

## الأساليب المطروحة

### لمعالجة مشكلة التجاوزات على المخطط الاساس لمدينة الرمادي

محمد حامد تركي راشد ، أ. د. مشعل فيصل غضيب المولى  
جامعة الانبار/ كلية التربية للعلوم الانسانية - قسم الجغرافية

#### المستخلص:

تهدف الدراسة الى تحديد الأساليب المطروحة لمعالجة مشكلة التجاوزات في مدينة الرمادي، ويأتي اعدادها في اطار تحديد بيان أهم الأساليب المطروحة لمعالجة هذه المشكلة، وتقييم أساليبها. حدد المجال الزمني لدراسة مناطق التجاوزات على المخطط الاساس لمدينة الرمادي لعام (2013). وأثبتت الدراسة وجود العديد من المشكلات التي تعاني منها مدينة الرمادي، ولأجل إيجاد الحلول المناسبة، تم عرض جميع أساليب المعالجة على مجموعة من الخبراء، وأصحاب الرأي من المخططين، حصل أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين على أعلى الدرجات من بين أساليب المعالجة، وعند مقارنة هذا الأسلوب مع بقية أساليب المعالجة تبين انه الأسلوب الأفضل لمعالجة مشكلة التجاوزات في مدينة الرمادي. إن النتيجة التي توصل اليها البحث هو انه هنالك اتفاق شبه تام على عدم القبول بمناطق التجاوزات كواقع حال كونها تخل بالجوانب الاجتماعية، والاقتصادية، والعمرانية، للمدينة، توصلت الدراسة الى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات التي يؤمل أن تسهم في معالجة المشكلة من جهة ومنع ظهورها وتزايدها من جهة اخرى، أملاً في الاستفادة منها في أي عملية تخطيطية تخص هذه الظاهرة.

### The methods put forward to deal with the problem of violations of the master plan of the city of Ramadi

Muhammad Hamid Turki Rashid ، Prof. Dr. Meshal Faisal Ghadhib Al-Mawla

#### Abstract:

The tagged study aims: (The methods proposed to address the problem of abuses on the master plan or the city of Ramadi) to define the methods presented to address the problem of abuses in the city of Ramadi, and its preparation comes within the framework of defining the concept of abuses with a study of the most important Arab and international experiences in this field, and then outline the most important methods presented To address this problem, and evaluate its methods. The time frame for studying the areas of abuse was determined on the basic plan for the city of Ramadi for the period (2013-2033). The study showed that there are many problems that Ramadi suffers from, and in order to find appropriate solutions, all methods of treatment were presented to a group of experts, and opinion-holders from the planners. The method with the rest of the treatment methods turned out to be the method. The best treatment is the problem of abuse in the city of Ramadi. The result of the research is that there is a near-total agreement not to accept the areas of abuses as a reality if they violate the social, economic, and urban aspects of the city. On the other hand, hoping to benefit from it in any planning process related to this phenomenon .

### المقدمة:

تواجه مدينة الرمادي العديد من المشكلات الحضرية لكونها تضم أكبر تجمع للسكان مقارنة بالأفضية الأخرى، ويعود السبب في ذلك الى كونها مركز محافظة الانبار وتتركز فيها مختلف الفعاليات الصناعية، والتجارية، والإدارية، والثقافية، والتعليمية. إن من المشكلات المهمة التي تعاني منها مدينة الرمادي هي الفجوة بين أعداد الأسر، وما هو معروض من وحدات سكنية وقد أكدت على ذلك أغلب الدراسات والمخططات الاساس، ووفقاً لتقارير الامم المتحدة، فإن احزمة الفقر موجودة أساساً من قبل مجموعات سكانية قدمت إلى المدن أما هجرة من الريف الى المدينة، أو هرباً من الحروب، أو نزوحاً من وضع غير مستقر ولا تستثنى مدينة الرمادي عن بقية مدن العراق من حيث وجود هذه الاحزمة، والملفت للنظر، إن مناطق التجاوزات بدأت تتسع في محيط المدينة وداخلها مقابل غياب القانون، إذ بدا توسعها بشكل عشوائي داخل المخطط الاساس للمدينة. إن هذه البؤر داخل المخطط الاساس تلفت نظر أي انسان سواء أكان مخططاً أم غير مخطط، وهذا التجاوز يتسم بنوع من التحدي، وهذا ما لوحظ في بعض مناطق التجاوز، وإن هذه التجاوزات وقعت في معظمها على أراضي تعود ملكيتها للدولة. إن واقع وأوضاع مدينة الرمادي يحتم الاسراع بعملية التنمية الشاملة، وأن تكون هذه التنمية متوازنة ومنسقة، وأن تكون هذه التنمية متوازنة ومنسقة، وأن تشمل بصورة خاصة هذه المناطق التي تضم عدد غير قليل من السكان لهم الحق بالعيش في بيئة سليمة، وسكن لائق، وإيجاد الحلول المناسبة والمقبولة لهذه الشريحة من المجتمع.

