

العنوان:	تقييم المخطط الأساسي 2011 لمدينة المجر الكبير في محافظة ميسان
المصدر:	حولية المنتدى للدراسات الإنسانية
الناشر:	المنتدى الوطني لأبحاث الفكر والثقافة
المؤلف الرئيسي:	الموسوي، محمد عرب
مؤلفين آخرين:	خلاوي، قاسم مهاور(م. مشارك)
المجلد/العدد:	ع32
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2017
الشهر:	كانون الأول
الصفحات:	286 - 253
رقم MD:	895036
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	HumanIndex
مواضيع:	التخطيط الحضري، تخطيط المدن، مدينة المجر الكبير، محافظة ميسان، العراق
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/895036

تقييم المخطط الأساسي ٢٠١١ لمدينة المجر الكبير في محافظة ميسان

أ. م. د. محمد عرب الموسوي

أ. م. د. قاسم مهاوي خلاوي

جامعة ميسان - كلية التربية الاساسية

المستخلص: يمثل المخطط الأساسي للمدينة اطار العمل الذي يهدف من خلاله السيطرة على نمو المدينة وتوجيه محاور نموها وتنظيم الاستعمالات الوظيفية والخدمية بما يعمل على تطويرها ورفع كفاءتها وحماية الموروث المعماري والتخطيطي لها. إن الهدف الرئيسي لهذا البحث هو تحليل وتقييم المخطط ٢٠١١ لمدينة المجر الكبير من خلال استعمالات الأراضي وتحديد نقاط الضعف في المخطط المعد ووضع بعض التوصيات والمقترحات التي تساعد على إيجاد مخططات لاستعمالات الأراضي في المدينة تكون مدروسة بشكل علمي وتمثل أساساً ينطلق منه التوسع العمراني محققاً الهدف حسب أداء المدينة لوظائفها واستجابتها لمتطلبات المواطن والمجتمع المحلي في العصر الحديث. وتبين أن جميع استعمالات الأرض في المدينة تعاني من مشكلة التجاوزات وبنسب مختلفة أكبرها التجاوزات على استعمالات الأراضي لاغراض السكن ، بينما اقلها تعرضاً للتجاوز هي المناطق الخضراء ويرجع هذا التباين في عدد التجاوزات إلى مدى ضعف الجهة الرقابية والقانونية في المنطقة ، إضافة الى سوء التخطيط والفقر في منطقة الدراسة.

العدد الثالث عشر - كانون الأول ٢٠١٧



المقدمة : يعد التصميم الأساسي أو ما يسمى بالمخطط الأساسي (master plan)

الركيزة الأولى والمهمة لبناء وتطوير المدن لكونه يهتم بدراسة مكونات

المدينة (الفعاليات والأنشطة والسكان) من حيث توزيع استعمالات الأراضي

وتغيراتها المستقبلية وتوزيع السكان ونموهم والتغيرات التي تحصل لهم وشبكات الشوارع وأنظمة النقل اللازمة لربط الفعاليات وسهولة الوصول فيما بينها، أي أن التصميم الأساسي يعد إطار عمل يتعامل مع وحدتي الزمان والمكان لهذه المتغيرات وبالتالي فإن أي تغير في مكونات النسيج الحضري لابد وأن ينسجم مع ما حدده التصميم الأساسي للمدينة أما إذا حدث عكس ذلك فإن من شأنه أن يربك هذا النسيج ، ويقوم التصميم الأساسي بتحديد نسب معينة لاستعمالات الأراضي، فالسكن له نسبة والمباني العامة لها نسبة وهكذا بالنسبة للخدمات والصناعة والتجارة وبقية الاستعمالات الأخرى ، حيث توجد معايير تخطيطية مناسبة لكل بيئة جغرافية ، ويعد التصميم الأساسي الموجة أو المرشد لتوسيع المدينة وتطويرها المستقبلي واستيعاب الزيادة الحاصلة في عدد السكان المتوقعة بناءً على أسس علمية سليمة .كما يدرس المخطط الأساسي ظروف المدينة الاقتصادية لتحديد وظيفتها الرئيسية ووظائفها الثانوية ومدى التوقع في تغيير الوظائف مستقبلاً ، ألا أن دراسة السكان تعد من أكثر ضروريات التصميم الأساسي أهمية ،لأنه المحرك الأساسي الذي يتم في ضوءه تحديد متغيرات المدينة ومن هنا تبرز أهمية التصميم الأساسي في إنشاء وتطوير المدن الذي نال اهتمام عدد كبير من المهتمون بالتخطيط . إن مفهوم التصميم الأساسي (هو دراسة حياة المدينة وتحديد مناطقها وتنظيم الأعمال التي تجري فيها ، وتعيين مراكز هذه الأعمال المختلفة كاستعمالات الأراضي وعلاقتها مع بعضها البعض وتحديد مساحاتها ومواقعها وطرق مواصلاتها ضمن خطة مدروسة ومحدده تهدف إلى تطوير المدينة وتميئتها).

مشكلة البحث: تتمحور المشكلة بالتساؤلات الآتية:-

- ١- هل أن مخطط مدينة المجر الكبير يتفق واستعمالات الارض ؟
- ٢- إلى أي مدى يتلاءم المخطط مع واقع احتياجات المواطن والمجتمع الحالية

والمستقبلية؟

٣- هل هناك تجاوزات على استعمالات الارض داخل مخطط مدينة المجر الكبير؟

الفرضيات:

١- إن مخطط مدينة المجر الكبير لعام ٢٠١١ لا يتفق واستعمالات الأرض حيث تجاوزت التصميم الاساسي للمدينة.

٢- إن التصميم الاساسي لمخطط مدينة المجر الكبير لا يتلاءم ومتطلبات الإنسان داخل المدينة سواء بالوقت الحالي أم في المستقبل وذلك لزيادة النمو السكاني التي لا تتفق ومساحة المخطط.

٣- توجد تجاوزات على مختلف استعمالات الاراضي داخل المخطط مما شوه التصميم الاساسي وابعد الكثير من الاستعمالات المقررة ضمن التصميم.

اهدافه: تهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى تقييم المخططات الهيكلية لمدينة المجر الكبير من خلال تحليل استعمالات الاراضي والتجاوزات عليها والخروج بنتائج وتوصيات تساعد في تنظيم وتوجيه استعمالات الأراضي الحالية والمقترحة للمدينة في الفترة القادمة، إلى جانب ذلك تسعى إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الأخرى، أهمها:

١- دراسة مراحل التطور العمراني لمدينة المجر الكبير.

٢- مراجعة وتقييم المخططات الهيكلية السابقة للمدينة.

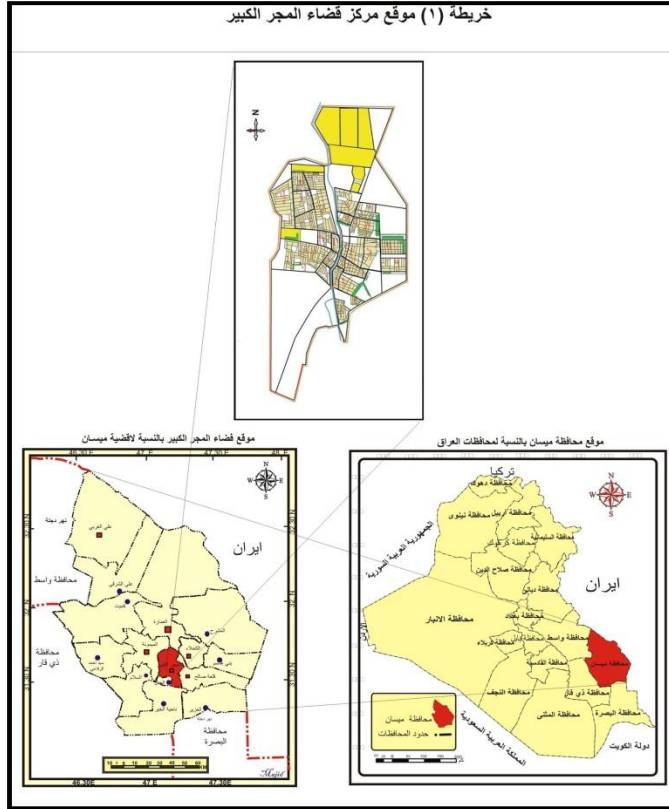
٣- دراسة وتحليل الخصائص الجغرافية والعمرانية للمدينة.

٤- وضع بعض النتائج والمقترحات والتوصيات التي تنظم وتضبط عملية التخطيط العمراني للمدينة خلال الفترة القادمة.

منهجيته: اعتمدت الدراسة بشكل رئيسي على المنهج الوصفي في دراسة وتحليل الواقع الحالي لاستعمالات الأراضي في مدينة المجر الكبير، بالإضافة إلى المنهج

التحليلي في تحليل وتقييم المخططات الهيكلية المتتالية للمدينة ومن ثم الوصول إلى النتائج والتوصيات التي خلصت إليها الدراسة.

حدوده: تقع مدينة المجر الكبير في الجزء الجنوبي من العراق ضمن منطقة السهل الرسوبي في محافظة ميسان حيث يحدها من الشمال مدينة العمارة ومن الجزء الغربي قضاء الميمونة وناحية السلام أما من الجزء الجنوبي تحدها ناحية العدل ومن الجزء الشرقي قضاء قلعة صالح هذا بالنسبة للموقع الجغرافي ، أما موقع الفلكي فأنها تقع على دائرتي عرض ٣١،١٥ و ٣١،٤٥ شمالاً وبين خطي طول ٤٧ و ٤٧،٥ شرقاً الخريطة(١)، أما الحدود الزمانية فأن البحث يركز على دراسة تقييم مخططات المدينة ١٩٩٠-٢٠١١ ومشكلة التجاوزات على التصميم الأساسي ،حتى عام ٢٠١٦.



المصدر: مديرية التخطيط العمراني في ميسان .

