة الرطبة لسنة ٢٠١٠



المصدر : وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني والهندسة العامة ، قسم تخطيط المدن ، خارطة التصميم الأساس لمدينة الرطبة ، رقم ٣١٠ ، لسنة ٢٠١٠ ، مقياس (١ : ٥٠٠٠)

أما بالنسبة إلى تجاوز المواطنين فهو أكثر تشعبا لاسيما بعد انهيار السلطة وغياب القانون فقد بلغت حالات التجاوز المسجلة عام ٢٠٠٨ (٣٢٢) حالة (٣٢) موزعة على مختلف الأحياء الواقعة ضمن أطراف المدينة وقد ازدادت هذه الظاهرة حيث بلغ عدد المتجاوزين عام ٢٠١١ في مدينة الرطبة (٥٦١) حالة منهم (٣٧٩) حالة تجاوز مشيد والباقي (١٨٢) حالة تجاوز غير مشيدة (لزمة) لأغراض التبرج بأسواق العقار وموزعة حسب الأحياء السكنية كما هو مبين في الجدول رقم (١).

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

د. امجد رحيم محمد الكبيسي

د. عبد الناصر صبري شاهر الراوي

جدول رقم (١)
التوزيع المكاني لحالات التجاوز حسب الأحياء السكنية في مدينة الرطبة عام ٢٠١١

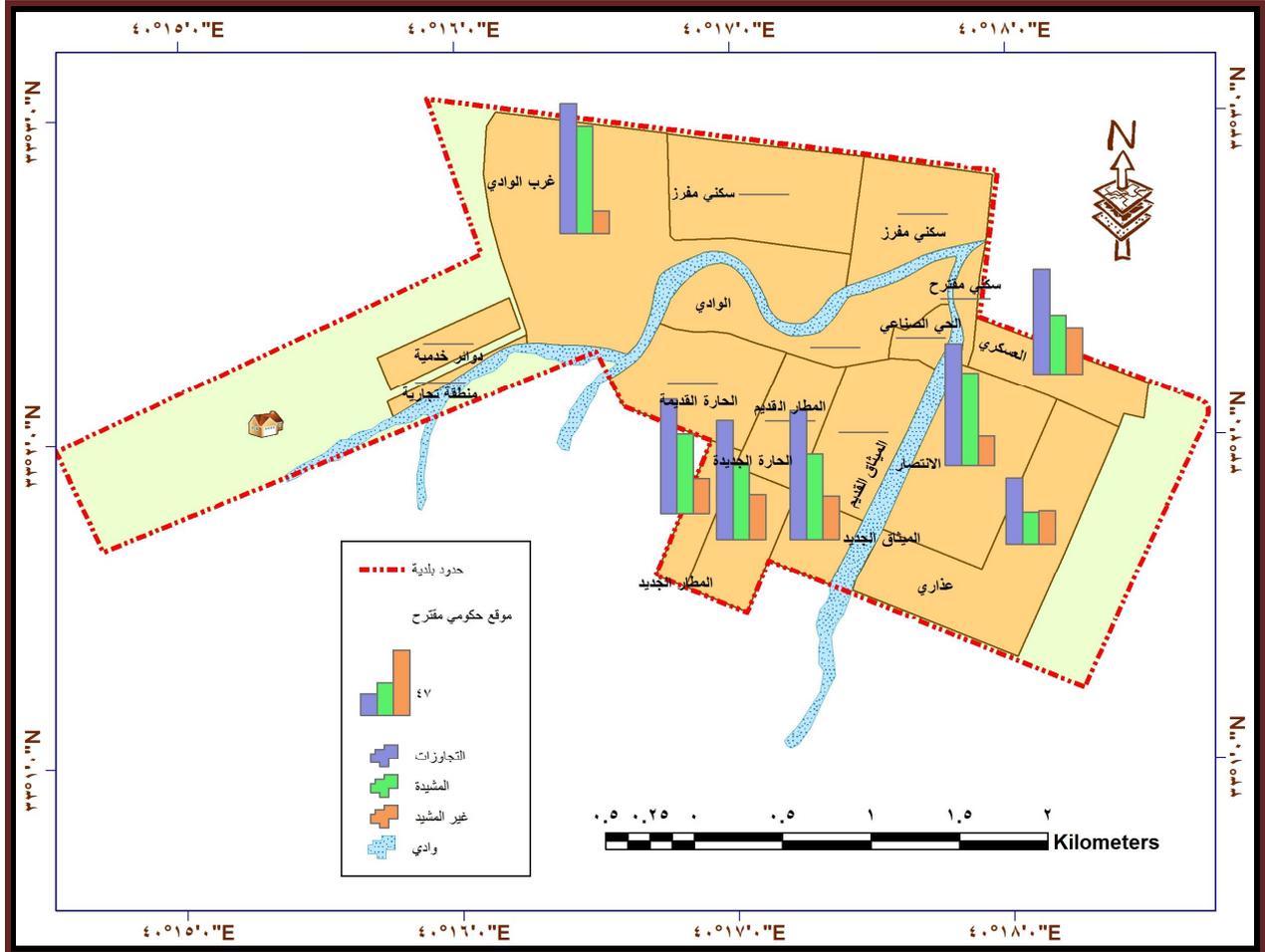
ت	اسم الحي	عدد حالات التجاوز	المشيد	النسبة %	النسبة % غير المشيد
١	غرب الوادي	٩٣	٧٧	٨٣	١٧
٢	الميثاق الجديد	٩٢	٦١	٦٦	٣٤
٣	الانتصار	٨٧	٦٦	٧٦	٢٤
٤	المطار الجديد	٨٥	٥٣	٦٢	٣٨
٥	الحارة الجديد	٨٢	٥٧	٦٩	٣١
٦	العسكري	٧٥	٤٢	٥٦	٤٤
٧	عذارى	٤٧	٢٣	٤٩	٥١
	المجموع	٥٦١	٣٧٩	٦٨%	١٨٢

