التعدي العمراني في مدينة الكفل

م.د اركان علي النصراوي
كلية الهندسة ـ جامعة الكوفة
arkaan.manji@uokufa.edu.iq

زينب جعفر الخفاجي
كلية التخطيط العمراني /جامعة الكوفة
zainabj.deabal@student.uokufa.edu.iq

Urban Encroachment in the City Of Kifl

Zainab Jaafar Al-Khafaji
College of Urban Planning - University of Kufa

Dr. Arkan Ali Al-Nasrawi
College of Engineering / University of Kufa

الملخّص:

تتميز مدينة الكفل التابعة لمحافظة بابل بموقعها الجغرافي الذي يتوسط ثلاث محافظات (بابل، النجف الأشرف، كربلاء المقدسة)، وهي من المدن العراقية التي انتشرت وتزايدت فيها ظاهرة التعدي العمراني التي تعّد مشكلة عالمية لها آثار سلبية عدّة وخاصة على الاستدامة الحضرية وحاولت العديد من الدول ايجاد حل لها من خلال وضع الخطط والسياسات والبرامج التنموية التي تتماشى مع متطلبات العصر الحديث، وان الهدف من البحث هو معرفة التعديات العمرانية في مدينة الكفل، وقد توصل البحث الى أهم أسباب التعدّيات العمرانية وزيادتها في مدينة الكفل وهي سوء الادارة الحضرية والاوضاع الامنية، تفشي الفساد المالي والاداري، والتأجيل المستمر لحل هذه المشكلة، والخوف من ازالة بعض التعدّيات العمرانية بسبب السيطرة من قبل العشائر بالإضافة الى قصور الجهات الرقابية في مديرية بلدية الكفل المسؤولة عن متابعة التعدّيات العمرانية مما ادى الى تزايد واتساع هذه المشكلة، ومن اهم التوصيات هي تشكيل لجان رقابية صارمة للحد من ظاهرة التعدّي العمراني، فضلاً عن ضرورة وجود رؤية استراتيجية وخطط بعيدة المدى لوضع حلول لمعالجة مشكلة العجز السكني وظاهرة الهجرة وزيادة النمو السكاني التي تعدَّ من أهم الأسباب المؤدية الى ظاهرة التعدّي العمراني.

الكلمات المفتاحية: مدينة الكفل، التعدي العمراني, التعديات بنائية , الدوافع الديموغرافية , التعديات تصميم الاساس , وسوء الادارة الحضرية .

Abstract:

The city of Al-Kifl in the province of Babil is characterized by its geographical location, which mediates three provinces (Babylon, Al-Najaf Al-Ashraf, and the Holy Karbala), It is one of the Iraqi cities in which the phenomenon of urban encroachment has spread and increased, which is considered a global problem that has many negative effects, especially on urban sustainability. Many countries have tried to find a solution to it through developing plans, policies and development programs that are in line with the requirements of the modern era, The aim of the research is to know the urban encroachments in the city of Al-Kifl, The research found the most important causes of urban encroachment and its increase in the city of Al-Kifl, which are urban mismanagement and security conditions, the spread of financial and administrative corruption, the continuous delay in resolving this problem, and the fear of removing some urban encroachments due to control by clans, in addition to the failure of the oversight authorities in the Al-Kifl Municipality

Directorate. Responsible for following up on urban encroachments, which led to the increase and expansion of this problem, Among the most important recommendations is the formation of strict oversight committees to reduce the phenomenon of urban encroachment, in addition to the need for a strategic vision and long-term plans to develop solutions to address the problem of housing deficit, the phenomenon of migration and the increase in population growth, which is one of the most important reasons leading to the phenomenon of urban encroachment.

Keywords: The City Of Kifl, Urban Encroachment, Building encroachments, Basic design modifications, Demographic drivers, Urban mismanagement.

.