التصميم الأساسي لمخطط المدينة: إن التصميم الأساسي للمدن يهدف بصورة عامة إلى خلق فضاء عام حضري وكذلك توفير خدمات عامة (1) ، ولتحقيق الأهداف بصورة صحيحة لا بد أن تكون الإدارات الحضرية منظمة على مستوى عالٍ وجيد لتكون مهمة المصمم أكثر سهولة ، إذ يستطيع الحصول على معلومات صحيحة يوثق بها ، بل أحياناً تكون هذه المعلومات مقيمة على شكل صحيح ومبينة فيها النواقص وتوقعات نمو حاجات السكان كافة وهذا ما سيجعل التصميم الأساسي الذي يعده المصمم متجاوباً مع المعطيات الاقتصادية والاجتماعية والصحية ومنظماً لشبكة المواصلات بالطريقة المثلى ، وعليه فإن أهداف التصميم الأساسي تتمثل في الآتي :

- ١- النهوض بمستوى البيئة العمراني والاجتماعي والاقتصادي بما يكفل خلق الظروف الملائمة لزيادة الإنتاج واستغلال المصادر الموجودة استغلالاً ناجحاً .
- ٢- عدم تشجيع النمو العشوائي القائم على التجاوز بأشكاله المختلفة والسيطرة على النمو الذي قد يكون سريعاً وكبيراً وتشجيع النمو الأفضل وظيفياً وذلك بتوجيه اتجاهات النمو وترشيدها ضمن إطار المخطط الإنمائي الشامل للمدينة وفي ضوء المؤشرات الإقليمية التي تظهرها الدراسات التي تعد لهذا الغرض .
- ٣- تطوير استعمال خدمات البنى الارتكازية والخدمات المجتمعية القائمة حالياً إلى أعلى ما يمكن وتقليل كلفة التطوير الحضري إلى الحد الذي يمكن للسلطة التخطيطية المسؤولة عن المدينة تهيئته.
- ٤- توفير مساحات من الأرض للنشاط التجاري في موضع مريح بالنسبة للزبائن ومنسجم مع استعمال الأراضي الأخرى .
- ٥- في مجال التنمية الصناعية يهدف التصميم الأساسي إلى خلق فرص عمل في مجال التنمية الصناعية وخلق مساحات كافية في أماكن مناسبة لسكن العمال والخدمات الصناعية.

٦- الاهتمام بالمناطق الأثرية والسياحية والحفاظ عليها وفق القوانين المنظمة لها في الدولة .

٧- تنظيم وتخطيط المناطق السكنية والاهتمام بطابعها المعماري وعدد وحداتها السكنية ومناطقها الخضراء.

٨- تطوير شبكة الطرق والمواصلات بطريقة ترفع كفاءتها إلى الحد الأعلى الممكن وتطوير أنماط استعمال الأرض وتوزيعها بطريقة تقلل الحاجة إلى الحركة الأدنى الممكنة.

- مراحل التطور الحضري لمدينة المجر الكبير:

المرحلة الأولى (١٨٧٦-١٩٦٨):

أسست مدينة المجر الكبير عام ١٨٧٦ على يد رئيس عشيرة (البو محمد) الشيخ وادي ، وفي بداية التأسيس ضمت المدينة قلعة وسوق أطلق عليهما سوق (وادي) لفترة من الزمن ، بعد ذلك بدلت هذه التسمية الى المجر الكبير ، وقد كانت في بادئ الأمر ناحية تابعة إداريًا لقضاء قلعة صالح ، والمدينة تبعد عن العمارة بمسافة (٣٣) كم ، وهي أول مدينه بعد العمارة من حيث النفوس والعمران، وتتكون المدينة من عدة أحياء أقدمها حي السراي وحي البدرابي، وتضافرت عدة عوامل في ظهور مدينة المجر الكبير ، أهمها موقعها الجغرافي المطل على نهر المجر الكبير ، والأراضي السهلية الخصبة الملائمة للزراعة ، هذه العوامل كانت حافزا مهما في نشأة وتطور مدينة المجر الكبير ، ألا أن هذه المدينة شهدت عدد من المعوقات ، منها أن أراضي منطقة الدراسة في بداية نشأتها كانت ملكا للحكومة العثمانية ، وتباع في المزاد العلني وكانت هذه الأراضي توضع في المزاد العلني كل خمس سنوات تعطى لأصحاب النفوذ والأكثر مالا ، ويتم عزل الملتزمين في حالة عدم دفع ما بذمتهم من ديون للحكومة العثمانية ، وقد أدى ذلك إلى بطئ حركة التوسع العمراني والتطور في استعمالات الأرض للمدينة^(٢)، تذكر العديد من المصادر والبحوث ان عام ١٨٧٦م هو تاريخ تأسيس مدينة المجر الكبير ، وهو ما جعل

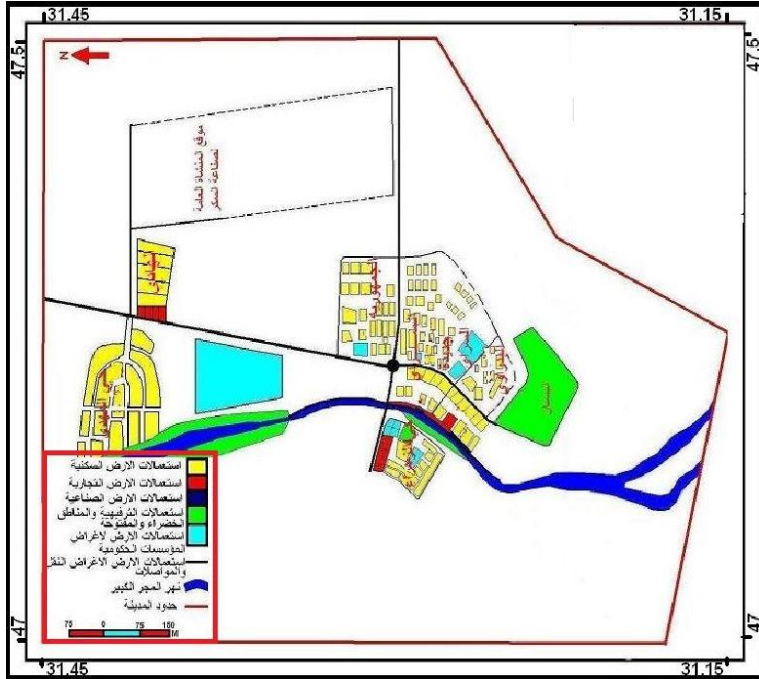
الباحثين يتخذان هذا العام خط الشروع لدراسة مراحل المدينة ، وهذه المراحل مهمة فهي تحمل في ثناياها التراث الحضاري والمعماري للمدينة ، وهي تعكس التطورات اللاحقة في مدة الدراسة (١٨٧٦-٢٠١٦) ، ورغم طول هذه المدة إلا أن توسع المدينة كان بطيئاً ، إذ نمت وتطورت من محلتين سكنيتين هما (البدراوي والسراي) ، ثم توسعت بعد بناء جامع السراي وتلاه جامع البدراوي عام ١٩١٢ ،^(٣) ليتمت العمران بين هذين الجامعين وحولهم ، وخلال هذه المرحلة ظهرت (منطقة الجمهورية) النواة الثانية وشارفت المرحلة على نهايتها بحصيلة ضمت سبع محلات سكنية وبعدها سكان (١٠ الف نسمة) ، هذا على مستوى المظهر العام للمدينة ويلاحظ خلال هذه الفترة بلغت مساحة استعمالات الارض ٥٤٧ دونم شكلت الاستعمالات السكنية ٩٤،١٥%، جدول (١)، خارطة (٢).

جدول (١) مساحة استعمالات الأرض في مدينة المجر الكبير خلال المرحلة الأولى (١٨٧٦-١٩٦٨)

نوع الاستعمال	المساحة/ دونم	%
استعمالات الأرض السكنية	٥١٥	٩٤،١٥
استعمالات الأرض التجارية	١	٠،١٨
استعمالات الأرض الصناعية	٢	٠،٣٧
استعمالات الأرض لأغراض النقل والمواصلات	٤	٠،٧٣
استعمالات الأرض لأغراض الخدمات الترفيهية والمناطق الخضراء المفتوحة	١٥	٢،٧٤
استعمالات الأرض لأغراض المؤسسات الحكومية	١٠	١،٨٣
المجموع	٥٤٧	١٠٠

المصدر: محسن عبد علي ، تأثير مجمع صناعتي السكر والورق على مدينة المجر الكبير ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، مركز التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ ، ص ١٠٦.

خارطة (٢) استعمالات الأرض في مدينة المجر الكبير خلال المرحلة الأولى
(١٩٦٧-١٨٧٦)



المصدر: مديرية التخطيط في محافظة ميسان، خريطة التصميم الأساسي لمدينة المجر الكبير.
المرحلة الثانية (١٩٦٨-٢٠٠٣) :

دخلت على المدينة عدة تغيرات أدت الى تميز هذه المرحلة عن سابقتها ، حيث أثرت على المدينة وأعطتها حافزا نحو التوسع العمراني ، وتمثل بداية المرحلة عهداً مختلفا في توجهات المدينة خاصة وأنها ارتقت الى مرتبة قضاء ، بعدما كانت ناحية صغيرة ، وتم وضع أول تصميم أساسي لها عام ١٩٧٣ ، جرى من خلاله إيجاد تصورات عن مستقبل المدينة ، وقد بلغت مساحتها في هذه المرحلة (٤٠٠٠) دونم^(٤)، بلغت مساحة المخطط ١٠٠١ دونما حازت استعمالات الاراضي السكنية على المرتبة الأولى بواقع ٦٣٦ دونم وبنسبة ٦٣،٦% مما يعني حصول زيادة هذا الاستعمال ، نتيجة للزيادة السكانية وارتفاع المستوى المعاشي للمواطن في بداية السبعينيات من القرن الماضي وظل ذلك التحسن حتى منتصف الثمانينيات

وقد شمل التوسع استعمالات الارض للأغراض الصناعية ومؤسسات الدولة ، جدول (٢) ، خريطة (٣) ويلحظ أن المباني الإدارية تركز معظمها على الطريق الرئيسي الذي يربط المدينة بالطريق العام (عماره - بصرة) ، وهي مديرية الشرطة ودوائر أخرى ، وفي مركز المدينة تقع بناية البلدية ودائرة الكهرباء ودائرة الأحوال المدنية ودائرة التسجيل العقاري ومصرف الرافدين ومقر اتحاد الجمعيات الفلاحية^(٥) ، بينما تقع بناية القائمقامية ودار العدالة ودائرة التجنيد ونقابة المعلمين في الجانب الأيمن من المدينة على شارع النهر ، أما بالنسبة لاستعمالات الأراضي المخصصة للخدمات (التعليمية والثقافية) ، فقد تطورت هي الأخرى حيث بلغ عدد المدارس الابتدائية ثلاث عشرة مدرسة ، بينما وصل عدد المدارس الثانوية الى ستة ، وتمثل الجانب الثقافي بوجود مكتبة المجر الكبير العامة في الجانب الأيمن من النهر في (حي الزهراء)^(٦) ، أما الخدمات الصحية فتمثلت بوجود مستشفى المجر الكبير العام، وفيما يتعلق بالخدمات الدينية في المدينة فتتمثل بوجود خمسة جوامع توزعت على احياء المدينة كحي البدرابي والسراي والأمام المهدي والمعلمين الجديد وغيرها من الجوامع الموجودة في المدينة^(٧).