- مشكلة البحث: تزايد وانتشار ظاهرة التجاوز ضمن المخطط الاساس لمدينة الرمادي، وما يترتب عليه من تأثيرات في تقديم الخدمات في المدينة ووقوفها عائقاً امام التطوير إلى جانب ما تسببه من إخلال بالتوازن الاجتماعي والاقتصادي للمدينة.
- هدف البحث: إيجاد الحلول لمناطق سكن المتجاوزين والحد من نموها مستقبلاً.
- فرضية البحث: أتباع منهجية حديثة وغير تقليدية، تتماشى مع المتطلبات التخطيطية وتتلاءم مع خصوصية المدينة في معالجة مشكلة التجاوز وتكامل هذه المناطق مع المناطق الحضرية المحيطة بها.
- أهمية البحث: تحاول الدراسة إيجاد معالجات تضمن تحقيق تنمية حضرية مستدامة للمدينة من ناحية، ومن ناحية أخرى تعالج مناطق التجاوزات بشكل يراعي الجوانب الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية لسكانها.
- منهجية البحث: المنهج الوصفي والمنهج التحليلي لمناطق سكن المتجاوزين، واستخدام استمارة الاستبانة للتعرف على آراء المخططين والمعنيين بشأن المشكلة.
- حدود البحث: يتحدد البحث بالحدود المكانية لمدينة الرمادي، ضمن حدود المخطط الاساس (master plan) لعام 2013 م والبالغة مساحته (15217.1) هكتار ضمن مناطق التجاوزات الموزعة وفقاً للأحياء السكنية ولاستعمالات الارض المشكلة لها، خريطة (1).

## خريطة (1) المخطط الأساس لمدينة الرمادي



جمهورية العراق، وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة، مديرية التخطيط العمراني، استراتيجية تطوير وتحديث مدينة الرمادي التصميم الأساس لها لعام 2033. رقم (6327)، لعام 2012. مقياس (1:25000)

مراكز جذب جديدة على شكل مدن أو قرى لغرض التقليل من الهجرة من الريف الى المدينة، أو باعتماد سياسات لتطوير مثل هذه الأحياء والمستقرات تتضمن أولويات تحديدها الموارد المتاحة، والاضاع المحلية للبلد، والتعامل مع المشكلة بأسلوب مخطط، ومنظم يقتضي جميع الجوانب، والمتعلقات على المدى الطويل، وضمن سياق التخطيط الإقليمي الذي لا يتضمن المراكز الحضرية فقط، بل الإقليم الذي تشكل المستقرة جزء منه، وتدخل ضمن ذلك المناطق الريفية المحيطة، كل هذا يؤخذ بنظر الاعتبار لكي تصبح العملية أكثر فعالية، وتأثير ومن ثم تخلف سياسات، واساليب المعالجة ومنها:

1-1 الأساليب المتبعة في معالجة مناطق التجاوزات:  
إن اختلاف الأساليب والآثار الناتجة عن التجاوزات بين مختلف دول العالم، أدى إلى اختلاف السياسات والأساليب في معالجة مناطق التجاوزات بحسب الامكانات الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية للدول والمستوى الثقافي للسكان تلك المناطق وحجم التجاوز وموضعه، ومن ثم تعددت الحلول، والسياسات والفرضيات من قبل الحكومات للنهوض بهذه الأحياء، وهي تتراوح ما بين القصيرة الأمداً والمتمثلة بالبحث عن أسباب المشكلة ومحاولة إيجاد حلول منطقية لها تتناسب مع نوع وحجم المشكلة، وامكانيات الدولة، وقد تشمل الحول طويلة الأمد يخلق

## أولاً: أسلوب الإزالة :

يقسم هذا الأسلوب على قسمين بحسب حجم السكان المتجاوز، ونوعه، وموقعة، ونوعية بناء الوحدات السكنية المتجاوزة.

1- الإزالة التامة: يرتبط هذا الأسلوب بمناطق التجاوزات التي تعاني من تدهور البنى العمرانية، والتي تكون مساكنها متهاكلة، إذ يتم هدم هذه المناطق، وإعادة بنائها من جديد على وفق تخطط جديد يبين استعمالات الأرض، والهدف منها هو الغاء وجود بعض المناطق المتجاوز لتجاوز لغرض إعادة تصميمها بشكل حضري جديد، أو القيام ببناء مناطق سكنية جديدة في مناطق خالية حول المدن، وعموماً فإنه من غير المفضل أن تكون الإزالة هي نمط التعامل بصفة عامة مع أحياء التجاوز القائمة في اضيق الحدود والاسباب قوية جداً، لأن المباني القائمة ذات قيمة اقتصادية يتم هدرها بالإزالة<sup>(1)</sup>، فضلاً عن أن التوسع في أعمال إزالة المباني السكنية القائمة يعد عاملاً من عوامل زيادة هذه مشكلة الإسكان على مستوى البلد مع تسببه، الإزالة من تمزيق للروابط الاجتماعية في التجمعات السكنية، وتعد هذه السياسة باهضة التكاليف فالمساكن الجديدة تتطلب تكاليف خدمات جديدة فالإمكانات المادية، والفنية الكبيرة التي تطلبها أدى إلى صعوبة هذه السياسة، إلا في نطاق ضيق التي يمكن إتباع مثل هذا الأسلوب، يجب أن تخضع لعدة معايير منها.<sup>(2)</sup>

1. أن لا تكون أعداد السكان كبيرة مع إيجاد سكن بديل لهم.