مدينة الكفل

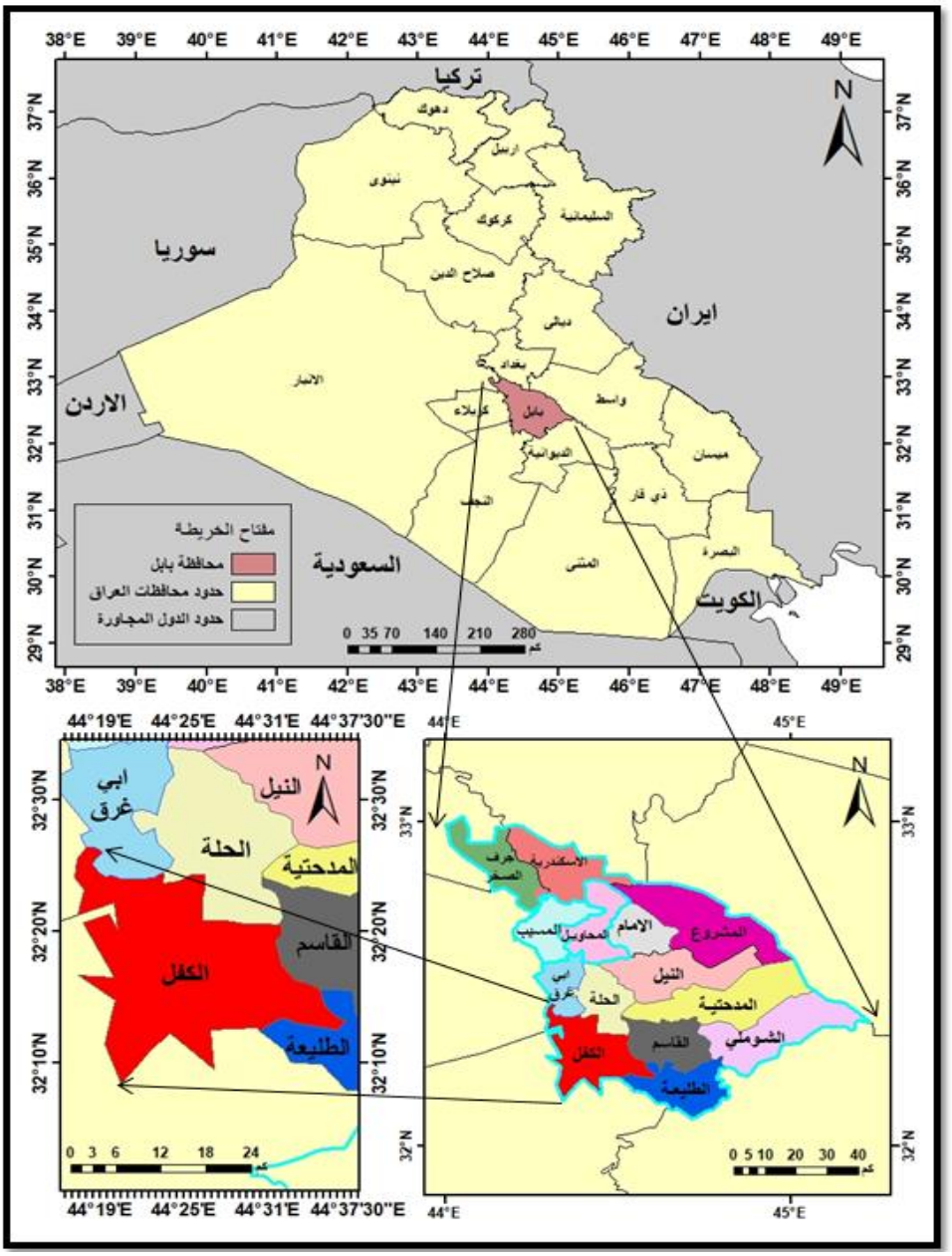
تقع مدينة الكفل بين ثلاث محافظات عراقية (بابل والنجف وكربلاء) جنوب العراق بالقرب من نهر الفرات وكما موضح في الخريطة (١)، حيث كان يسكن هذه المدينة حتى نهاية الاربعينيات من القرن الماضي تجمع يهودي كبير ثم تمَّ تهجيرهم خارج العراق.[١] وقد تم تسميتها (الكفل) نسبة الى وجود مرقد نبي الله ذي الكفل (عليه السلام) فيها. [٢] تقع منطقة الدراسة بين دائرتي عرض ("٣٢°٠٦'٣٥) و("٣٢°٠٨'٣٨) شمالاً، وبين خطي طول ("٤٤°١٨'١٦) و("٤٤°٣٤'١١) شرقاً. [٣] حيث تبلغ مساحتها (٥٢٦كم٢) وتشغل حوالي (١٠,٢%) من اجمالي محافظة بابل البالغة مساحتها(٥١١٩كم٢) وتضم مدينة الكفل (٦٠ مقاطعة). [٤] وتوضح الخريطة (٢) حدود التصميم الاساس والاحياء السكنية في منطقة الدراسة، وان عدد السكان وعدد الاسر في كل حي من احيائها موضح في الجدول ادناه.