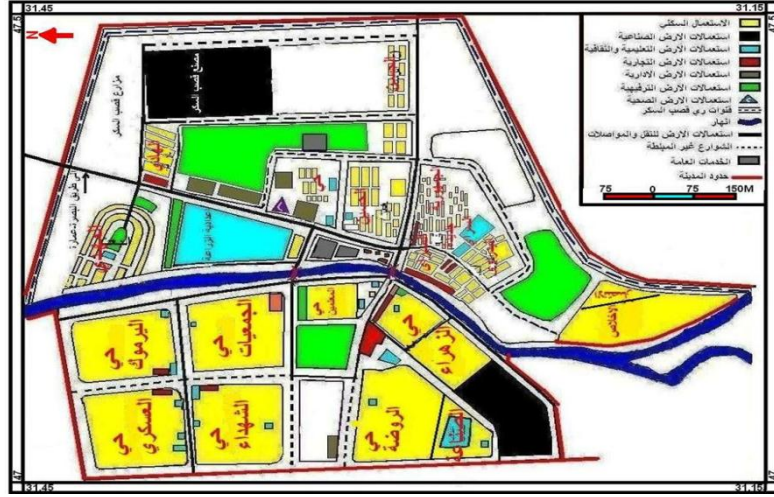
جدول(٢) مساحة استعمالات الأرض في مدينة المجر الكبير خلال المرحلة الثانية

(١٩٦٨-٢٠٠٣)

نوع الاستعمال	المساحة/بالدونم	النسبة المئوية
استعمالات الأرض السكنية	٦٣٦	٦٣,٥٤
استعمالات الأرض التجارية	٢	٠,٢٠
استعمالات الأرض الصناعية	١٥٠	١٤,٩٩
استعمالات الأرض لأغراض النقل والمواصلات	٧	٠,٧٠
استعمالات الأرض لأغراض الخدمات الترفيهية والمناطق الخضراء المفتوحة	١٠٦	١٠,٥٩
استعمالات الأرض لأغراض المؤسسات الحكومية	١٠٠	٩,٩٩
المجموع	١٠٠١	١٠٠

المصدر: محسن عبد علي ، تأثير مجمع صناعتي السكر والورق على مدينة المجر الكبير
مصدر سابق ، ص ١٠١٢ .
- بلدية قضاء المجر الكبير، بيانات غير منشورة.

خريطة (٣) استعمالات الأرض في مدينة المجر الكبير خلال المرحلة الثانية
(١٩٦٨ - ٢٠٠٣)



المصدر: مديرية التخطيط العمراني في ميسان.

المرحلة الثالثة (٢٠٠٣-٢٠١٦):

تعد أهم المراحل العمرانية في المدينة ، وهي المرحلة الأخيرة ، إذ شهدت المدينة توسعا عمرانياً كبيراً وفي مختلف القطاعات ، نتيجة إلى زيادة السكان الذي بلغ أكثر من (١٠٠٠٠٠) نسمة ، إلى جانب ارتفاع مستوى معيشتهم ، مما زاد في الطلب على المساكن التي تعقبها زيادة في الطلب على الاستعمالات الأخرى ، كالخدمات والأنشطة المختلفة لتلك التجمعات السكنية الجديدة^(٨) ، وبلغت استعمالات الأراضي خلال هذه الفترة ٢٢٩٨ دونما ، حازت استعمالات الأراضي لأغراض السكن على المرتبة الأولى بنسبة ٧٩،٤٢% ، جدول (٣) ، خارطة (٤).

العدد الثالث عشر - كانون الأول ٢٠١٧



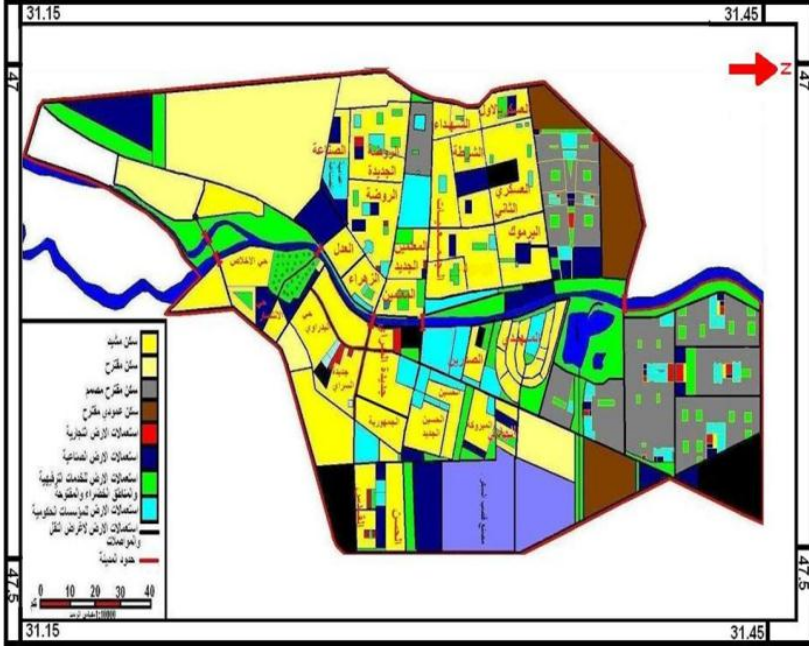
جدول (٣) مساحة استعمالات الأرض في مدينة المجر الكبير خلال المرحلة الثالثة
(٢٠٠٣-٢٠١٦)

نوع الاستعمال	المساحة /بالدونم	النسبة المئوية
استعمالات الأرض السكنية	١٨٢٥	٧٩،٤٢
استعمالات الأرض التجارية	٤	٠،١٧
استعمالات الأرض الصناعية	١٥٤	٦،٧٠
استعمالات الأرض لأغراض النقل والمواصلات	٩	٠،٣٩
استعمالات الأرض لأغراض الخدمات الترفيهية والمناطق الخضراء المفتوحة	٢٠٥	٨،٩٢
استعمالات الأرض لأغراض المؤسسات الحكومية	١٠١	٤،٤٠
المجموع	٢٢٩٨	١٠٠

المصدر: مديرية بلدية مدينة المجر الكبير.

وخلاصة ما تقدم أن المدينة شهدت تطورا عمرانيا كبيرا في استعمالات الأراضي ،
في كل مرحلة من مراحل توسعها، نتيجة الى تزايد أعداد السكان عن طريق الزيادة
الطبيعية والهجرة من الريف الى المدينة أو العائدين من الخارج ، وتحسن المستوى
الاقتصادي ، ويرى الباحثان أن التطور في استعمالات الأراضي لا يقف عند هذا
المستوى بل سوف تشهد المراحل القادمة تطورا كبيرا مع النمو المتزايد في أعداد
السكان ، ومع تزايد التوسع العمراني تزداد مشاكله على المدينة بصورة مباشرة أو
غيره مباشرة.

خريطة (٤) استعمالات الأرض في مدينة المجر الكبير خلال المرحلة الثالثة
(٢٠٠٣ - ٢٠١٦)



المصدر: مديرية التخطيط العمراني في ميسان.

المخطط الاساسي لمدينة المجر:

كانت مدينة المجر الكبير ولفترة طويلة بدون مخطط أساسي يحدد تخطيط هيكلها وتوسيعها المستقبلي على ضوء تنسيق استعمالات الأراضي المختلفة، بحيث نمت المدينة بشكل عشوائي لذا أصبحت هناك حاجة ماسة لوضع مثل هذا المخطط، خصوصاً بعد تزايد الهجرة من الريف إلى المدينة، لذا تم وضع أول تصميم أساسي للمدينة عام ١٩٧٣^(٩). وخلال الفترة الممتدة من ١٩٧٣ وحتى ٢٠٠٩ وضعت العديد من المخططات الأساسية إلا أن المخطط الذي وضع عام ١٩٩٠ يعد أهم تلك التصاميم وأفضلها لكونه اضاف مساحة لحدود بلدية المدينة بشكل كبير واستحدثت من خلاله أربعة أحياء سكنية، بينما اضاف المخطط لعام ٢٠١١ الكثير للمدينة والتي سوف يتم تقييمه ومستوى التجاوزات عليه لعام ٢٠١٦.