المصدر من عمل الباحثان بالاعتماد على :

- ١- مديرية بلدية الرطبة ، الشعبة الفنية ، سجل التجاوزات ، غير منشور ، ٢٠١١.
 - ٢- الدراسة الميدانية ٧/١٥ - ٢٠١١/٨/١٠
- ومن الجدول يتضح أن نسبة المشيد من هذه التجاوزات بلغت ٦٨% ومعظمها دور سكنية قيد الإنشاء في الوقت الذي لوحظ بناء مساكن وعلى الطراز الحديث كما هو الحال في حي الحارة الجديد والحي العسكري ويمكن ملاحظة من خلال الجدول والخريطة رقم (٥) أن معظم حالات التجاوز كانت ضمن الأحياء الواقعة ضمن الأطراف أو تكون مقابلة لأحياء حديثة التصميم ضمن الأطراف .

أما بالنسبة للتجاوز غير المشيد فقد شكل نسبة ٣٢% ومعظمها قطع أراضي واسعة تصل إلى (٢٠٠٠ متر مربع) تعود ملكيتها لبعض الأثرياء في المدينة ممثلة بالاسيجة التي وضعت على المناطق المقابلة للأحياء السكنية المخططة و مناطق السكن المقترح ضمن التصميم الأساس كما هي الحال في الحي العسكري ، الحارة الجديد، غرب الوادي وعذارى وجميع هؤلاء المتجاوزين يتأملون أن يمتلكوا وفق النظام المجدد خصوصا وان حي الحارة الجديد تم إيصال الماء والكهرباء للمساكن المشيدة ضمن مناطق السكن المقترح في التصميم .

خارطة رقم (٥)
التوزيع المكاني لحالات التجاوز حسب الاحياء السكنية في مدينة الرطبة لعام ٢٠١١



المصدر : من عمل الباحثين بالاعتماد على .

- ١- وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني والهندسة العامة ، قسم تخطيط المدن ، خارطة التصميم الأساس لمدينة الرطبة ، رقم ٣١٠ ، لسنة ٢٠١٠ ، مقياس (١ : ٥٠٠٠)
- ٢- الجدول رقم (١) .

ولم يكثف المواطنون بالتجاوز على الأراضي المخصصة للسكن أو للخدمات العامة فقد تم رصد حالات تجاوز ضمن حي الحارة الجديد لأراضي تعود ملكيتها لمواطنين إلى جانب التجاوز وضمن نفس الحي على ملعب لكرة القدم وكذلك التجاوز على ساحة مخصصة لبناء مركز صحي ضمن حي غرب الوادي هذا فضلا عن تجاوز المواطنين لمباني عامة منها مبنى الجمارك القديم الواقع ضمن حي غرب الوادي واستغلاله لأغراض تجارية والتجاوز على مبنى الشباب والرياضة واستغلاله لأغراض السكن ضمن حي الانتصار إلى جانب التجاوز على دار الاستراحة المجاور لمديرية بريد الرطبة واستغلاله لأغراض السكن .