الجدول (١): يوضح اعداد السكان واعداد الاسر في احياء مدينة الكفل لعام ٢٠١٩م

ت	الاحياء	عدد السكان	عدد الاسر
١	الحسين	٣٧٠٨	٥٤٦
٢	الزهراء	١٦٥٤	٣١٤
٣	الغدير	٤٩٩٢	٧٠٢
٤	العباس	٤٥٣٤	٦٣١
٥	القصبة	٤٤٧٢	٧٦٠
٦	المصطفى	٨٧٨	١٠٤

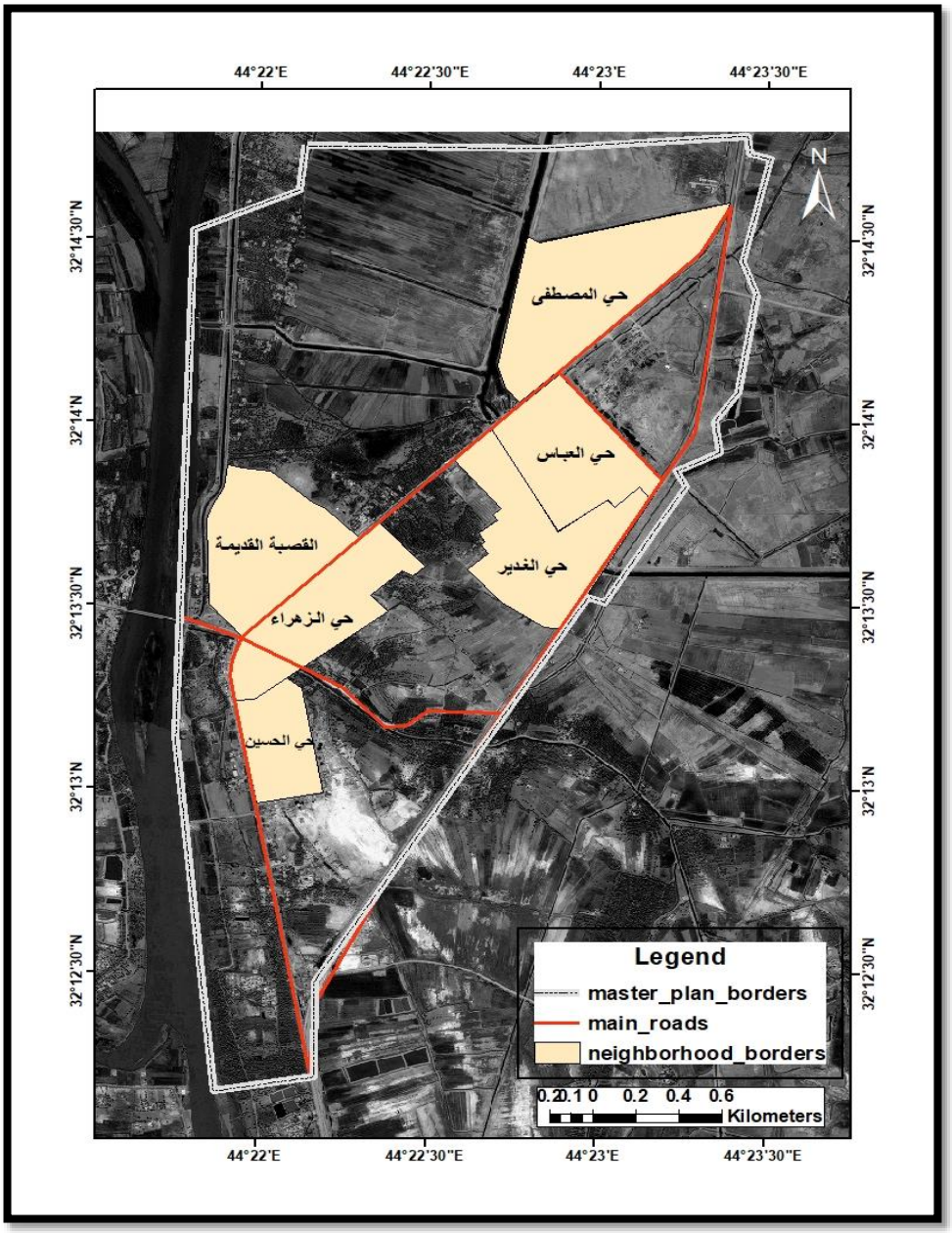
المصدر: (خريبط، ايمان جليل ناهي، اعداد اطلس رقمي لقضاء الحلة، رسالة ماجستير، جامعة بابل، كلية التربية للعلوم الانسانية/ قسم الجغرافية، ٢٠٢١م، ص٧٩).

خريطة (١): توضح موقع منطقة الدراسة



المصدر: الباحثة بالاعتماد على برنامج ال GIS ١٠,٨.