العدد الثالث عشر - كانون الأول ٢٠١٧



مخطط مدينة المجر الكبير لعام ٢٠١١:

زاد عدد سكان المدينة بعد عام ٢٠٠٣ بشكل يفوق ما كان عليه في عام ١٩٩٠ وهذه الزيادة ناتجة عن نزوح سكان المناطق الوسطى وخصوصاً من العاصمة بغداد، نتيجة للظروف الأمنية التي عانت منها تلك المناطق حيث وصل عدد النازحين الى منطقة الدراسة للمدة ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦ (٧٠٠) نازح فضلاً عن عودة العديد من العوائل المهاجرة التي وصل عددها خلال المدة ٢٠٠٣ - ٢٠١٢ (٥٠٠) عائلة^(١٠)، إضافة إلى الزيادة الطبيعية، ومع تلك الزيادة في عدد السكان زادت مشاكل المدينة وتنوعت وأخذت مشكلة التجاوزات على استعمالات الأراضي المختلفة تتفاقم سنة بعد أخرى، مما تطلب استحداث تصميم جديد يهدف إلى معالجة تلك المشاكل ويعمل على تنمية المدينة وتطويرها من جميع النواحي (العمرانية، الاقتصادية، الاجتماعية) وبالفعل تم تحديث التصميم الأساسي للمدينة من قبل دائرة التخطيط العمراني في محافظة ميسان^(١١) وبموجبه تم توسيع المدينة من جهة الشمال بمساحة ٧٨٤ دونم وتم تقسيمها إلى (٧٨٤٠) قطعة سكنية مع الخدمات الأخرى إضافة إلى تخصيص مساحة قدرها ١٠٠٠ دونم لنفس الغرض وكذلك من جهة الجنوب بمساحة ٥٠٠ دونم لغرض توفير موقع للمجزرة والطمر الصحي واستعمالات أخرى، بهذه بلغت مساحة المدينة (٧٢٨٤) دونم مقسمة على استعمالات الأرض المختلفة احتلت الاستعمالات السكنية الجزء الأكبر حيث وصل عدد الأحياء السكنية في المدينة إلى ٢٧ حي بمساحة (١٨٢٥) دونم تشمل أكثر من (٩٢٠٦) وحدة سكنية^(١٢)، واستحدثت وفق هذا التصميم أكثر من ٢٧ حديقة ومنتزه سوى في داخل المناطق السكنية أو على مستوى المدينة وهذا لم يحصل في تصميم ١٩٩٠، وتم توسيع طرق النقل المؤدية منها إلى مركز المدينة هذا فضلاً عن استحداث طرق جديدة، الهدف منها معالجة الازدحام المروري، أهمها الطريق الذي يربط منطقة الدراسة بناحية الخير مارا بمنطقة الوادية، وانجزت ثلاثة جسور، أما باقي المساحة فأنها خصصت لاستعمالات الأخرى

وينسب متباينة كما في جدول (٤)، خريطة (٥) ، إلا أن هذا التصميم أخفق في معالجة التجاوزات وخصوصا التجاوزات على المناطق السكنية و طرق النقل والمناطق التجارية .

جدول (٤) مساحة استعمالات الأرض في مدينة المجر الكبير وفق تصميم سنة ٢٠١١

نوع الاستعمال	المساحة بالدونم	%
السكنية	١٨٢٨	٧٩,٤٤
التجارية	٤	٠,١٧
صناعية	١٥٤	٦,٦٩
نقل	٩	٠,٤١
المؤسسات الحكومية	١٠١	٤,٣٩
مناطق خضراء ومفتوحة	٢٠٥	٨,٩٠
المجموع	٢٣٠١	١٠٠

المصدر: مديرية بلدية المجر الكبير ، شعبة الأملاك ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٣ .

خريطة (٥) التصميم الاساسي لمدينة المجر الكبير لعام ٢٠١١



العدد الثالث عشر - كانون الأول ٢٠١٧



المصدر: مديرية التخطيط العمراني لمحافظة ميسان

إن منطقة الدراسة تخالف معايير التخطيط في أربع استعمالات رئيسة هي كالاتي :
- إن معرفة عدد السكان ضروري في تخطيط المناطق السكنية لغرض معرفة نسبة متطلباتهم من الخدمات الأخرى وهو ما لا يوجد في منطقة الدراسة ، أي لا يوجد حي سكني تتوفر فيه الخدمات لجميع ساكنيه ، أضافه إلى أن نسبة السكان في الحي السكني تفوق نسبة الوحدات السكنية ، و تبين من المقابلات الشخصية التي أجراها الباحثين في حي السراي القديم هناك أكثر من ٦٠% من الوحدات السكنية يسكنها أكثر من عائلة ، كما أن صفة عدم التنظيم تتصف فيها معظم المناطق السكنية وبالتالي انعكس هذا سلبيا على الاستعمالات الأخرى في المدينة .

- تفتقر معظم المناطق الخضراء في المدينة الى معايير التخطيط ، فالمناطق الخضراء داخل الأحياء السكنية التي عددها سبعة وعشرون حيا سكنيا اربعة منها لا توجد فيها حديقة أو مساحة خضراء ممثلة باحياء (السراي ، جديدة السراي ، البدرابي ، الحسين) أما المناطق الخضراء في باقي الأحياء السكنية لم يخطط لها بشكل سليم، فالبعض منها ذات مساحة قليلة مقارنة مع عدد سكان المنطقة والبعض الأخر لا تتوفر فيها وسائل الراحة والترفيه ، وبخصوص الحدائق والمتنزهات العامة فهي ثلاثة حدائق منجزة بدون موقف للسيارات، بما يخالف معايير تخطيط المناطق الخضراء .

- من معايير التخطيط للمناطق الصناعية أن تكون بعيدة عن الأحياء السكنية بينما في مدينة المجر الكبير تقع بين حيين سكنيين هما حي المعلمين وجديدة السراي شكل (١) ، وبالتالي تعد هذه المنطقة مصدر إزعاج لتلك المنطقتين سوى من ناحية طرحها مواد ملوثة للبيئة أو من ناحية الضوضاء.

- وما يعاب على المناطق التجارية في منطقة الدراسة أن معظمها خارج ملكية الحكومة ، أي ملك للتجار وطبيعة التاجر يبحث عن الربح لذلك فهو يستخدمها في استعمالات متنوعة وبالتالي تفقد ميزة التخصص أو مبدأ المنفعة المتبادلة فسوق

الخضروات والمواد الغذائية في مركز المدينة توجد فيه محال للنجارة وأخرى

لتصليح وصيانة الأجهزة الكهربائية والعكس صحيح وهذا مخالف لمعايير تخطيط المناطق التجارية .

شكل (١) المنطقة الصناعية المجاورة للأحياء السكنية في مدينة المجر الكبير لعام ٢٠١٦



التجاوزات على المخطط ٢٠١١

التجاوز على استعمالات الأرض السكنية:

مما لا شك فيه أن استعمالات الأرض السكنية ذات تأثير كبير في المدينة لكونها تؤدي وظيفة ضرورية للسكان كما ذكر سابقاً ، لذلك فالمخطون يصممون المناطق السكنية على أنها جسم متكامل وأن أي تغير أو تجاوز على جزء من تلك المناطق فقد يخلق لها مشكلة تؤثر على راحة سكانها ، وهذا ما تعاني منه الكثير من المناطق السكنية في منطقة الدراسة ، حيث توجد العديد من التجاوزات وبأنواع مختلفة ، فهناك تجاوزات على شكل دور سكنية أو محلات تجارية أو التجاوز على المناطق السكنية بتغير وظيفتها من سكنية الى تجارية أو كليهما معا. يوجد في منطقة الدراسة سبع وعشرون حيا سكنيا يحتوي على أكثر من (٩٧٩٦) وحدة سكنية ، وحسب عدد سكان المدينة عام ٢٠١٧ فإن نسبة إشغال الدور السكنية بلغ (١٠،٢) وهذا يدل على النقص الكبير في الوحدات السكنية مقارنة بعدد سكان منطقة الدراسة البالغ (١٠٠٠٠٠) نسمة تقريبا ، لذلك من الأهداف الرئيسية لمخطط ٢٠١١ هو معالجة ذلك النقص من خلال استحداث مناطق سكنية جديدة كممنطقة السكر والعيداوية بمساحة قدرها (٦٢٥٠٠٠٠م^٢) ، أي ما يعادل (٢٥٠٠٠) قطعة

سكنية ، وعلى الرغم من ذلك مازالت منطقة الدراسة تعاني من التجاوزات الكبيرة على استعمالات الأرض السكنية . تم تسجيل أكثر من (٦٤٠) حالة تجاوز (مساكن) بلغت نسبتها ٧% من عدد الوحدات السكنية في المدينة البالغة (٩٧٩٦) على معظم المناطق السكنية تقريبا، إذ توجد سبعة أحياء سكنية لم تتعرض للتجاوزات من أصل سبع وعشرون حيا سكنيا ، وبعض الأحياء السكنية تقاربت فيها نسبة التجاوزات عدد الوحدات السكنية ، كما هو الحال في حي الحسن الذي يشمل (١٤٠) وحدة سكنية ووصل عدد التجاوزات الى (١٢٠) حالة أي نسبة التجاوزات بلغت ٤٧% من الدور السكنية في الحي ، وهذه النسبة كبيرة وذات تأثير سلبي على المدينة بشكل عام ، جدول (٥) ، خريطة (٦) أضافه الى ذلك هناك أكثر من (٤٠) حالة تجاوز عن طريق تغيير الوظيفة السكنية الى تجارية أو صناعية وأن معظم التجاوزات في مدينة المجر الكبير تكون على شكل شريط من الدور السكنية لا يتجاوز عرضه (٥٠م) ، بينما طوله (٥٠٠م) ، شكل (٢) .