(1) هدى رجاء القطاط، وآخرون، العشوائيات داخل محافظات جمهورية مصر العربية، دراسة تحليلية للوضع القائم والأساليب المختلفة لتعامل مجلس الوزراء، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، 2011، ص 33.

(2) الاسكوا، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغرب اسيا، السياسات الاسكانية التحضر، الامم المتحدة، نيويورك، 2003، ص 8

2. أن لا يكون معدل التزاحم كبيراً أي وجود عدة أسر في الوحدة السكنية .

3. افتقار المنطقة للخدمات البنى التحتية كالمياه، والكهرباء، والصرف الصحي، ويصعب مدها بالخدمات.

4. وجود مخاطر بيئية أو تلوث لا يمكن معالجته.

5. عدم توفر الخصوصية، وتقارب الوحدات السكنية.

6. مشكلات أمنية

2- الإزالة الجزئية: يهدف هذا الأسلوب الى تقليل الآثار الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية ، ويتم من خلال الإزالة تدريجياً وعلى مراحل بإعادة البناء أولاً تتم الإزالة، أي أنه يمثل الصورة المعتدلة للإزالة، وبذلك يمكن تجنب الاضرار التي تحدثها الإزالة التامة على الهيكل الاقتصادي، والاجتماعي للسكان، ويتطلب في هذا النوع من الإزالة تحديد الاوليات قبل عملية الإزالة وهي:

1- تحديد المباني التي تتطلب عملية الإزالة وغالبا ما تكون هذه المباني الأكثر تدهوراً ويمكن تقسيمها على وفق الآتي:

\* الوحدات السكنية في الأحياء السكنية القديمة، والتي يكون نمط البناء فيها عفويًا.

\* الوحدات السكنية الحديثة المشيدة من مواد هشة، وتشكل الخطورة على ساكنيها .

\* الوحدات السكنية التي يتعارض موقعها مع خدمات البنى التحتية والمجتمعية.

2- البحث عن موقع للإخلاء المؤقت، ويفضل أن تكون قريبة من سكنائهم، أو سكن دائم في حال سحب الأرض من ساكنيها للأغراض المصلحة العامة.

3- تتكرر هذه السياسة من إزالة كل ما يستدعي إزالة.

ومن إيجابيات هذا الأسلوب هو إيجاد بنية عمرانية سليمة وآمنة وصحية من خلال توفير وحدات سكنية

هذه المناطق، يتم بالإصلاحات وإزالة التعديات، ويستخدم في هذه المناطق أسلوبان هما:

أ- أسلوب الترميم: يقصد به تحسين الحالة الراهنة للبنى، وليس من الضروري إعادة المبنى الى نسخة مطابقة لحالته الأولى، وبشرط أن يكون هيكل المبنى بحالة جيدة، وقد يشمل الترميم الحي كله، ولا سيما في الأحياء التي يصعب تقديم الخدمات فيها، مما يتطلب إجراء بعض التعديلات على الشوارع والازقة الملتوية التي تحتاج الى بعض التعديل، وكذلك رفع الوحدات السكنية المتهرة لايجاد فضاءات تستقل، لتوفير الخدمات مع الحرص على الحفاظ على الموروث الحضاري لتلك الأحياء، فضلاً عن تقديم المنح والقروض المالية للسكان، بما يتناسب مع الحاجة الفعلية للترميم والصيانة، والعمل على رفع كفاءة مستوى الخدمات والبنى التحتية.

ب- أسلوب الحماية: هو أسلوب يهدف الى حماية المناطق السكنية ذات القيمة التاريخية، أو الأثرية، أو الحديثة ذات الطابع المميز، وتكون الحماية لمباني بعينها، أو للبيئة العمرانية العامة، أو للنسيج العمراني أو التخطيطي أو حماية الطابع المعماري المميز لكل منطقة كما تتسع لتشمل حماية الهيكل الاجتماعي والاقتصادي لمنطقة ما<sup>(1)</sup>.

2- مناطق التجاوزات: تفتقر هذا المناطق الى انظمة وقواعد التخطيط الأصولي العمراني، وتقل فيها خدمات البنى التحتية، نتيجة ضعف الدولة والانفلات الأمني الذي ساد البلاد ولاسيما بعد نيسان عام 2003م، تمثلت هذه الظاهرة في مدنية الرمادي على الأراضي التابعة للدولة موقعا لها، وأصبحت تمثل مواقع متميزة في المدينة، مما يتطلب وقفة خاصة، وفكراً جديداً في معالجة هذه الظاهرة، وعليه هناك عدة محاور يمكن تناولها في معالجة هذه الظاهرة وهي:

جديدة تتوافر فيها جميع متطلبات الحياة العصرية من جهة، وتوفير فضاءات داخل المدينة تستعمل لمشاريع الخدمة، أو بنى تحتية تفتقر اليها المناطق السكنية المجاورة من جهة أخرى.