خريطة (٢): توضح حدود التصميم الاساس والاحياء السكنية في منطقة الدراسة



المصدر: الباحثة بالاعتماد على برنامج ال GIS ١٠,٨.

التعدي العمراني

تعد ظاهرة التعدي العمراني ظاهرة عالمية تتسم بها غالبية البلدان النامية، وهي تبدو في ظاهرها مشكلة عمرانية الا انه لا يمكن فصلها عن الظروف الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع، ويعتبر التعدي العمراني ظاهرة عامة في المراكز الحضرية الرئيسة بالبلدان النامية، وذلك يقترن بما تقدمه هذه المراكز من خدمات وفرص عمل واية عوامل جذب اخرى بعكس المناطق الريفية التي تمثل مناطق للطرد، وبالتالي يؤدي ذلك الى زيادة معدلات الهجرة من الريف الى المناطق الحضرية التي تعجز عن تدبير فرص لإسكان هؤلاء المهاجرين مما يجعلهم يعملون على ايجاد حلول ذاتية لهذه المشكلة وهو ما يظهر في شكل تعديات عمرانية حول التجمعات السكنية. (٥) ولقد ظهرت استعمالات الارض الغير مخططة (التعدي العمراني) وتداخلها مع استعمالات الارض المخططة وذلك بسبب الاوضاع السياسية غير المستقرة في العراق وازدادت سوءاً بعد عام ٢٠٠٣م بسبب تركز الخدمات وفرص العمل. (٦)

ويمكن تعريف التعدي العمراني على انه: دخول منطقة او ممتلكات دون أي أذن من اصحاب السلطات او العقارات المعنية ويمكن ان يحدث التعدي من خلال البستنة حيث يقوم اصحاب الاراضي الخاصة عادة بتوسيع حدائقهم خارج حدودهم القانونية وايضاً ينظر الى التعدي على أنه عمل يتم بموجبه التعدي أو التطفل على ممتلكات الآخرين وهذه الانشطة العابرة للحدود القانونية تسمى انتهاكاً للحقوق. (٧) وكذلك يعنى به تلك المناطق المتاخمة لمناطق حضرية متقدمة وتتصف عادة بأنها أفقر منها من ناحية الثقافة والموارد ومع التطور التاريخي لعلم الأنثروبوجيا والاجتماع أصبح هذا المصطلح يشير الى مفهوم (المناطق الثقافية المتخلفة). (٨)

"وهناك من يعرفها على انها (مناطق نشأت في غياب القانون والتخطيط ونشأت تبعاً لحاجة السكان دون النظر لعواقب هذا البناء من حيث مادته وصلاحيته وقابليته للارتفاع وتواجد الخدمات فيه، حتى وان ادركه التخطيط ليصلح ما افسده البناء العشوائي على المدى البعيد، وينشأ على املاك الدولة او الاشخاص، بعيداً عن الرقابة اليومية للأجهزة المسؤولة)". (٩)

وبناء على ذلك يمكن تعريف التعدي العمراني على انه: مناطق تتكون بعيداً عن متطلبات ومعايير التخطيط والتصميم العمراني ولم تمسها يد المخطط قط وهي منتشرة في غالبية البلدان النامية والتي تؤثر سلباً على الاستدامة الحضرية ولعدم توفر الخدمات الاساسية في مثل تلك المناطق فقد تسبب ضغطاً كبيراً على الخدمات والمرافق العامة للمناطق المجاورة وقد تبدو مشكلة عمرانية الا انه لا يمكن فصلها عن الظروف الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع.

يمكن تقسيم مناطق التعدي العمراني وفق نشأتها الى:

- مناطق نشأت ببناء المساكن والمباني بجهود ذاتية من الافراد بعضها بتراخيص والبعض الاخر بدون تراخيص، وهي لا تكتمل بها المرافق والخدمات الضرورية وتصعب فيها حركة المركبات مما يجعلها مناطق غير منظمة كذلك لا يمكن معالجتها عن طريق برامج التنمية العمرانية الاعتيادية.