شكل (٢) التجاوزات على المناطق السكنية في حي المبروكة بمدينة المجر الكبير ٢٠١٦



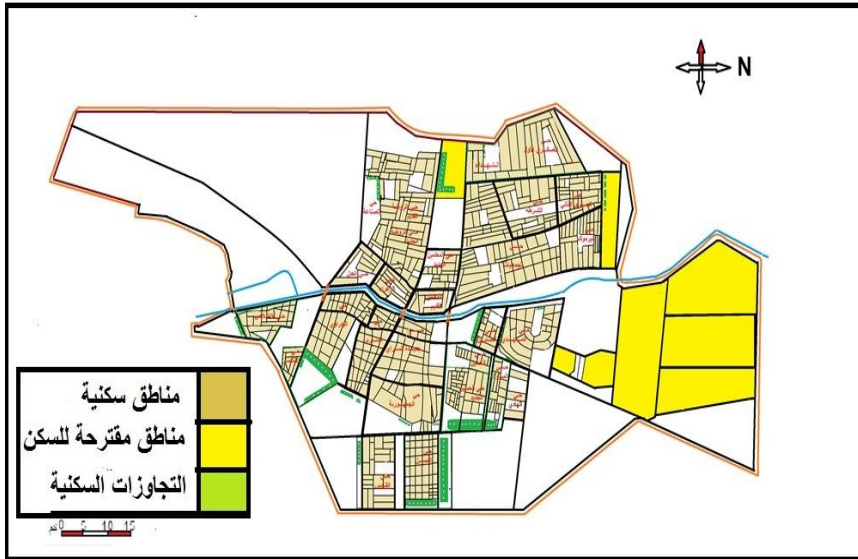
المصدر: الدراسة الميدانية

جدول (٥) عدد التجاوزات على استعمالات الأرض السكنية لعام ٢٠١٦

عدد التجاوزات	عدد الوحدات السكنية	الاسم	عدد التجاوزات	عدد الوحدات السكنية	الاسم	عدد التجاوزات	عدد الوحدات السكنية	الاسم
٠	٢٠٦	الصدرين	٣٠	٣٨٢	الإخلاص	٠	٨٨	الهادي
٠	٣٤٤	الشرطة	١٠	١٢٧	الانتصار	٤	٣٥٠	المهدي
٠	٢٩٠	المعلمين	٦	٤٠٩	اليرموك	٨٣	٣١٧	المبروكة
٠	٣٠٠	المعلمين الجديد	٣٠	٢٩٢	الجمعيات	٠	٦٥٣	الحسين
٠	٤٩٥	العسكري الثاني	٤	٤٨٦	الشهداء	٥٠	٥٢٠	الحسين الجديد
٠	٢٩٤	الزهراء	٠	٧٤١	جديدة السراي	١٢٠	١٤٠	الحسن
٢	٥٢	العدل	١٤٠	٤٤٣	البيدراوي	٨٥	٤٧٠	القدس
٨	١٤٠	الصناعة	٨	٢٢٠	العسكري الأول	٢٠	١٩٦	الجمهورية
١٢	٦١٢	الروضة الجديد	٠	٥٥٢	الروضة	٣٠	٦٧٧	السراي
٦٤٠		المجموع		٩٧٩٦				

المصدر : من عمل الباحثين اعتمادا على مديرية بلدية المجر الكبير ،والدراسة الميدانية .

خارطة (٦) التجاوزات على المناطق السكنية لعام ٢٠١٦ في مدينة المجر الكبير



المصدر: مديرية بلدية المجر الكبير، القسم الفني، ٢٠١٧.

الدراسة الميدانية لعام ٢٠١٧.

غالباً ما تكون التجاوزات في أطراف الأحياء السكنية أكثر، لوجود مناطق مفتوحة لم يتم استخدامها من قبل الحكومة أو مالكيها ، شكل (٣) ، حيث تسبغ على تلك الأحياء منظرًا غير جميل يشوه الإطار الخارجي للمدينة بوجه عام، أما الجهات المسؤولة عن التجاوزات فهي المواطن والحكومة معاً ، فالنسبة لحالات تجاوز المواطنين كانت أكثر من (٦٠٠) حالة، جميعها تتمثل بدور سكنية ، بينما تمارس الحكومة التجاوز على استعمالات الأراضي السكنية أما عن طريق وضع الكرفانات العسكرية أو من خلال قراراتها المشجعة على التجاوزات ومنها القرار الذي أصدره مجلس القضاء الذي ينص على تعويض المتجاوزين بقطع أراضي وهذا شجع الكثير من المواطنين وتجار العقارات على التجاوزات على المناطق السكنية من أجل الحصول على ذلك الامتياز^(١٣) .

شكل (٣) التجاوزات على استعمالات الارض السكنية في حي الجمعيات بمدينة المجر الكبير

لعام ٢٠١٦



المصدر : من عمل الباحثين اعتماداً على :
Google earth (١)
الدراسة الميدانية (٢)

ومن خلال المقابلات الشخصية التي أجريت مع عدد من المواطنين المتجاوزين تبين هناك أسباب عديدة تدفعهم للتجاوز منها :

أ- إخفاق المخططات الأساسية في سد حاجة المواطنين من قطع الأراضي السكنية مع زيادة معدلات نمو السكاني خصوصاً بعد عام ٢٠٠٣ .

ب- ضعف دخل المتجاوز الذي يحول دون شراء مسكن له ، إضافة الى ارتفاع أسعار الآجار وبالتالي يجد نفسها مضطرة لتجاوز من أجل توفير مسكن لهم ، علاوة على جهل المواطنين بأهمية مخطط المدينة إضافة الى شيوع البطالة .

ج- لعب الفساد الإداري دورا كبيرا في انتشار ظاهرة التجاوزات من خلال استغلال المنصب الإداري لتحقيق مصالح شخصية من خلال سيطرة العلاقات الاجتماعية بين المسؤول والمواطن ، مما أدى إلى تأرجح القانون بين الإهمال والتطبيق^(١٤) .

د- القرارات الحكومية الخاطئة والمتمثلة بتمليك المتجاوزين وضعف الرقابة البلدية والقانونية وعدم تنفيذ قرارات في الحد من التجاوزات كما جاء في كتاب وزارة البلديات والاشغال العامة المرقم (١٩٥٢٧) الذي أكدت فيه ضرورة رفع التجاوزات وتطبيق الإجراءات القانونية ضد المتجاوزين.

هـ- العامل الاقتصادي المتمثل في بناء محال تجارية في المناطق السكنية القريبة من الأسواق لغرض الربح وبالتالي تغير استعمالها من سكني إلى تجاري .

التجاوزات على استعمالات الارض التجارية:

نظراً لموقع المراكز التجارية وقربها من مركز المدينة جعلها تحت سيطرة المؤسسات الأمنية والقانونية ، وبالتالي انعكس على نسبة التجاوزات التي انخفضت مقارنة مع التجاوزات على استعمالات الأراضي الأخرى في منطقة الدراسة ، حيث تم تسجيل اربع تجاوزات مشيدة دون رخصة حكومية ثلاثة منها في السوق الشعبي وواحدة في سوق الأقمشة ، إلا أن هذا لا يعني عدم وجود تغيير في الاستعمال فقد سجلت ثمانية حالات في السوق الشعبي متمثلة باستخدام محال تجارية لأغراض ترفيهية (صالات رياضية) بلغ عددها ثلاثة حالات ، بينما الحالات الخمس الأخرى كانت بتغير وظيفة المحال التجارية إلى صناعية (نجارة) ، أما في سوق المجر الكبير للفواكه والخضروات فقد سجلت عشرة تجاوزات متمثلة بتغير الوظيفة ، فهناك ثلاثة منها أستخدمت لغرض صناعي وسبعة لأغراض مختلفة (أجهزة إلكترونية ، لاقة ، مواد بناء) ، هذا بالنسبة للأسواق ، أما المراكز والمؤسسات

التجارية فلا يوجد في منطقة الدراسة إلا مركزاً واحداً والمتمثل بالجمعية الاستهلاكية التي تعرضت هي الأخرى لتجاوزات حيث سجلت ثلاثة حالات متمثلة بكرفانات أصحاب العقارات^(١٥) ، شكل (٤).

شكل (٤) التجاوزات على الجمعية الاستهلاكية في مدينة المجر الكبير لعام ٢٠١٦



المصدر: الدراسة الميدانية

أن عدد المحال التجارية أقل بكثير من عدد التجار والبائعين ، حيث وصل عددهم في سوق المجر الكبير على سبيل المثال (١١٠) محلاً تجارياً ، إضافة الى المحال التابعة لحي السراي المحيطة به والتي يصل عددها الى ثلاثون محلاً تجارياً ويقابلها أكثر من (٢٢٠) بائع ، أي هناك أكثر من ثلاثون بائعاً لا تتوفر لهم محال تجارية وبالتالي يجد نفسه مضطراً للتجاوز على الشارع .

أن صغر المحال التجارية مقارنة بكمية السلع والبضائع عند صاحب المحل من الأسباب الرئيسية ليتجاوز على الرصيف من أجل توفير أكبر مساحة ممكنة لعرض المنتجات.

التجاوزات على استعمال الاراضي للاغراض الصناعية:

مما لا شك فيه أن الحرف الصناعية تنمو مع التوسع العمراني وزيادة التحضر في المدينة ، وتمثل أحد الركائز الأساسية لنمو المراكز الحضرية وتطويرها كونها تؤثر في حركة السكان داخل الحيز الحضري^(١٦)، ونتيجة لمخلفاتها التي تلوث البيئة حتم على المخططون جعلها في موقع بعيد عن التجمعات السكنية ، إلا أن

المنطقة الصناعية في منطقة الدراسة مخالفة لذلك المعيار وبالتالي فهي تعد تجاوزاً على المناطق السكنية نتيجة لسوء التخطيط^(١٧)، وشهدت منطقة الدراسة ارتفاعاً في المستوى المعيشي لمعظم سكان المدينة المتزايد سنة بعد أخرى، الذي انعكس إيجابياً على نمو السكان وبالتالي زادت حاجة المدينة إلى منطقة صناعية تلائم ذلك النمو والتطور في مدينة المجر الكبير، ونتيجة لصغر المساحة المخصصة لأغراض صناعية فقد شهدت تلك المنطقة تجاوزات عديدة، لكنها بنسبة أقل مقارنة مع التجاوزات على استعمالات الأرض الأخرى، وتم تسجيل ست عشرة حالة تجاوز على أنواع مختلفة منها بناء محال تجارية دون رخصة رسمية والتي بلغ عددها ستة محال، وتجاوزات أخرى تمثلت بتغيير استعمالات المنطقة الصناعية إلى استعمالات أخرى، كبناء مديرية الزراعة في المجر الكبير في المنطقة الصناعية شكل (٥).