ويمارس المواطنون نوع آخر من التجاوز يمثل بتغيير جنس الاستعمال من سكني إلى تجاري من خلال استخدام مقدمة الدار بإنشاء محلات تجارية كما هو الحال على امتداد شارع المصرف الذي يفصل بين حي المطار والميثاق القديم وكذلك الحال بالنسبة للشارع الممتد

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

د. امجد رحيم محمد الكبيسي

د. عبد الناصر صبري شاهر الراوي

جنوباً ضمن حي الحارة والحارة الجديد وعلى امتداد الشارع الرئيس ضمن حي الحارة باتجاه الغرب لامتداد الاستعمال التجاري إلى هذه المناطق الواقعة على مقربة السوق . هذا إلى جانب عدم الارتداد بالنسبة للاستعمال التجاري المخطط وعدم الالتزام بقوانين السلامة بإنشاء ملاجئ للعمارات التجارية ضمن الشارع العام للمدينة . وعلى الرغم من الشروع بوضع التصميم الأساس للمدينة (٣١٠) إلا أن حالات التجاوز مستمرة بدون رادع قانوني رغم الإجراءات التي تم اتخاذها من قبل الجهات البلدية لرفع التجاوزات .

ومما تقدم يمكن القول أن هذا التصميم (٣١٠) ومن خلال التصاميم القطاعية استطاع أن ينظم مناطق التجاوزات ضمن اتجاهات المدينة الأربعة وأهم ما حدث خلال هذه الفترة التي سبقت أعداد هذا التصميم هو :

١- التوسع السريع بعيداً عن المعايير التخطيطية والتي تزامنت مع الظروف الاستثنائية التي يمر بها البلد خصوصاً بعد عام ٢٠٠٣ إلى جانب صدور العديد من القرارات المتعلقة بتخصيص أراضي دون ضوابط أو دراسة منها^(٣٣) :

أ- قانون رقم (١٥٦) لسنة ٢٠٠٣ والذي تم فيه تعديل قانون (٧٣٤) لسنة ١٩٨٧ وذلك بعدم جواز بناء مالكي الأراضي الزراعية والبساتين داخل التصميم الأساس وجوازه خارجه مما شجع أصحاب العقود الزراعية الواقعة خارج مدينة الرطبة من تقسيمها إلى أراضي وتحويلها إلى سكن خصوصاً أراضي العقود الواقعة بين مجمع الشركة الألمانية والحدود البلدية للمدينة .

ب- القرار رقم (١٥٦) لسنة ٢٠٠٣ والذي نص على تمليك المتجاوزين المطابق لأغراض السكن .

٢- سوء تنفيذ التصميم الأساس الذي يعتمد على مساحات ميدانية دقيقة تعطي صورة لواقع حال المدينة القائم فقد حددت مناطق ضمن التصميم لسكن مقترح وهي حالياً مشغولة بأحياء سكنية في القسم الشرقي الشمالي من المدينة كالتصميم القطاعي المرقم (٢٥٩٨) المقابل لحي الوادي وكذلك حددت مناطق خضراء وهي في الواقع مناطق وعرة وممرات مائية ممثلة بوادي المساد احد فروع وادي حوران الذي يخترق المدينة من جزئها الشرقي هذا مما يدل على عدم دراية الجهات التخطيطية بالواقع الحقيقي للمدينة والاكتفاء بوضع المخططات والتصاميم الأساسية بالاعتماد على المرئيات الفضائية دون النزول إلى الميدان التخطيطي لتوثيق تلك المرئيات بالدراسة الميدانية . ومن ذلك المنطلق نجد أن جميع الوثائق التخطيطية (التصاميم الأساسية) التي وضعت كانت انعكاساً ومسكنات للآم المدن العراقية ومنها مدينة الرطبة الأمر الذي انعكس على تغير استعمالات وأنماط التوزيع داخل المركب الحضري وأشاع وساهم في استمرارية ظاهرة التجاوز بمختلف أشكالها .