أما سلبيات هذه الأسلوب تتجلى في اعطاء الصفة القانونية والشرعية، أي أن التأهيل لم يترك رادعا لنمو، وتوسع مناطق سكن المتجاوزين، إذ قد يقوم سكنة هذه الوحدات التي تم ضمان حق الانتفاع بها او ملكيتها ببيعها، أو إعادة تأجيرها الى سكان آخرين، وفي نهاية المطاف تزداد قيمة الأرض، إذ يبدأ بعض هؤلاء المتجاوزين بالبحث عن أراضي جديدة، ليقموا مناطق عليها، وهكذا تحصل حلقة مفرغة من إقامة وتشيد مناطق التجاوز ومعالجتها.

#### ثانياً: أسلوب التطوير (الارتقاء):

يستخدم هذا الأسلوب بهدف تأهيل مناطق التجاوز، ورفع كفاءة المستوى العمراني للنسيج الحضري من جهة، والنهوض بالجانب الاقتصادي، والاجتماعي من جهة أخرى، ويتعامل هذا الأسلوب مع جميع المستويات (الوحدة السكنية، والبنى التحتية، والبلوك السكني، والحي ككل)، وتتمثل الدوافع الأساس التأهيل في حماية الثروة العقارية، وتحسين تطوير المعالم العامة للمنطقة سواء الاجتماعية أو العمرانية، ويكون الدافع الاقتصادي من أهم الدوافع لاستخدام هذا الأسلوب، وذلك من خلال تحسين عناصر المنطقة العمرانية، والاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية، ويشمل هذا الأسلوب المناطق الآتية:

1- الأحياء القديمة في المدينة: شيدت هذه الأحياء على وفق تخطيط مسبق يتناسب مع المرحلة التي تكونت فيها، ويهدف العودة الى أصل الوضع التخطيطي أو العمراني المميز للمنطقة، أو أحياء التراث الحضاري

(1) احمد خالد أبو العلا ، وآخرون ، تجديد الأحياء ، مكتبة الانجلو مصرية ، الطبعة الاولى ، 1977 ، ص 132 .

إذ تم من خلالها تنظيم مواقع من حيث البنى التحتية والخدمات لجعلها جاهزة الاستقبال السكاني، فضلاً عن استخدام أسلوب السكن التدرجي، إذ يقوم السكان من خلالها ببناء مساكنهم حسب حاجاتهم وامكانياتهم في وحداتهم السكنية البسيطة.

ج- أسلوب تطوير مناطق التجاوزات: يهدف هذا الأسلوب الى الحد من امتداد مناطق التجاوزات واحتوائها، والذي يسببه عدم وجود حدود واضحة للعمران في مناطق التجاوز، وذلك عن طريق تطوير المناطق القابلة للامتداد بمناطق، وأحياء مخططة تمنع استمرار الامتداد وتتم عملية التطويق الى جانب تطوير المناطق نفسها منعاً للامتداد والتوسع لهذه المناطق العشوائية.<sup>(3)</sup>

مما تقدم ان هذا الأسلوب من المعالجة يحمل إيجابيات وسلبيات فهي تعني الاعتراف بمناطق التجاوزات تؤدي الى مشاكل كبيرة كون هذه المناطق لم تنشأ ضمن المخطط الأساس للمدينة الذي يضمن تفاعلها ضمن البيئة الحضرية للمدينة فاعلم هذه المناطق اما ان تكون مناطق زراعية او مناطق مصممة داخل مخطط الأساس ولكن لاستعمالات اخرى داخل المدينة، ومن جانب اخر فان هناك مشاكل داخل هذه المناطق لان التشييد لا يلزم بالمعايير التخطيطية، كما ان الاعتراف سيشجع الى المزيد من التجاوزات على الأراضي الحكومية فضلاً عن اعتباره مكافئه لتجار التجاوزات .

ثالثاً: أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين:

الفكرة الأساسية لهذا الأسلوب هي عدم تحمل الدولة لمشكلة الاسكان بالكامل لمحدودي الدخل،

(3) وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية المصرية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، نحو تعريف موحد للسكن العشوائي، دراسة مقارنة حول مفهوم السكن العشوائي، 1986، ص 45

أ- أسلوب تأهيل مناطق التجاوز: يهدف هذا الأسلوب الى زيادة كفاءة الخدمات والبنى التحتية لكي يتناسب مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي والثقافي للسكان، وعلى الرغم من هذا النوع من التدخل يشكل عادة عبئاً مادياً باهظ التكلفة على الدولة ولاسيما أنه لا يعود بمنفعة مادية مباشرة عليها مما يثقل ميزانيتها، وتعد التجربة المصرية احدى الخبرات الاسكانية الهامة في الوطن العربي نسبة الى حجم التدخل الذي جرى على ارض الواقع وهي خبرة تستحق تطبيقها على المعالجة مناطق التجاوزات في منطقة الدراسة، سواء أكان ذلك من ناحية التخطيط الكامل للمدن، أم من ناحية السياسات الشمولية في خفض مشكلة هذا النوع من السكن العشوائي<sup>(1)</sup>.