- مناطق شبه منظمة نشأت بدون تراخيص وتقسيماتها شبه هندسية، وهي مناطق يسهل التعامل معها بالتحسين والتطوير ويمكنها ان تستجيب لبرامج ومعالجات التنمية العمرانية المختلفة. (١٠)

اسباب نشوء وتكوين مناطق التعدي العمراني

ان تكوين مناطق التعدي العمراني يعود الى عدة اسباب يمكن ايجاز اهمها بما يأتي:

١. الاوضاع السياسية والامنية وضعف الجهات الرقابية في تطبيق التشريعات والقوانين الخاصة بمثل هذه التعديات العمرانية.
٢. العجز السكني وهو من اهم العوامل التي ينتج عنها ظهور مثل هذه التعديات العمرانية بالإضافة الى عجز الدولة عن توفير سكن لائق لفئات الدخل المحدود في المجتمع.
٣. غياب النظام التخطيطي المتكامل والقادر على معالجة مشاكل الاسكان.
٤. اتساع رقعة النمو العمراني الذي نتج عنه التحام القرى بالمدن المجاورة.
٥. التأجيل المستمر لحل المشكلة ادى الى صعوبة حلها وتفاقمها.
٦. حب التملك لدى البعض يقابله الطمع في اراضي الدولة بالإضافة الى القيام بالمتاجرة عن طريق افراز وبيع قطع الاراضي بمبالغ طائلة.
٧. انخفاض المستوى التعليمي وتفشي الامية وضعف مستوى الوعي التخطيطي لدى الكثير من المواطنين وقلة المامهم بالقوانين التخطيطية ادى الى زيادة ظاهرة التعدي العمراني دون الاكتراث للوضع البيئي واثاره السلبية. (١١)

ان التعدي العمراني وصل الى مرحلة مكنته من الدخول في انشطة المدينة كافة، وان خطورته تستوجب تدخل جاد من قبل المخططين لمواجهة هذا الوباء الذي اصبح فيروساً يأكل جسد المدينة العراقية ونتيجة لذلك لجأت العديد من المدن الى احاطتها بحزام اخضر والغاية منه هي تحقيق الوظائف البيئية والاقتصادية والاجتماعية، ومن فوائد الحزام الاخضر ما يلي:

- تحديد التصميم الاساس للمدينة ومنع الزحف العمراني على حساب اراضيها الزراعية.
- فصل الصناعة عن نسيج المدينة.
- وظيفة جمالية واستثمارها كمناطق ترويحية. (١٢)

خصائص مناطق التعدي العمراني

تتميز مناطق التعدي العمراني بخصائص عدّة منها:

١. عدم تناسب التصميم الحضري مع معايير التخطيط العمراني وذلك لعدم خضوعه للضوابط والمعايير المعمارية.
٢. طرقاتها ترابية وكثيرة التعرجات.
٣. قلة او انعدام المناطق الخضراء والمناطق المفتوحة فيها.
٤. تدني مستوى النظافة وصحة البيئة فيها.

٥. التلوث البصري فيها من حيث التفاوت في التشكيلات غير المتناسقة في الحجم وشكل الواجهات ارتفاعات المباني.
٦. وجود نسب كبيرة من السكان ذوي الدخل المحدود وارتفاع معدلات الكثافة السكانية فضلاً عن تكدس اكثر من اسرة داخل المسكن الواحد وزيادة معدل التزاحم بالنسبة للغرفة الواحدة.
٧. تداخل الانشطة الصناعية والتجارية والاقتصادية في هذه المناطق.
٨. غياب ضوابط البناء والتفاوت بين الضوابط القانونية وقدرة الاجهزة المحلية على تنفيذها.
٩. وجود خلل واضح في التركيب السكاني اذ ان هذه المناطق تتميز بكثافة سكانية عالية وتدني بالمستوى التعليمي والدخل مع زيادة معدل البطالة وقد تكون مصدر قلق امني لمناطق مجاورة لها. (١٣)

اسس معالجة مناطق التعدي العمراني

هناك عدة أسس تستند عليها عملية تطوير مناطق التعدي العمراني وهي:

١. معالجة الاوضاع الاجتماعية والاقتصادية لسكان هذه المناطق وزيادة المردود الاقتصادي من خلال تحفيز الجانب الاستثماري والتحسين الحضري وادخال هذه المناطق في اسواق العقار الاستثمارية.
٢. ايجاد الوسائل الكفيلة للحد من زيادة ظاهرة التعدي العمراني او توسع القائم منها وتيسير حصول المواطنين على مساكنهم خاصة بعد عملية التطوير.
٣. اقتراح انظمة للبناء بالشكل الذي يضمن الاستثمار الأمثل لها والعمل على اشراك القطاع الخاص في عملية تطوير هذه المناطق.
٤. اتباع نهج التنمية المستدامة في تطوير مناطق التعدي العمراني. (١٤)