خامساً : إستراتيجية الحد من ظاهرة التجاوز

من أجل تحقيق تنمية مستدامة ونمو حضري سليم للمدينة لابد من وضع حلول ومعالجات لظاهرة التجاوز وهنا سيتم عرض أفكار ووجهات تمثل معالجات ومقترحات تسهم في الحد ولو بجزء يسير من ظاهرة التجاوزات في مدينة الرطبة.

أ- تنظيم التجاوزات التي تقوم بها الدولة .

التجاوز أياً كان شكله والجهة التي تقف وراءه هو داء للمدينة وسيدمر بنيتها الحضرية إذ ما استمر خصوصاً إذا كانت الدولة هي الرائدة في مسألة التجاوز في الوقت الذي يجب أن تكون الحامية لهذه الوثيقة المسماة التصميم الأساس .

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

وان أول أشكال التجاوز الذي تقوم به الدولة هو الترقيع التخطيطي للتصاميم الأساسية بتغيير جنس الاستعمال الذي يساهم في شيوع ظاهرة التجاوز لان أي تغيير في استعمالات الأرض يجب أن يسبقه مرحلة من مراحل التخطيط له وان يأخذ بنظر الاعتبار تأثير هذا التغيير على الاستعمالات الأخرى ومن جملة الاعتبارات التي يجب أن تراعى عند التغيير^(٣٤):

- حجم الموقع الذي سيتم تغيير الاستعمال فيه .
- معرفة التطورات التي سترافق حالة التغيير من النواحي الاقتصادية والبيئية والاجتماعية .
- عدد السكان الذين يقيمون في المنطقة قبل التغيير وأعدادهم المتوقعة بعد التغيير .
- حجم المرور الذي يدخل من وإلى المنطقة بعد التغيير .

وان إستراتيجية تنظم هذا التجاوز تحد من التغيير والعمل بالاعتبارات المذكورة لان هذا التغيير سيعطي المسوغ للتجاوز بالتالي ألق الضرر بالمدينة كما هو الحال بعدم الانسجام على امتداد الشوارع التي تغيير الاستعمال من سكني إلى تجاري في مدينة الرطبة والآثار البيئية المرتبة على تغيير المناطق الخضراء إلى مبان عامة لاسيما وان المدينة ذات بيئة صحراوية تحتاج إلى المناطق الخضراء دون غيرها .

أما بالنسبة للشكل الثاني لتجاوز الدولة فقد يكون الاستعمال مطابقا ولكن الاستخدام مغايرا باستغلال مبان دوائر لم ينص عليها وفق التصميم والأجدر ترك تلك الدوائر التابعة للجهات أمنية (سابقة) معروضة لسوق الاستثمار لماله من دور في تنمية وتطوير المدينة واتخاذ الجزء الغربي من المدينة ضمن حي غرب الوادي (القلعة) ليكون مجمعا حكوميا يضم كل دوائر القضاء خصوصا وان صلاحية موقع مديرية شرطة الرطبة وقائمية القضاء بما تشغله من مساحات واسعة داخل مركز المدينة قد انتهت لتحل بذلك كل مشاكل الاستعمال التجاري لو انتقلت تلك الدوائر إلى المجمع الحكومي المقترح انظر خريطة (٥) وتكون الدولة بذلك القدوة في معالجة تلك الظاهرة .

ب- تنظيم التجاوزات التي يقوم بها المواطنون:

كان من أسباب شيوع هذه الظاهرة لردود أفعال اقتصادية وديموغرافية وسياسية وطبيعية حيث اخذ المواطنون بالسيطرة والاستيلاء على أملاك الدولة بدون وجه حق ودون التقيد بقوانين ملكية الأراضي ولوائح التخطيط العمراني خصوصا بعد انهيار السلطة.