شكل (٥) تجاوز مديرية الزراعة في منطقة صناعية ٢٠١٦



المصدر: الدراسة الميدانية

التجاوزات على استعمالات الأراضي الخاصة بالدوائر الحكومية:

إن للمؤسسات الحكومية دوراً فاعلاً وضرورياً للمدينة وسكانها، ونتيجة للخدمات (التعليمية والصحية والأمنية... وغيرها) التي تقدمها تلك المؤسسات أصبح من الضروري الحفاظ عليها وحمايتها من آفة التجاوزات التي أخذت تنتشر في معظم

استعمالات الأراضي بمنطقة الدراسة وخصوصاً بعد عام ٢٠٠٣، وتعد المؤسسات التعليمية أكثر المؤسسات الحكومية تعرضاً للتجاوزات، حيث يوجد أكثر من خمسة وعشرون مدرسة باختلاف أنواعها ، تعرضت ثلاثة منها لتجاوزات قام بها المواطنين عن طريق بناء مساكن لهم وجميعهم موظفي خدمة في المدرسة ، بينما تم تسجيل أكبر تجاوزات على المؤسسات التعليمية في مباني مهنية التجارة والزراعة والتي وصلت الى عشرين حالة تجاوز وجميعهم مواطنين ، ومباني مهنية الصناعة هي الأخرى تعرضت للتجاوزات من قبل المواطنين لكنها بنسبة أقل من سابقتها والتي بلغت خمس تجاوزات ، أما الدوائر الصحية فهناك اربعة دوائر والمتمثلة في مستشفى المجر الكبير وثلاثة مراكز صحية موزعة الى مختلف مناطق المدينة وأهم ما يميز هذه المؤسسات عدم وجود تجاوزات عليها، لوجود رقابة قانونية وأمنية مشددة ، وهذا ينطبق على جميع الدوائر الحكومية الأخرى (الأمنية ، القانونية) باستثناء التجاوز على الدور السكنية التابعة لقائمية المجر الكبير والبالغ عددها ثمانية وكذلك بناية السينما والدور التابعة لها والتي بلغ عددها ستة تجاوزات ، وعليه هناك تسعة وثلاثون تجاوزا على مختلف المؤسسات الحكومية في منطقة الدراسة ، والجهة المتجاوزة هي المواطنين و مسؤولين في الحكومة المحلية ، أما أسباب التجاوزات فهي الفقر عند المواطنين واستغلال المنصب الحكومي عند المسؤولين.

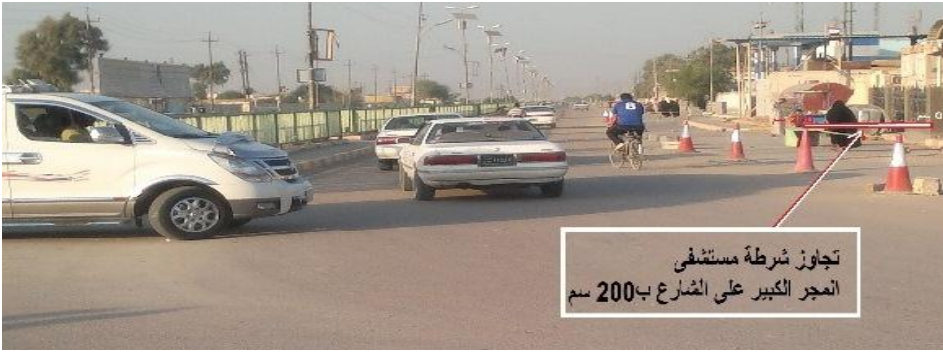
التجاوز على استخدامات الاراضي لاغراض النقل:

إن أنماط شوارع المدينة وطرقها السريعة هي العنصر الإنشائي للمجتمع الحضري، وذلك لدورها الرئيسي في تطوير المدن باعتباره حلقة الوصل الأساسية بين المسكن والعمل وبين منتجي ومستخدمي البضائع و الخدمات ^(١٨) ، كما أن هناك علاقة واضحة بين الشكل العام للمدينة وشبكة النقل فيها حيث يعتمد في إنشاء الطرق على شكل واتجاه النمو العمراني وامتداد المدينة وعلى نوع الخدمات التي توفرها للمدينة ^(١٩). وهذا يعني أن أي مشكلة تتعرض لها طرق النقل في المدينة تنعكس

سلباً على جميع الوظائف التي تقدمها تلك المدينة لسكانها^(٢٠)، ومن أجل معالجة المشاكل التي تعاني منها طرق النقل في مدينة المجر الكبير وتحسين أدائها ، فقد أصبح إنشاء وتطوير طرق النقل من الأهداف الأساسية لمخطط المدينة لعام ٢٠١١ من خلال زيادة الأرض المخصصة لهذا الغرض والتي وصلت الى أكثر من تسعة دونمات ، حيث تم تقسيم المساحة المضافة التي بلغت دونمين الى صنفين الأول إنشاء طرق جديدة والثاني توسيع الطرق القديمة، فقد تم إنشاء ثلاثة شوارع عامة في المدينة إضافة الى تطوير جميع الطرق من خلال أكسائها و بناء أرصفتها وفق خطة وضعت من قبل مختصين في هذا المجال .إن أغلب طرق النقل في منطقة الدراسة أصبحت تستخدم لسد النقص الحاصل في استعمالات الأراضي الأخرى ، حيث تحتل تجاوزات المحال التجارية على شوارع المدينة المرتبة الأولى ، سجلت أكثر من (١٢٠) حالة في شارع السراي العام الذي يبلغ طوله (٤٥٠م) وعرضه (٢٠م) ، ويمارس أصحاب المحال التجارية والدور السكنية القريبة من المراكز التجارية نوع آخر من التجاوزات من خلال المتاجرة بالأرصعة القريبة منهم عن طريق تأجيرها ، مما يعني وجود مشكلة كبيرة تعاني منها شوارع المناطق التجارية خصوصا والشوارع القريبة منها عموما ، فهناك أكثر من (١٢) شارع في المناطق التجارية لم يسلم إلا (٢٠%) من أرصفتها من التجاوزات ، وتعد الشوارع المؤدية والقريبة من مركز المدينة أكثر الطرق تعرضاً للتجاوزات ، حيث بلغ عدد التجاوزات على شوارع المناطق التجارية أكثر من (٥٠٠) حالة إلا أن هذا العدد غير ثابت بسبب الزيادة والنقصان في حالات التجاوز بين فترة وأخرى ، وأن شوارع المناطق السكنية تعاني هي الأخرى من مشكلة التجاوزات ولو بنسبة أقل من سابقتها ، حيث سجلت (١٥٠) حالة في مختلف مناطق المدينة وبنسب مختلفة ، أما بالنسبة للجهة المتجاوزة فهي المواطن ، إلا أن هذا لا يعني اعفاء الدوائر الحكومية من مسؤولية التجاوز على شوارع المدينة .إن دوائر الحكومة والأجهزة الأمنية في المدينة تتحمل مسؤولية كبيرة في التجاوزات ، فهي أما تكون ممارسه

للتجاوزات على الشوارع من خلال وضع حواجز أمام دوائرها وبالتالي تسبب مشكلة في الشوارع ، شكل (٦) ، أو أنها مسببة للتجاوزات عن طرق وضع خطط أمنية تقضي بقطع الشوارع المؤدية الى مركز المدينة أمام المركبات وهذا يشجع أصحاب المحلات والبائعين الآخرين على التجاوز ، لذلك نجد المواطن والحكومة مشتركين في التجاوز على طرق النقل في منطقة الدراسة .

شكل (٦) التجاوز على الشارع العام في مدينة المجر الكبير ٢٠١٦



المصدر : الدراسة الميدانية

التجاوزات على استعمال الارض الخضراء والمفتوحة:

عند وضع المخطط الاساسي لأي مدينة لا بد من تخصيص جزء من مساحتها لغرض المناطق الخضراء اما لهذه المناطق من اهمية للبيئة ، فهي تحافظ على بيئة المدينة والتنوع الايكولوجي ^(٢١). كما تهدف إلى تحسين ظروف المدينة المناخية والترفيهية والحفاظ على صحة الإنسان ونظافة المدينة وجمالها ^(٢٢) ، وتعد المناطق الخضراء بمساحتها المتباينة داخل المدينة وعند أطرافها الرئة التي تمد المدينة بالهواء النقي ، ونتيجة لتلك الوظائف التي تقدمها المناطق الخضراء والمفتوحة للمدينة أصبحت من الأهداف الأساسية الواجب تحقيقها في التخطيط أو التطوير ^(٢٣)، لذلك اتسعت مساحتها في منطقة الدراسة نتيجة لاستحداث العديد من المساحات لهذا الغرض وفق تصميم المدينة لعام ٢٠١١ ، حيث تم استحداث أكثر من (٢٧) حديقة ومنتزه عام بمساحة بلغت أكثر من (١٠٦) دونم تم توزيعها على