التعدّي العمراني في مدينة الكفل

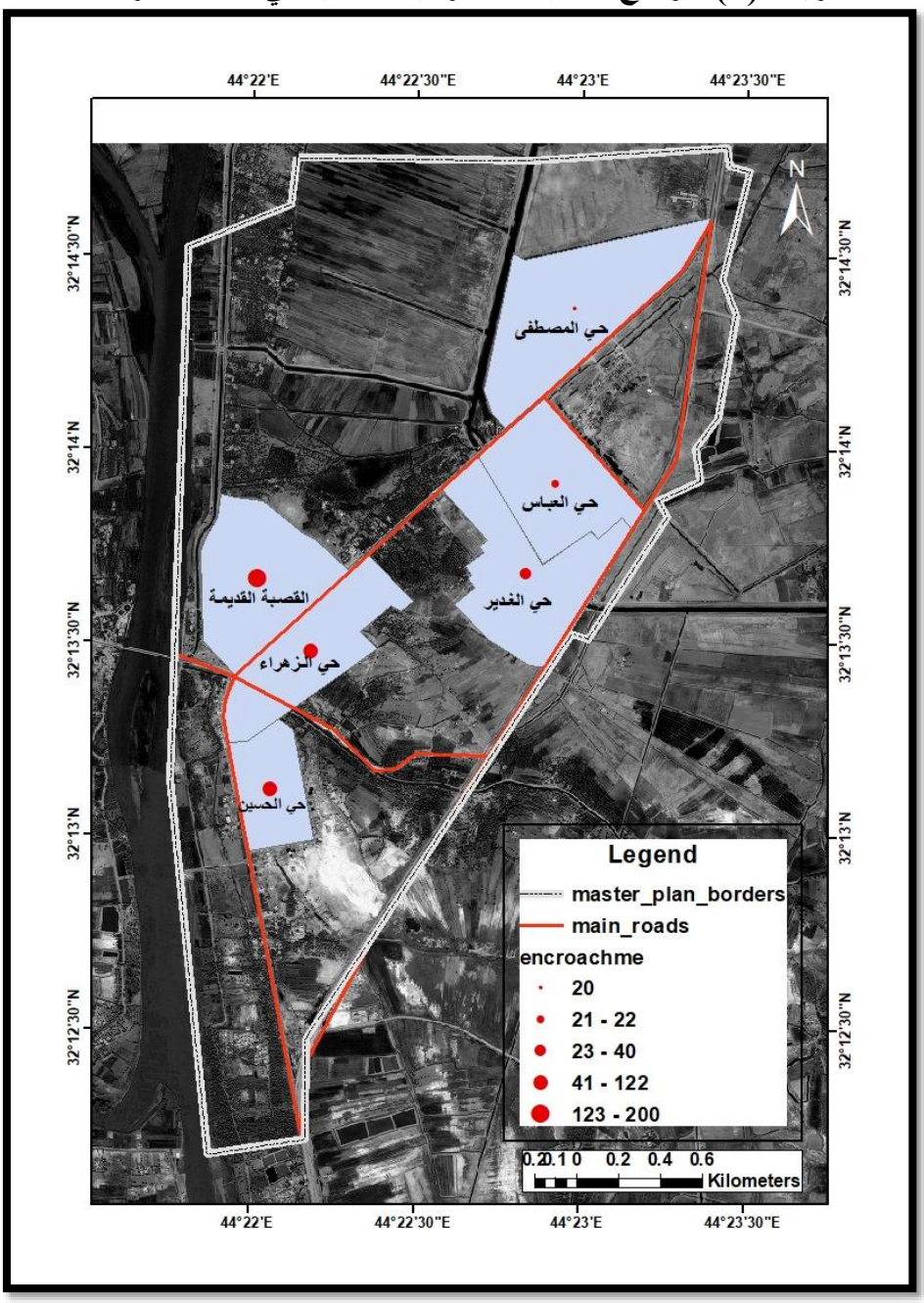
تفاقمت مشكلة التعدّي العمراني في مدينة الكفل بشكل تدريجي بعد عام ٢٠٠٣م وذلك لعدة اسباب منها سوء الاوضاع الامنية وزيادة الهجرة، ويوضح الجدول(٢) ان اكثر التعدّيات على التصميم الاساس لمدينة الكفل لعام ٢٠٢٢م كانت تعديات سكنية حيث بلغ عددها (٥٠٩) وعددها في كل حي هو (القصبة القديمة٢٠٠، حي الزهراء١٢٢، حي الحسين١٠٥، حي الغدير٤٠، حي العباس٢٢، حي المصطفى٢٠) وكما موضح في الخريطة(٣)، بينما اقل عدد للتعديات هو التعدّي على المحددات البيئية المختلفة حيث بلغ عدده(٣) وبلغ مجموع التعدّيات العمرانية في مدينة الكفل (٩٩١). (١٥) وكما موضح في الجدول والصور ادناه.