ومعظم حالات التجاوز على أملاك الدولة التي رصدت ميدانيا كانت فردية ممثلة بالاستيلاء على أراضي شاغرة مملوكة للدولة أو مملوكة للغير كما ذكرنا وحالات تجاوز جماعية تمثلت بالاستيلاء على مبنى الشباب والرياضة واتخاذها مسكنا للغوائل النازحة وان من إستراتيجية الحد من تلك الحالات هو تنظيم عمليات الهجرة الدائمة إلى المدينة وتجهيز الأحياء المستحدثة والمضافة إلى التصميم الأساس بالخدمات لكي تستطيع استيعاب هؤلاء الناس وفي المقابل اتخاذ إجراءات صارمة بالنسبة لرفع التجاوزات من قبل المواطنين الذين يستولون على مساحات واسعة من الأراضي لغرض التبرج والانتفاع كما هو الحال في الجزء المقابل للحي العسكري من ناحية الشمال والجزء المقابل للحي الحارة الجديد من ناحية الجنوب وان تنظيم التجاوزات والحد منها مرهون بالسيطرة على التجاوزات التي يقوم المواطنون بها .

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

د. امجد رحيم محمد الكبيسي

ا.د. عبد الناصر صبري شاهر الراوي

أما بالنسبة لتجاوز المواطنين بتغيير الاستعمال فهو متصل بإستراتيجية تخطيطية من قبل السلطات التخطيطية والبلدية الرادعة له إلى جانب زحف الاستعمال التجاري وعدم السيطرة عليه من قبل السلطات المذكورة .

الاستنتاجات والتوصيات

أولاً : الاستنتاجات

- ١- عدم قدرة التصاميم الأساسية التي وضعت للمدينة منذ عام ١٩٧٦ ولغاية عام ٢٠١٠ من تحقيق متطلبات التوسع الحضري وحاجة السكان من الاستعمالات السكنية، كما أنها لم تستوعب مشكلة التجاوزات والحد منها إذ افتقرت هذه التصاميم للواقعية في التعامل الاقتصادي والاجتماعي لسكان مدينة الرطبة .
- ٢- أخذت ظاهرة التجاوز بالتزايد فبعد أن كانت (٣٢٢) حالة عام ٢٠٠٨ تزايدت لتصل إلى (٥٦١) حالة عام ٢٠١١ وشكلت حالات التجاوز المشيدة ٦٨% من حالات التجاوز عام ٢٠١١ .
- ٣- شجعت القوانين والتشريعات الخاصة بتمليك المتجاوزين على استمرار ظاهرة التجاوزات من خلال إعطاء الأمل للمواطنين بأنهم سيملكون في المستقبل القريب .
- ٤- ضعف الرقابة البلدية مما أتاح للمواطنين بالتجاوز لانعدام الوعي التخطيطي وأهمية التنظيم الحضري بالنسبة للمدينة بعد أن ضمن عدم محاسبته من قبل الدولة والتي من المفروض أن تكون الراعية لحرمان التصميم من الانتهاك فقامت بالتجاوز عليه .
- ٥- ضعف السلطة التنفيذية التي اكتفت بالتبليغات والإنذارات الانتقائية لحالات التجاوز والقيام بحملات دعائية للمسؤولين برفع التجاوزات إلا أن الحال بقي على ما هو عليه .
- ٦- تدني مستوى الخدمات بالنسبة للمساكن التي أقيمت في مناطق التجاوز الواقعة في أطراف المدينة الأمر الذي ساهم في خلق عشوائيات ادت الى تشويه المشهد الحضري للمدينة

ثانياً : التوصيات

- ١- تنفيذ فقرات التصميم الأساسي المعتمد وبما يتطابق والواقع القائم لتحقيق أهدافه المرجوة داخل المركب الحضري واعتماد مبدأ الإملاء الحضري ضمن التصميم الأساس للمدينة لغرض زيادة الطاقة الاستيعابية له خصوصاً في حي عذارى وغرب الوادي فضلاً عن الأراضي المتروكة كونها تمثل دافع للتجاوز
- ٢- اعتماد الضوابط الصارمة وتطبيق القانون في منع تجاوز المؤسسات الحكومية بما فيها الجهات الأمنية
- ٣- يجب تحميل البلدية والسلطة التنفيذية مسؤولية الحفاظ على الاملاك العائدة للدولة ومراقبة حالات التجاوز ومحاسبة المتجاوزين من خلال تطبيق القوانين واللوائح التي تحفظ المال العام
- ٤- رفع مستوى الخدمات للتصاميم القطاعية المستحدثة والتي ألحقت بالتصميم الأساس وفتح باب الاستثمار في المجال السكني لحل أزمة السكن التي يتخذها بعض المتجاوزين كذريعة للتجاوز .