ب- أسلوب الإصلاح والتجديد: يهدف هذا الأسلوب الى الارتقاء بالبنية العمرانية وحل المشكلات القائمة والتخلص من الاوضاع السيئة بالمنطقة المعنية، ومن خلال هذا الأسلوب يتم تحسين المساكن القائمة وتحسين الخدمات واستكمال الناقص منها، وكذلك تحسين المرافق وامتداد الموقع بها، وتحسين الاوضاع المعينة وتتم مثل هذا البرامج بالتنسيق بين الجهات المسؤولة عن التنمية الاقتصادية والاجتماعية، والبيئية مع تشجيع وتنمية الجهود الذاتية والمشاركة المجتمعية، لذلك فإن هذا مفهوم يشير الى شمولية التطوير البنائي والاقتصادي والاجتماعي ضمن اطار استراتيجي لمعالجة مشكلة مناطق التجاوزات بشكل جذري وفعال<sup>(2)</sup>، وقد تم استخدام هذه الطريقة في الكثير من الدول منها السعودية، ومصر، وكينيا، والبرازيل،

(1) Un habitat, egyptian experience strategy for intervention in informal areas, implementing enabling housing policies, 2010, p35.

(2) احمد حسن ابو الهجاء، نحو استراتيجية شاملة لحل مشكلة السكن العشوائي، مجلة الجامعة الاسلامية المجلد 9، عدد

1، عام 2001، ص 10

والخدمات الموفرة لها بخلق نواة سكنية جديدة،  
يمكن تنميتها مع الوقت.

- تنفذ داخل المدن القائمة في الفضاءات الخالية والغير  
مصنفة باستعمال معين.

- يمكن تنفيذها بالاتجاه الرئيسي في النمو عن طريق  
مسكن النواة الرأسي.

ب- بأحجام مختلفة إذ يمكن تنفيذها على مراحل  
(النمو المرحلي) من حيث الحجم، سواء كان ذلك لعدد  
السكان الذين يخدمهم المشروع، وحجم الموقع نفسه،  
وهنا يجب مراعاة التنوع في مساحات قطع الأراضي  
الموزعة، فضلاً عن التنوع في بدائل تصميمها لاستيعاب  
الاحتياجات المختلفة مقارنة بمستوى الدخل و حجم  
الأسرة، إذ يؤثر قصور البدائل المتوفرة في المشروع على  
كفاءة تصميمه<sup>(2)</sup>.

ج- مستويات ونوعيات مختلفة من الخدمات  
والبنى التحتية، إذ يسمح هذا المشروع بتنوع مستويات  
الخدمات العامة والبنى التحتية الى الحد الأدنى المسموح  
به على سبيل المثال يمكن عمل خزانات صرف داخلية  
لمياه الصرف الصحي في المنطقة السكنية، إن لم تتوفر  
شبكة مجاري عامة، وكذلك الحال بالنسبة للشوارع  
سواء تم تبليطها أو لم يتم ولكن يجب ربطها بالشوارع  
الثانوية أو الرئيسة للمدينة .

2. النمو التدريجي: من خلال هذا المحور يتم بناء  
الخدمات العامة، والبنى التحتية عن طريق الدولة ويتم  
بناء المساكن أو استكمالها على مراحل بالجهود الذاتية  
للسكان المستفيدين .

3. الموقع والخدمات: يكون كل من الدولة والسكان  
دور بمشروعات اساليب المشاركة بين الدولة والسكان  
المستفيدين، ويمكن تقسيم الاعمال على النحو الآتي:

(2) الاسكوا، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغرب  
آسيا، السياسات الاسكانية والتحضر، مصدر سابق ص  
18 - 21 .

إذ يقتصر دور الدولة على توفير الخدمات والبنى  
التحتية، ويقوم هذا الأسلوب على المشاركة كل من  
الدولة والسكان، فتقوم الدولة بتوفير المواقع الأراضي  
الجديدة المناسبة وتقسيمها وتجهيزها بالخدمات، والبنى  
المجتمعية ويبيعها على أن يقوم السكان ببناء مساكن  
اختراروا تصميمها وذلك بجهودهم الذاتية، سواء  
كان ذلك باستئجار من يبني لهم أو البناء بأنفسهم،  
ويتم البناء تدريجياً على مراحل زمنية بحسب توافر  
الموارد المالية لكل اسرة أو تقوم الدولة بتوفير نواة  
المسكن منذ البداية وبيعها مع قطعة الأرض للسكان  
بعدها يقومون باستكمالها حتى تصبح مسكناً كاملاً  
العشوائية<sup>(1)</sup>، ويتعامل هذا الأسلوب مع الأراضي  
الخالية داخل المدينة، ويعمل هذا الأسلوب على خلق  
امتداد مخطط للمناطق العشوائية المتدهورة التي تم  
الارتقاء بها، لتستوعب الزيادة السكانية المتوقعة، كما  
تخفف من الكثافة السكانية في حالة الرغبة في تقليلها،  
إذ إنه في حالة عدم تخطيط الأراضي الخالية المجاورة  
للمناطق العشوائية ستتحول هي الاخرى بمرور  
الوقت الى مناطق امتداد عشوائي، وتكرر هذه المشكلة  
مرة اخرى، وتختلف طبيعة هذا الأسلوب عن غيره من  
اساليب المعالجة الاخرى لأنه يتصف بالآتي :

1. المرونة الكبيرة: يعطي المجال لتنوع واسع فيمكن  
تنفيذه في أي مكان وبأحجام مختلفة وكذلك باتباع  
مستويات ونوعيات مختلفة في تشييد البنى التحتية  
والخدمات العامة، وتشتمل الآتي:

أ- المواقع المختلفة ويمكن تنفيذها على وفق الآتي:  
- على الحدود الخارجية للمدينة، إذ يتم تقسيم  
الأراضي وتجهيزها بالخدمات والبنى التحتية .