جدول (٢): يوضح انواع واعداد التعدّيات العمرانية في مدينة الكفل لعام ٢٠٢٢م

نوع التعدّي العمراني	العدد	الاسباب المؤدية الى التعدّي العمراني في مدينة الكفل
التعدّيات على التصميم الاساس بالسكن	٥٠٩	- سوء الاوضاع السياسية والامنية. - تفشي الفساد المالي والاداري وضعف الجهات الرقابية وضعف تطبيق القوانين. - التأجيل المستمر لحل هذه المشكلة. - الدوافع الديمغرافية (النمو السكاني، الهجرة). - رخص ثمن الاراضي. - الدوافع القهرية (الاحداث بعد عام ٢٠٠٣م، معركة الموصل عام ٢٠١٤م). - تفشي الجهل والامية بين سكان مناطق التعدّي العمراني. - سرعة بناء هذه المساكن ورخص ثمن المواد الانشائية والبنائية وضعف الرقابة عليها.
التعدّيات على التصميم الاساس بتغيير الاستعمال	٣٤٢	
التعدّيات بعدم الارتداد بالشوارع التجارية	٢٧	
التعدّيات على المحددات البيئية المختلفة	٣	
التعدّيات بالبناء بدون اجازات بناء اصولية	١٠٣	
التعدّيات على الارصفة من قبل الباعة المتجولين	٧	
المجموع	٩٩١	

المصدر: الباحثة بالاستناد الى بيانات (مديرية بلدية الكفل/ شعبة تنظيم المدن/ ٢٠٢٢م).

خريطة (٣): توضح التعدّيات العمرانية السكنية في منطقة الدراسة



المصدر: الباحثة بالاعتماد على برنامج ال GIS ١٠,٨.

الاستنتاجات

١. ضرورة تحديد المشاكل التي يعاني منها المجتمع وتحديد اولوياته لمعالجة ظاهرة التعدّي العمراني.
٢. من الاسباب الرئيسة التي ادت الى ظهور التعدّيات العمرانية هي الهجرة وقلة فرص العمل والبطالة والفقر فضلاً عن انعدام الحل الجذري لمشكلة العجز في الرصيد السكني يؤدي الى زيادة التعدّي العمراني خاصة على المناطق الزراعية.
٣. ان من أهم أسباب التعدّيات العمرانية وزيادتها في مدينة الكفل سوء الادارة الحضرية والاوضاع الامنية، تفشي الفساد المالي والاداري، والتأجيل المستمر لحل هذه المشكلة، والخوف من ازالة بعض التعدّيات العمرانية بسبب السيطرة من قبل العشائر بالإضافة الى قصور الجهات الرقابية في مديرية بلدية الكفل المسؤولة عن متابعة التعدّيات العمرانية مما ادى الى تزايد واتساع هذه المشكلة.
٤. الانتشار السريع لظاهرة التعدي العمراني بسبب التحضر المفرط مما ادى الى تغيير في استعمالات الارض والتأثير السلبي على المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء وان هذه الظاهرة ادت الى اختلال بالتوازن البيئي والاجتماعي والاقتصادي في المدن.

التوصيات

١. تشكيل لجان رقابية صارمة للحد من ظاهرة التعدّي العمراني، فضلاً عن ضرورة وجود رؤية استراتيجية وخطط بعيدة المدى لوضع حلول لمعالجة مشكلة العجز السكني وظاهرة الهجرة وزيادة النمو السكاني التي تعدَّ من أهم الأسباب المؤدية الى ظاهرة التعدّي العمراني.
٢. على الجهات المختصة واصحاب القرار العمل بجد لإيجاد الحلول المناسبة لمشكلة التعديات العمرانية وانعكاساتها البيئية والامنية والاقتصادية والاجتماعية على المناطق الحضرية والحد من التغيير في استعمالات الارض.
٣. تسييج المناطق الزراعية واستثمارها لمنع التعدي عليها وللمحافظة على استعمالها حسب المخطط الاساس بالإضافة الى نشر الوعي والثقافة وتحفيز المواطنين على الاهتمام بهذه المناطق الزراعية لما لها من تأثير كبير على البيئة وزيادة الاقتصاد.
٤. توفير بعض الوظائف والخدمات في المناطق الريفية للحد من الهجرة الى المناطق الحضرية وتقليل البطالة والفقر وتوفير فرص عمل جديدة وعدم اهمال القطاع الزراعي وللحد من التغيير في الاستعمالات الزراعية من خلال التعديات العمرانية عليها.