- ٥- عقد ندوات وحلقات نقاشية على مستوى المجالس المحلية والبلدية والجهات التخطيطية والسلطات التنفيذية لتوعية المواطنين وتثقيفهم وزيادة إدراكهم بأهمية التصميم الأساس ومخاطر التجاوز وفرض تدابير عقابية ومالية مرافقة للجانب التوعوي بالنسبة للمخالفين

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

٦- ينبغي أن يكون للخطباء والائمة دور في حث المواطنين من خلال المحاضرات ومنابر الجمعة على عدم التجاوز على املاك الدولة لان الشريعة الاسلامية تحرمها كونها بمثابة اغتصاب لمال المسلمين .

٧- على الجهات التشريعية اصدار القوانين الرادعة لكل اشكال التجاوز وفرض اسعار مضاعفة للاسعار السائدة في سوق الاراضي على المتجاوزين عند التملك .

الهوامش والمصادر

(١) خليل إبراهيم جبار الاعسم ، التجاوزات على ملكيات الأراضي في التشريع العراقي ، رسالة ماجستير ، غير منشورة ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٦، ص ٦٦

(2) Thrall G.I.and others" Ninety Years of urban growth as described with G.I.S; An historic geography gains Ville fland Vail Colorado 1995.p20.

(٣) فوزي عصام ، العشوائيات والعنف الاجتماعي ، المركز المصري لحقوق السكن .
WWW.egypt. @achr.org
(٤) خالص حسني الاشعب ، المدينة العربية ، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم ، معهد البحوث

والدراسات العربية ، بغداد ، ١٩٨٢ ، ص ٦٣ .
(٥) صلاح حميد الجنابي ، التغير في استعمالات الأرض حول المدينة العراقية، أطروحة دكتوراه ، غير منشور ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، قسم الجغرافية ، ١٩٨٢ ، ص ٢٨ .
(٦) لويس معلوف ، المنجد في اللغة والأدب والعلوم ، المطبعة الكاثوليكية ، بيروت ، ط١٩٦٦، ١٩ ، ص ١١٠ .

(٧) خليل إبراهيم جبار الاعسم ، التجاوزات على ملكيات الأراضي في التشريع العراقي، مصدر سابق ، ص ٢٣ .
(٨) عماد طارق الحديثي ، لتجاوزات الحاصلة على التصميم الأساس في مدينة تكريت ، رسالة ماجستير ، غير منشورة ، كلية التربية ، جامعة تكريت ، ٢٠٠٦ ، ص ٨١-٨٢ .

(9)DixGerald، development control Planning staudandsWorld Thirld Planning review، Liver Pool university Press، may 1981,p.130

(١٠) جريدة الوقائع العراقية ، المرسوم الجمهوري رقم(٥٩١) لسنة ١٩٥٩ .

(١١) مقابلة شخصية مع السيد محمود عبد الواحد الكبيسي ، مدير بلدية الرطبة في ٢٠١١/٨/٢ .

(١٢) فليب اوديس سيمون بولا ديان ، اثر تغير استعمالات الأرض في بعض شوارع مدينة بغداد على كفاءة الاستعمالات المجاورة لها ، رسالة ماجستير ، غير منشور ، مركز التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ ، ص ٩١ .

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

د. امجد رحيم محمد الكبيسي

ا.د. عبد الناصر صبري شاهر الراوي

(13) Clowsan ,Maricon HeldR.Burnell, staud Land for the future,By the gohns hapkins Press, maryLand ,1960,P.473.

(14) احمد محمد عفيفي ، نظرات في تخطيط المدن ، دار الهجرة للطباعة والنشر، مصر، ٢٠٠٠،

ص ٢١٣.

(15) سعدي عبيد حسن ، تحجيم المدن الكبرى دراسة إستراتيجية لسكان بغداد الكبرى ، رسالة ماجستير ، غير منشورة ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٩٠، ص ١٠٨.

(16) حميدة عبيد علوان العبيدي ، المشاكل التخطيطية الناجمة عن توسع مدينة المحمودية ، رسالة ماجستير، غير منشورة، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٥، ص ١٧٨.

(17) عبد الجبار الراوي ، البادية ، دار دجلة ، للطباعة والنشر، بغداد ، ١٩٧٤، ص ١٥٥.