- في المدن والمجتمعات الجديدة، تقوم هذه المشروعات

(1) برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية، استراتيجيات  
التنمية الحضرية واستراتيجية المأوى، المساعدة للفقراء،  
الدورة التاسعة عشر، 2002 ص 19 .

## 1 - الدولة و تقوم بتوفير الآتي :

أ- موقع مناسب لإقامة المشروع السكني، وتقوم بتقسيمه على قطع أراضي، وتجهيز القطع لبناء المساكن.

ب- توفير الخدمات ويشمل: (شبكات المياه، والصرف الصحي، وشبكات الكهرباء، وتبليط الشوارع)، فضلاً عن الخدمات المجتمعية، وتشمل: (الصحية، والتعليمية، والدينية، وترفيهية).

ج- توفير نواة مسكن لكل قطعة أرض، وترك مسؤولية التنمية على المستفيدين.

د- توفير تمويل للبناء لمساعدة السكان إذا لزم الأمر مثل برامج للقروض يترك للإسكان.

هـ- توفير الارشاد الفني وتدريب العمالة .

و- توفير مواد البناء في الموقع او تترك هذه المسؤولية للمستفيدين .

2 - السكان المستفيدون : يقوم السكان ببناء مساكنهم بإحدى الطرق الآتية :

أ- التعاون في البناء، إذ تقوم الأسر بالعمل في مجموعات تحت اشراف من إدارة المشروع .

ب- بالجهود الذاتية، إذ يقوم المالك ببناء مسكنه بنفسه<sup>(1)</sup>.

تهدف هذه المشروعات الى التوصيل الى مستوى من الاسكان ذو حد ادنى مقبول اجتماعياً، يكون في متناول طبقة محدودي الدخل من المتجاوزين مع الحد من الدعم على قدر المستطاع او الغائه، فمن الاسباب التي أدت الى التحول من نظام الاسكان الحكومي الى برامج هذه المشروعات، عجز الحكومة عن تحمل الدعم المطلوب لبناء وحدات سكنية كاملة، ويؤثر مقدار الدعم الى حد يعيد في القدرة على تكرار مشروعات النمو المرحلي، ويمثل الدعم الفرق بين التكلفة الفعلية وقادرة العائلات على الدفع للإسكان والخدمات التي (1) الاسكوا، المصدر نفسه.

يحصلون عليها وقد يلجأ هذا الأسلوب الى طريقة أو عدة طرق للدعم منها:

1. الدعم المباشر مثل دعم سعر الأرض، وبالذات في المناطق التي يكون تكلفة الأرض فيها مرتفعة والتي لا يستطيع شاغليها من تحمل تكلفتها، فقد يكتسب السكان في هذه الحالة ضمان الملكية دون تسديد القيمة الفعلية للأرض، كذلك دعم جزء من تكلفة نواة المسكن وغيرها .

2. الدعم غير المباشر عن طريق دعم سعر الفائدة للمستحقات، والقروض ودعم اسعار مواد البناء وغير ذلك .

3. نظام الدعم المتبادل وذلك أن يقتصر الدعم على المستويات لدينا من دخول المتجاوزين بينما تتحمل المستويات العليا من الدخل سعر السوق، ويستعمل ومن ثم الفرق بين سعر التكلفة، وسعر السوق في دعم الأسر الافقر، ويكون الدعم عن طريق البيع التجاري للقطع التجارية والصناعية، واستخدام الربح المحقق منها في دعم فئات ذوي الدخل المحدود<sup>(2)</sup> .

2-1 تقييم أساليب المعالجة واختيار الأسلوب الافضل:

اولاً: تقييم أساليب المعالجة المقترحة لمناطق التجاوزات: لغرض تقييم اساليب المعالجة المقترحة في مناطق التجاوزات، وتأثيرها على التنمية الحضرية المستدامة من خلال مقارنة اساليب المعالجة بالأبعاد الاقتصادية والاجتماعية، والتخطيطية التي يمكن عرضها حسب الآتي:

1- الابعاد الاقتصادية: ان الاعتراف بسكن المتجاوزين له عواقب كثيرة، إذ إنه يفقد الدولة مجموعة

(2) عبدالله العلي النعيم، الأحياء العشوائية وانعكاساتها الامنية، ندوة الانعكاسات الامنية وقضايا السكان والتنمية، القاهرة، 2004، ص 8 .

والنتاج عن الخلل في البنية الحضرية، فالبيئة الحضرية غير الجيدة تفرض كلف اقتصادي باهضه على المدينة .