الهوامش

١. حسين، ٢٠١٦م، ص٢٢٨.
٢. الربيعي، ٢٠٢٢م، ص٨.
٣. الحسناوي، ٢٠٢٠م، ص٦.
٤. سحيب، ٢٠٢٢م، ص٣
٥. احمد، ٢٠١٧م، ص١٥٥.
٦. كنزاع وغربي, ٢٠١٦م, ص٧٤٥.
٧. Tshering, 2018, P11.
٨. حمادة, ٢٠١٨م, ص٥٣.
٩. آل مدرس، ٢٠١٨م، ص٧٠.
١٠. الصرفندي, ٢٠١١م, ص٧.
١١. مطلك والشبر, ٢٠١٦م, ص٨٨ و٨٩.
١٢. هادي وحسين, ٢٠١٩م, ص٢٤٨.
١٣. حسين, ٢٠١٨م, ص٣٨.
١٤. حسين, ٢٠١٨م, ص٥٩.
١٥. مديرية بلدية الكفل/ شعبة تنظيم المدن/ ٢٠٢٢م.

المصادر

١. احمد، فاطمة انور زكي، الهجرة الريفية – الحضرية واثرها على النمو العمراني في حلوان – جنوبي القاهرة، رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة القاهرة، مصر، ٢٠١٧م.
٢. آل مدرس، ساكار بهاء الدين عبد الله، التجاوزات على الاراضي واثرها على التطور العمراني للمدن (أسس، تطبيقات وسبل المعالجة)، دراسة تطبيقية على مدينة اربيل، مطبعة جامعة صلاح الدين، العراق، الطبعة الاولى، ٢٠١٨م.
٣. الحسناوي، علي حسين خلف، الخصائص المناخية وتأثير في المحاصيل الزراعية في ناحية الكفل، رسالة ماجستير، جامعة الكوفة، كلية الآداب، ٢٠٢٠م.
٤. حسين، احمد عباس كاظم، الاستراتيجيات (المعالجات: التدابير/ الاجراءات) التخطيطية للمناطق الحضرية المجاورة حالة الدراسة (حي السفير) في مدينة بغداد/العراق، رسالة ماجستير، مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، العراق، ٢٠١٨م.
٥. حسين، سيماء عطا الله، العناصر المعمارية في مرقد نبي الله ذي الكفل (ع)، بحث منشور، مجلة مركز دراسات الكوفة: مجلة فصيلة محكمة، العراق، العدد (٤٢)، ٢٠١٦م.
٦. حمادة، مصطفى عمر، التخطيط الحضري لمناطق الهامشية الحضرية، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية/ مصر، الطبعة الاولى، ٢٠١٨م.
٧. خريبط، ايمان جليل ناهي، اعداد اطلس رقمي لقضاء الحلة، رسالة ماجستير، جامعة بابل، كلية التربية للعلوم الانسانية/ قسم الجغرافية، ٢٠٢١م.
٨. الربيعي، اسراء ابراهيم فليح، جمالية التشكيل الزخرفي في مسجد النخيلة، بحث منشور، مجلة جامعة بابل للعلوم الانسانية، العراق، المجلد (٣٠)، العدد (١)، ٢٠٢٢م.

٩. سحيب، غفران عبد الكريم عيدان، النمذجة المكانية لخصائص المياه الجوفية في منطقة الكفل وسبل استثمارها، رسالة ماجستير، الجامعة المستنصرية، كلية التربية، ٢٠٢٢م.
١٠. الصرفندي، فرج مصطفى، استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة (حالة دراسية - المغراقة)، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، الجامعة الاسلامية –غزة، فلسطين، ٢٠١١م.
١١. كنزاع، غربي، حاتم حمودي حسن وسلام خميس، استعمالات الارض غير المخططة (السكن العشوائي) واثرها على الخدمات في مدينة الكاظمية، مجلة مداد الآداب، العراق، العدد (١٢)، ٢٠١٦م.
١٢. مطلك، الشبر، جمال باقر وحيدر رزاق محمد، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي (دراسة تحليلية لمدينة بغداد للفترة من ٢٠٠٣-٢٠٠٨)، مجلة المخطط والتنمية، العراق، العدد (٣٣)، ٢٠١٦م.
١٣. هادي، حسين، خلود علي وشروق عبد الاله، التحليل الجغرافي للتجاوزات الحضرية في محافظة ديالى (مدينة جلولاء انموذجاً)، مجلة مداد الآداب، العراق، ٢٠١٩م.
14. Tshering، Karma Choden، Exploring the Nature of encroachment of state land in The Kingdom of Bhutan، Master thesis، University of Twente، Holland، 2018.