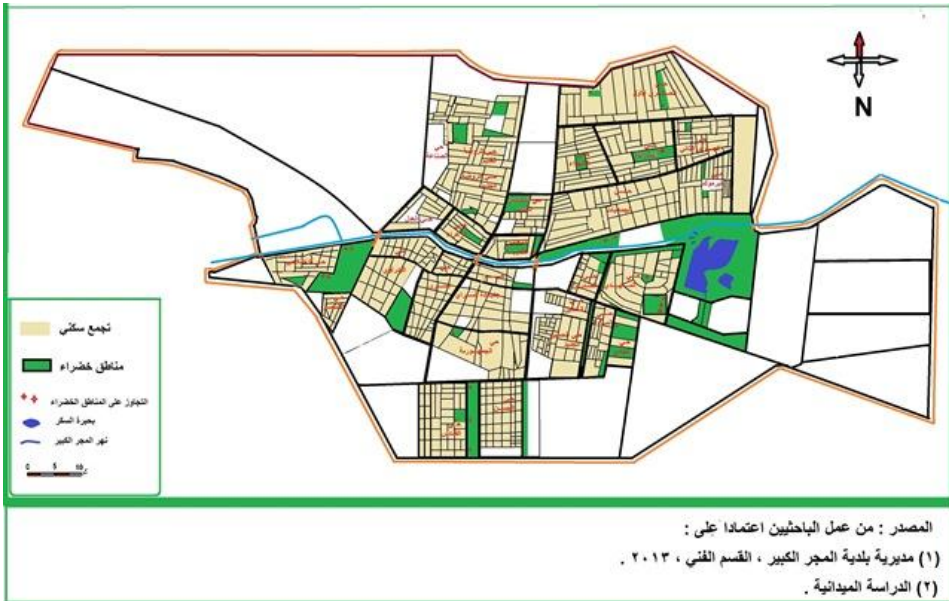
أغلب مناطق المدينة وينسب مختلفة أكبرها متنزه بحيرة السكر بمساحة (١٠٠) دونم ، إلا أن هذه المناطق لم تسلم هي الأخرى من التجاوزات ولو بنسبة أقل من الاستعمالات الأخرى ، وقد تم تسجيل (٢٥) تجاوزا في منطقة الدراسة تتوزع على مناطق مختلفة من المدينة واتخذت تلك التجاوزات أنماط مختلفة ، خريطة (٧) فهناك أربع حدائق تعرضت للتجاوز من قبل أصحاب مولدات الكهربائية وهي حديقة حي الهادي والعسكري الثاني والجمهورية وحي المعلمين وبمساحة متباينة أكبرها في حديقة حي المعلمين التي بلغت (٤٥م^٢) ، ويوجد تجاوز على متنزه الجمعيات من قبل موكب عزاء بمساحة (٦٠م^٢) ، أما التجاوزات الأخرى التي تعرضت لها المناطق الخضراء في منطقة الدراسة فقد تنوعت وبنسب مختلفة ، حيث تعرض البستان الواقع جنوب المدينة إلى نوعان من التجاوزات الأول يتمثل بعملية قطع النخيل بنسبة ٩٠% وتحويله إلى منطقة شبة جرداء والثانية تتمثل بأربعة تجاوزات سكنية ، وتحمل الحكومة المحلية في المدينة مسؤولية تلك التجاوزات لكونها تغاضت عن عملية قطع النخيل وعدم محاسبة المتجاوزين على أراضي البستان ، كما تعرضت المساحة المخصصة لإنشاء ملعب السكر الرياضي إلى (١٥) حالة جميعها من قبل المواطنين من خلال بناء دور سكنيه لهم ، بينما الحالة الأخيرة تتمثل بالتجاوز على متنزه بحيرة السكر من خلال رمي النفايات ومخلفات البناء والحفريات التي تحدث داخل المدينة ، ولمعرفة أسباب تلك التجاوزات أجرى الباحثان مقابلات مع بعض المتجاوزين وتبين من خلالها الأسباب الآتية :

- لا توجد في الأحياء التي تعرضت فيها الحدائق إلى التجاوزات مساحة مخصصة للمولدات الكهربائية ولحاجتها الضرورية في تلك المناطق حتم على أصحابها وضعها في الحدائق لتلبية متطلبات المنطقة ، بالتالي أتخذ أصحاب المولدات هذا السبب كمبرر لتجاوزهم على الحدائق .

- إن المدة ٢٠٠٣ - ٢٠٠٧ وما حدث فيها من فوضى وضعف الأجهزة الرقابية والأمنية إضافة إلى النقص في الوقود كانت سبباً في تدمير بستان المدينة والتجاوز عالية .

- إن عدم تخصيص مساحة لرمي مخلفات الحفريات والبناء أو صغر تلك المساحة مقارنة بكمية تلك المخلفات إضافة إلى عدم التزام العاملين وخصوصاً أصحاب الآليات في خطة العمل من أهم الأسباب التي تقف وراء التجاوزات على منتزه بحيرة السكر.

خريطة (٧) التجاوزات على المناطق الخضراء في منطقة الدراسة لعام ٢٠١٧



الاستنتاجات:

١- وضعت أكثر من (٥) تصاميم أساسية للمدينة عبر مراحل نموها المختلفة وجميع هذه التصاميم تعرضت للتجاوزات ، إلا أن تصميم ٢٠١١ يعد من أكثر التصاميم تعرضاً للتجاوزات مقارنة بالتصاميم الأخرى ، حيث بلغ عدد التجاوزات

أكثر من (١٣٩٧) حالة تجاوز على مختلف استعمالات الأرض في منطقة الدراسة.

٢- جاءت استعمالات الأرض السكنية في المركز الثاني بعد استعمالات النقل من حيث عدد التجاوزات حيث بلغ عدد التجاوزات فيها أكثر من (٦٤٠) حالة تجاوز وبنسبة ٧% من المناطق السكنية البالغ عددها ٢٧ حيا سكنيا شمل (٩٧٦٩) وحدة سكنية ، يقطنها أكثر من (١٠٠٠٠٠) نسمة ، أي بلغت نسبة إشغال الدور السكنية حوالي (١٠) نسمة ، وهذا من أبرز أسباب التجاوزات على المناطق السكنية إضافة الى ضعف دخل العائلة وكذلك المتاجرة بالأراضي من قبل أصحاب العفارات وأصحاب النفوذ في الحكومة .

٣- عدم وجود أماكن شاغرة ، إضافة الى زحف المحال التجارية على المناطق السكنية القريبة منها قد ساعدت على انخفاض نسبة التجاوزات على المناطق التجارية ، حيث بلغ عدد التجاوزات على استعمالات الأراضي التجارية (٢٥) حالة تجاوز وبأنواع مختلفة سوى عن طريق تشيد محلات أو تغيير الوظيفة، وتقع مسؤولية التجاوزات على المواطن بالدرجة الأولى وسوء التخطيط للمناطق التجارية وضعف الرقابة بالدرجة الثانية .

٤- إن موقع المناطق الصناعية بين المناطق السكنية وما تسببه من تلوث للبيئة وضوضاء يعد بحد ذاته تجاوزاً ، إضافة الى ذلك فقد سجلت ست عشرة حالة تجاوز على المناطق الصناعية والمتمثلة بتغيير الوظيفة أو تشيد المحال التجارية ، لذلك فالمناطق الصناعية تعد أقل استعمالات الأرض تعرضاً للتجاوزات في المدينة ، والسبب في ذلك يعود الى زيادة أصحاب الحرف الصناعية بنسبة قليلة مقارنة مع عدد المحال الصناعية .

٥- تباينت نسب التجاوزات على المؤسسات والدوائر الحكومية ، فقد احتلت المؤسسات التعليمية المرتبة الأولى في عدد التجاوزات والتي بلغت (٢٣) حالة تجاوز ، جاءت بعدها المؤسسات الأمنية التي بلغت (٨) حالات ، بينما انعدمت

التجاوزات على الدوائر الصحية نتيجة للرقابة الأمنية والقانونية ، أما الجهة التي تقف وراء التجاوزات فالمواطن أولاً والمسؤولين في الحكومة المحلية ثانياً.

٦- أن طرق النقل في منطقة الدراسة أصبحت ليس تقدم وظيفة النقل فقط وإنما استخدمت لسد النقص الحاصل في استعمالات الأراضي الأخرى ، لذلك فقد جاءت في المرتبة الأولى من حيث عدد التجاوزات حيث بلغت التجاوزات على الشوارع وأرصفتها أكثر من (٨٠٠) حالة تجاوز وبأنواع مختلفة منها مشيدة ومنها غير مشيدة ، كما تبين أن الشوارع القريبة من مركز المدينة هي أكثر طرق النقل تعرضا للتجاوزات وخصوصا الشوارع القريبة من المناطق التجارية .

٧- تعد المناطق الخضراء أقل استعمالات الأرض تعرضا للتجاوزات في منطقة الدراسة ، فقد بلغ عددها (٢٣) حالة تجاوز وبأنواع مختلفة ، أما الجهة المسؤولة عن التجاوزات المواطن والحكومة التي عن طريق قوانينها التي تشجع المواطنين على التجاوزات وخصوصا أصحاب المولدات .

تبين من خلال الدراسة الميدانية أن الجهة التي تقف وراء التجاوزات على مختلف استعمالات الأرض هما المواطن والحكومة ، فالمواطن هو المسؤول الأول عن التجاوزات عن طريق بناء المساكن أو المحلات.... الخ . أما الحكومة فهي تتحمل جزء من التجاوزات سوى عن طريق ممارسة التجاوزات بصورة مباشرة (بناء السيطرة) وهي مؤقتة تزول مع زوال خطر الإرهاب أو بصورة غير مباشرة عن طريق القوانين التي تساعد على انتشار التجاوزات وخصوصا قانون تعويض المتجاوزين الذي شجع المواطنين على التجاوزات .

٨- إن تحليل أسباب التجاوزات على جميع استعمالات الأراضي هو ضعف دخل المتجاوز ، وعجز المدينة على تقديم الخدمات لجميع السكان المتزايد سنة بعد أخرى بسبب سوء التخطيط لاستعمالات الأرض داخل المدينة وعدم الأخذ بمعايير التخطيط عند تصميم استعمالات الأرض ، علاوة على ضعف الرقابة البلدية

والأمنية والقانونية وعدم تنفيذ القوانين بحق المتجاوزين نتيجة للمحسوبية لدى بعض المسؤولين ، وخصوصا قانون رفع التجاوزات .

التوصيات:

١- استغلال المساحات الواسعة وخصوصا في الجهة الجنوبية من المدينة في بناء مجمعات سكنية وفق معايير التخطيط لتسد النقص في الدور السكنية وتوزيعها بصورة عادلة وبعيداً عن المحسوبية على المتجاوزين على استعمالات الأرض السكنية ، وإلغاء القوانين المشجعة على التجاوزات .