2- الأبعاد الاجتماعية: إن مخالفة مناطق التجاوز لبناء، فضلاً عن عدم اكتسابها الصفة القانونية، شكلت عائقاً أمام نمو المدينة وامتدادها، ومن خلال اجراء المقارنة بين أساليب المعالجة من جانب البعد الاجتماعي، نرى أن أسلوب الازالة لمناطق التجاوزات ذات أثر اجتماعي كبير واهمها أنها سوف تشرد شريحة كبيرة من السكان، وتركها بلا مأوى مع عدم توفر البديل الملائم، فضلاً عن لما لهذه المناطق من تأثيرات اجتماعية سلبية في حال بقاء هذه المناطق على حالها في حين نجد أن أسلوب التطوير (الارتقاء) بمناطق التجاوزات يصطدم بالقوانين والمعايير التخطيطية، فضلاً عن أن ملكية الاراض داخل الحدود الادارية للمدينة لا يعود لجهة واحدة وهذا الامر يتطلب من الدولة احيانا دفع مبالغ مادية لأصحاب الأراضي المتجاوز عليها، يضاف الى ذلك الصعوبات التقنية التي تتعلق بأحجام واشكال قطع الأراضي الموجودة في المناطق السكنية للمتجاوزين، وان عملية تنظيم هذه القطع يتطلب كذلك جهوداً وأموالاً ، انما يطرحه أسلوب التطوير (الارتقاء) من اسئلة عديدة منها كيف يمكن معالجة الابنية المتهترئة والآيلة للسقوط في مناطق التجاوزات، وكيف ستقوم الدولة بتطوير الحالة الاجتماعية والانسانية في تلك المناطق؟ كما أن الاعتراف بهذه المناطق سيكون مكافئة لتجار التجاوزات بالاستمرار في البناء في مثل هذه المناطق، ودعوة لهم لرفع اسباب هذا البناء وزيادة تفاقم الكتلة السطحية في جميع المناطق الحضرية ، ان تطبيق أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين سوف يحقق الاعتراف بهذه المناطق وتقديم الخدمات الضرورية لها، كما سيستفيد منها على المدى القريب لسكان المتجاوزين وعلى المدى البعيد ستستفيد المدينة لأنها بتنفيذ المخطط

كبيرة من المشروعات العقارية والاستثمارية داخل المدن، فضلاً عن مساهمة في انخفاض قيمة العقارات في المناطق القريبة من سكن المتجاوزين ولإجراء مقارنة بين الأساليب الثلاثة والتي يمكن ان تحقق نجاح في معالجة مشكلة التجاوزات لا بد لنا أن نستعرض سليات تلك الأساليب للوصول الى أفضل الاساليب لتطبيقها على أرض الواقع، إذ يجب ان يتضمن الأسلوب المقترح للمعالجة ، الفئة الأساسية المقصودة بأسلوب المعالجة، وأن يستبعد ذوي الدخول الاعلى الذين هم في الغالب المستفيدون، إن تطبيق أسلوب الازالة يرافقه مشاكل كثيرة، إذ تضطر الدولة الى اخراج الناس من مساكنهم على شكل مراحل أو دفعة واحدة وتسكينهم مؤقتاً في وحدات سكنية بعيدة عن مواقع سكنهم يواجه عقبات تنظيمية، واقتصادية كما ان سياسة التطوير (الارتقاء) تفرض على الدولة تحمل أعباء مالية كبيرة جداً، ولم يقدم هذا الأسلوب من المعالجة أي ضمان لاستدامتها ونجاحها فضلاً عن العوامل السلبية التي ترافقه في بعض الأحيان منها الفساد الاداري الذي قد يرافقه فضلاً عن توجه السياسة المحلية في المعالجة، ان أسلوب التطوير (الارتقاء) يعني الاعتراف بالواقع وأسلوب الازالة يحوي الكثير من السلبيات عند تطبيقه، وهذا الاساليب لم تردع نمو وتوسع التجاوزات في مدن كثيرة من العالم بسبب الاخفاق في التطبيق، وأن ترك التجاوزات دون معالجة تستبقي تأثيرها الاقتصادي السلبي على المدنية، فضلاً عن تأثيرها على فعالية كفاءة البنى التحتية للمدينة أن تطبيق أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين لأنه سيجنب الدولة تكاليف اقتصادية كبيرة بتوفير مأوى لسكان مناطق التجاوزات، فضلاً عن توفير البنى التحتية لهم، يضاف لها تحسين الاجواء الاستثمارية في الداخل والخارج عن البيئة الاستثمارية الجيدة في البلد وفي النهاية تجنب الخسائر الاقتصادية

الاصلي للمدينة المبني على دراسات تخطيطية والملتزم بالقوانين، فضلاً عن اعطاء فرصة كبيرة من الوقت لأجهزة الدولة التشريعية والتنفيذية لترتيب اوضاعها ومعالجة نقص الرصيد السكني فضلاً عن الى أن هذا الأسلوب سيكون رادع للمتجاوزين مستقبلاً، لأن فكرة التمليك والاعتراف لم تعد مطروحة.