(18) خليل إبراهيم جبار الاعسم ، التجاوزات على ملكيات الأراضي في التشريع العراقي ، مصدر سابق، ص ٤٠-٤١.

(19) وزارة الداخلية ، مديرية التخطيط العمراني ، القسم الفني ، الشعبة القانونية ، بيانات غير منشورة .

(20) وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، هيئة التعداد العام والدراسات السكانية ، نتائج ترقيم

المباني وحصر السكان ، محافظة الانبار ، ١٩٧٧.

(21) جريدة الوقائع ، العدد ٢٧١١ ، ٢١/٥/١٩٧٩.

(22) عبد الحميد ولي عبد العيساوي ، مدينة الرطبة البنية الداخلية الوظيفة وأهميتها الإقليمية ، رسالة

ماجستير ، غير منشورة ، قسم الجغرافية ، كلية الآداب ، جامعة الانبار ، ٢٠١١، ص ٥٠.

(23) وزارة الداخلية ، مديرية التخطيط العمراني ، القسم الفني ، قضاء الرطبة ، بيانات غير منشورة.

(24) وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، هيئة التعداد العام والدراسات السكانية ، نتائج

ترقيم المباني وحصر السكان ، محافظة الانبار ، ١٩٨٧.

(25) مديرية التسجيل العقاري في قضاء الرطبة ، بيانات غير منشورة

(26) المصدر السابق

(27) وزارة الداخلية ، مديرية التخطيط العمراني ، القسم الفني ، الشعبة القانونية ، بيانات غير منشورة.

(28) وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء، هيئة التعداد العام والدراسات السكانية ، نتائج ترقيم

المباني وحصر السكان ، محافظة الانبار ، ١٩٩٧.

(29) مديرية التسجيل العقاري في قضاء الرطبة ، بيانات غير منشورة.

(30) وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، ٢٠١١ ، التعداد العام للمباني والمنشآت وحصر

المساكن والأسس ٢٠١٠، سلسلة تقارير نتائج الترمم والحصر تقرير رقم (١) تقرير

المباني

والمساكن والأسر ، محافظة الانبار ، المستوى الوطني ، بغداد ، العراق .

التجاوز على التصميم الأساس لمدينة الرطبة

د. امجد رحيم محمد الكبيسي

ا.د. عبد الناصر صبري شاهر الراوي

(٣١) مقابلة شخصية مع السيد محمود رزيك عبد الواحد الكبيسي ، مدير بلدية الرطبة في
٢٠١١/٨/٢

(٣٢) مديرية بلدية الرطبة ، الشعبة القانونية ، سجل التجاوزات ، غير منشور ، ٢٠٠٨ .
(٣٣) وزارة الداخلية، مديرية التخطيط العمراني ، القسم الفني ، الشعبة القانونية ، بيانات غير
منشورة.

(34) Patterson. T.william, Land use planning . Techniques of
implementation, van No strand Reinhold company ,
NewYork,1979,p.66-67.

(٣٥) مديرية بلدية الرطبة ، الشعبة الفنية ، سجل التجاوزات ، غير منشور ، ٢٠١١ .

(٣٦) الدراسة الميدانية ٧/١٥ - ١٠/٨/٢٠١١ .

(٣٧) وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني والهندسة العامة ، قسم تخطيط المدن ، خارطة التصميم
الأساس لمدينة الرطبة ، رقم ٢٦ ، لسنة ١٩٧٦ ، مقياس (١ : ٥٠٠٠) .

(٣٨) وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني والهندسة العامة ، قسم تخطيط المدن ، خارطة التصميم
الأساس لمدينة الرطبة ، رقم ٥٢٨ ، لسنة ١٩٨٧ ، مقياس (١ : ٥٠٠٠) .

(٣٩) وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني والهندسة العامة ، قسم تخطيط المدن ، خارطة التصميم
الأساس لمدينة الرطبة ، رقم ٢٦ ، لسنة ١٩٩٣ ، مقياس (١ : ٥٠٠٠) .

(٤٠) وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني والهندسة العامة ، قسم تخطيط المدن ، خارطة التصميم
الأساس لمدينة الرطبة ، رقم ٣١٠ ، لسنة ٢٠١٠ ، مقياس (١ : ٥٠٠٠) .