٢- نتيجة لإحاطة الدور السكنية في معظم المناطق التجارية وأصبح من المستحيل توسيعها وعدم كفاية تلك المناطق لحاجة السكان ، لا بد من استحداث مناطق تجارية جديدة قرب الأحياء السكنية الواقعة في أطراف المدينة لتخفف من الضغط على الأسواق التجارية في مركز المدينة .

٣- نقل المناطق الصناعية بعيدا عن المناطق السكنية وذلك لما تسببه تلك المناطق من ضوضاء وتلوث للبيئة ، وهناك مساحات واسعة في المدينة صالحة لبناء مثل تلك المناطق .

٤- استكمال تطوير المناطق الخضراء في المدينة وخصوصا بحيرة السكر التي تعد من أكبر المناطق الترفيهية في المدينة والاعتناء بالمناطق المنجزة باستمرار مع إنشاء مناطق ترفيهية كبيرة منسجمة مع معايير تخطيط المناطق الخضراء .

٥- إن إعادة المعامل والمصانع إلى العمل يعني توفير عدد كبير من فرص العمل للسكان وخصوصا أصحاب الدخل المحدود وهذا يؤدي الى تحسن معيشة السكان .

٦- إصدار قوانين شديدة بحق المتجاوزين على مختلف استعمالات الأرض وعدم التهاون مع أي منهم ، ومحاسبة كل من يخالف أو يتواطأ في تنفيذ القوانين .

الهوامش:

- ١- رائد جورج مسكوني ، التصميم الحضري في مركز الرصافة ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ،المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ ، ص١٧ .
- ٢- محمد صالح العجيلي ، جغرافية المدن ، ط٢ ، مطبعة الكتاب ، بغداد ، ٢٠١٠ ، ص٣٥٠ .
- ٣- حيدر كمونه ، التخطيط الحضري ، محاضرة أقيمت على طلبية مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا ، جامعة بغداد ، ١٩٨٢ ، ص٣ .
- ٤- علي شعبان عبد الحميد ، أهمية الخصائص والعناصر البصرية والجمالية لمدينة نابلس ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، قسم الهندسة المعمارية ، كلية الهندسة ، جامعة النجاح الوطنية ، ٢٠٠٠ ، ص٧ .
- ٥- عقيل عبد الحسين المالكي ، عشائر ميسان قديما وحديثا ، مطبعة الجاحظ ، بغداد ، ١٩٩٢ ، ص٦٥
- ٦- حمود هاشم المحمداوي، تاريخ واتساب عشائر العزة والبومحمد، ط١، مؤسسة الرافدين، بغداد، ٢٠١٠، ص١٩٩.
- ٧- مديرية التخطيط العمراني في محافظة ميسان، بيانات غير منشورة.
- ٨- الدليل الاداري والحكم المحلي لجمهورية العراق ، ج٢ ، مطبعة بغداد ، بغداد ، ١٩٩٠ . ص٣١٩.
- ٩- جبار عبد الله الجويبروي ، تاريخ الطب في ميسان ، مطبعة الفنية ، بغداد ، ٢٠١٠ ، ص٦٤.
- ١٠- محسن عبد علي ، تأثير مجمع صناعتي السكر والورق على مدينة المجر الكبير ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ ، ص ١٢٥ - ١٢٦ .
- ١١- قائمقامية قضاء المجر الكبير ، لجنة الهجرة والمهجرين ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٣ .
- ١٢- مديرية بلدية المجر الكبير ، الشعبة الفنية ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٧ .
- ١٣- مديرية بلدية ميسان ، شعبة تنظيم المدن ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١١ .
- ١٤- خليل ابراهيم جبار الاعسم، التجاوزات على ملكيات الاراضي في التشريع العراقي، رسالة ماجستير غير منشورة، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ١٩٨٦، ص٦٦.

- ١٥- الدراسة الميدانية لعام ٢٠١٧.
- ١٦- محمد ناجي عوض، تخطيط وتطوير مدينة طولكرم ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، قسم التخطيط الحضري و الإقليمي ، جامعة النجاح الوطنية ، ٢٠٠٣ ، ص ١٧٤ .
- ١٧- سمير فليح الميالي ، الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، قسم الجغرافية ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٥ ، ص ٥٥ .
- ١٨- صلاح مهدي الزبيدي ، تحليل جغرافي لاستعمالات النقل في مدينة العمارة وأفاقها المستقبلية ، رسالة دكتورا (غير منشورة) ، قسم الجغرافية ، كلية التربية ، جامعة البصرة ، ٢٠٠٩ ، ص ٥٨ .
- ١٩- صفاء عبد الكريم الأسدي ، المشاكل العمرانية للنمو الحضري لمدينة الكوفة ، رسالة ماجستير (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ ، ص ٥٠ .
- ٢٠- ياسر فريد علي ، تخطيط وتصميم مسارات السابلة في المدن العراقية ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨ ، ص ٤١ .
- ٢١- الوليد خالد عبد الطيف البعاج ، الرؤيا المعصرة لتخطيط المدن في ظل مفهوم العمارة الخضراء ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨ ، ص ٦٨ .
- ٢٢- قاسم مهوي خلوي الزهيري ، تخطيط المناطق الخضراء داخل مدينة العمارة ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، مركز التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ ، ص ٢٦-٣٥-٥٣ .
- ٢٣- كمال صالح العاني ، التجاوزات في مدينة الرمادي وأثرها على الواقع الخدمي ، مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإنسانية ، العدد ٣ ، ٢٠١١ ، ص ١٢ .

المصادر:

- ١-الأسدي ،صفاء عبد الكريم ، المشاكل العمرانية للنمو الحضري لمدينة الكوفة ، رسالة ماجستير (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ .
- ٢-الاعسم ،خليل ابراهيم جبار ، التجاوزات على ملكيات الاراضي في التشريع العراقي، رسالة ماجستير غير منشورة، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ١٩٨٦ .

٣- البعاج ، الوليد خالد عبد الطيف ، الرؤيا المعصرة لتخطيط المدن في ظل مفهوم العمارة الخضراء ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨.

٤- الجويبراوي ، جبار عبد الله ، تاريخ الطب في ميسان ، مطبعة الفنية ، بغداد ، ٢٠١٠.

٥- الدراسة الميدانية لعام ٢٠١٧.

٦- الدليل الاداري والحكم المحلي لجمهورية العراق ، ج٢ ، مطبعة بغداد ، بغداد ، ١٩٩٠

٧- الزهيري ، قاسم مهاوي خلاوي ، تخطيط المناطق الخضراء داخل مدينة العمارة ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، مركز التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥.

٨- الزيايدي ، صلاح مهدي ، تحليل جغرافي لاستعمالات النقل في مدينة العمارة وآفاقها المستقبلية ، رسالة دكتورا (غير منشورة) ، قسم الجغرافية ، كلية التربية ، جامعة البصرة ، ٢٠٠٩.

٩- العاني ، كمال صالح ، التجاوزات في مدينة الرمادي وأثرها على الواقع الخدمي ، مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإنسانية ، العدد ٣ ، ٢٠١١.

١٠- عبد الحميد ، علي شعبان ، أهمية الخصائص والعناصر البصرية والجمالية لمدينة نابلس ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، قسم الهندسة المعمارية ، كلية الهندسة ، جامعة النجاح الوطنية ، ٢٠٠٨.

١١- عبد علي ، محسن ، تأثير مجمع صناعتي السكر والورق على مدينة المجر الكبير ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥.

١٢- العجيلي ، محمد صالح ، جغرافية المدن ، ط٢ ، مطبعة الكتاب ، بغداد ، ٢٠١٠.

١٣- علي ، ياسر فريد ، تخطيط وتصميم مسارات السابلة في المدن العراقية ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٨.

١٤- عوض ، محمد ناجي ، تخطيط وتطوير مدينة طولكرم ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، قسم التخطيط الحضري و الإقليمي ، جامعة النجاح الوطنية ، ٢٠٠٣.

١٥- قائممقامية قضاء المجر الكبير ، لجنة الهجرة والمهجرين ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٣.

١٦- كموه ، حيدر ، التخطيط الحضري ، محاضرة ألقيت على طلبة مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا ، جامعة بغداد ، ١٩٨٢.

١٧- المالكي ، عقيل عبد الحسين ، عشائر ميسان قديما وحديثا ، مطبعة الجاحظ ، بغداد ، ١٩٩٢.

١٨-المحمداوي، حمود هاشم ، تاريخ وانساب عشائر العزة والبو محمد ، ط١، مؤسسة الرافدين ، بغداد ، ٢٠١٠.

١٩-مديرية التخطيط العمراني في محافظة ميسان، بيانات غير منشورة.

٢٠-مديرية بلدية المجر الكبير ، الشعبة الفنية ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٧ .

٢١-مديرية بلدية ميسان ، شعبة تنظيم المدن ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١١ .

٢٢-مسكوني ،رائد جورج ، التصميم الحضري في مركز الرصافة ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ،المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ .

٢٣-المياي ، سمير فليح ، الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، قسم الجغرافية ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٥ .

Evaluation scheme 2011 for the city of ALmejar ALkaber

Assist. Prof. Dr. Mohammed Arab Al musawi

Assist. Prof. Dr. Qasim Mahwi Khallawi

of Basic Education / University of Misan College

:Abstract

The main objective of this research is to analyze and evaluate the master plan for the city of ALmejar Al kaber through land use. The main objective of this research is to analyze and evaluate the master plan for the city of Greater Hungary through the use of land And identify the weaknesses in the plan prepared and the development of some recommendations and proposals that help to create plans for the use of land in the city be scientifically studied and represent the basis of the urban development, achieving the goal according to the city's performance of its functions and responded to The .demands of citizens and the community in the modern era

It was found that all uses of the land in the city suffer from the problem of transgressions and different rates, the largest of which exceeded the use of land for the purpose of transport, while the least land uses are exposed to abuses are green areas due to this variation in the number of abuses to the extent of weakness of the regulatory and legal in the region, And poverty in the study area .