3- الأبعاد التخطيطية: تسهم مناطق التجاوز باختلاف التوازن بين استعمالات الأراضي للمخطط الأساس للمدينة فضلاً عن تشويها للمشهد الحضري بالبناء العشوي، إذ إن أغلب الوحدات السكنية لا تنتمي لأي تصميم هندسي يمكن أن تصف على أساسه، فضلاً عن ذلك استنزاف الأراضي الزراعية داخل المدينة والتي غالباً ما تكون مواقعها بالقرب من الانهار، مما يؤدي الى حرمان المدينة من المناطق الخضراء والترفيهية كما أن غياب شبكات الشوارع أدى الى تدني مستوى شبكات الصرف الصحي، وشبكات المياه وتفتقر كذلك الى المناطق المفتوحة والمساحات العامة وأن وجدت فأنها تكون عبارة عن اماكن لتجميع النفايات فيها إذ تركت دون تدخل، ومن خلال اجراء المقارنة بين اساليب المعالجة ، نجد ان أسلوب الازالة قد يقلل وبشكل كبير من التجاوزات على استعمالات الأرض في المدينة، وعلى النقيض من أسلوب التطوير (الارتقاء) إذ أن تطويرها ومدها بالخدمات لن يغير تأثيرها السلبي إلا بشكل بسيط يستفاد منه سكان مناطق التجاوز أكثر من سكان المدينة، يضاف لها الاستمرار باستنزاف الأراضي الزراعية والمواقع المميزة في المدينة، أما أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين يقلل من الآثار الناتجة عن أسلوب التطوير (الارتقاء) على المدى القريب والمتوسط بسبب الخدمات التي تقدم الى مناطق التجاوز في المواقع الجديدة التي يتم اختياره لها.

ثانياً: أسلوب اختيار البديل الافضل:

هناك عدة طرق وأساليب لاختيار الأسلوب الافضل لمعالجة مشكلة التجاوزات في المدينة وأكثرها شيوعاً أسلوب دلفي<sup>(1)</sup>، ويهدف هذا الأسلوب الى وضع عدة بدائل، واختيار البديل الافضل، وهو عبارة عن مجموعة من الاجراءات للحصول على آراء عدد من الخبراء للتوصل الى اجماع الراي حول موضوع بما يتناسب مع حجم الظاهرة وامكانية تنفيذها على ارض الواقع من حيث الكلفة والوقت استجابة السكان. إن الحكم الجماعي للخبراء في قضية ما يتشكل من تصور ونظرة ذاتية، ومن ثم تكون نتائجها أكثر فاعلية واحتمالية صدق تنبؤ مجموعة من الافراد اكبر من احتمالية تنبؤ فرد بمفرده على أن يتم ذلك بالاتصال غير المباشر بالخبراء ليتحاشى الكثير من المشاكل التي قد تنشأ عادة من النقاش المباشر وجهاً لوجه.

1- اعداد اساليب المعالجة: يتم في هذه المرحلة تقديم حلول أكثر واقعية والمبنية على المراحل السابقة في ثلاث أساليب مبنية على تقديم رؤية واقعية وشمولية، ومستقبلية تتسم مع الواقع الاقتصادي والثقافي والتخطيطي عن المقارنة بين ثلاث أساليب وصفت لمعالجة ظاهرة التجاوزات في مدينة، الرمادي هي (أسلوب الازالة، وأسلوب التطوير، وأسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين) لتصبح بيد المخططين وأصحاب القرار والمعنيين بشؤون المدينة لغرض حل هذه المشكلة وفق رؤية مستقبلية وشمولية .

2- اختيار الأسلوب المعالجة الافضل: بعد تقديم دراسة عن خيارات التعامل مع ظاهرة سكن المتجاوزين ولغرض اختيار أساليب المعالجة المقترحة

(1) محمد دلف احمد الدليمي، فواز احمد موسى، الاتجاهات الحديثة في البحث الجغرافي باستخدام طريقة دلفي في البحوث الجغرافية التطبيقية، مجلة جامعة الانبار للعلوم الانسانية، المجلد الرابع، عدد 3، 2009 ص 44 .

ب- أسلوب التطوير (الارتقاء) ويشمل التأهيل،  
والاصلاح والتجديد، وتطويق مناطق التجاوز.  
ج- أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين  
ومن الجدول (1) والاشكال (1) (2) اتضح أن الخبراء  
كانوا يفضلون أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان  
المستفيدين، إذ حصل المرتبة الاولى بواقع (56) درجة،  
بينما حصل أسلوب التطوير (الارتقاء) على المرتبة الثانية  
بواقع (19) درجة، واخيرا أسلوب الازالة بواقع (15)  
درجة.

لسكن التجاوز قدمت الدراسة مع عرض عن كل  
أسلوب من اساليب المعالجة لفريق من الخبراء المتكون  
من (9) أعضاء شمل عدد من الاكاديميين، ومسؤول  
حكومي، ورؤساء عدد من الدوائر المختصة والمجتمع  
المدني بالتعامل مع مناطق سكن المتجاوزين في مدينة  
الرمادي، طلب الباحث من الفريق تقييم كل بديل على  
حدة على وفق أسلوب الاستبيان الاستقرائي للمرحلة  
الاولى وزعت عليهم الاستمارات دون علم احدهم  
بالآخر، وأساليب المعالجة هي:  
أ- أسلوب الازالة ويشمل الازالة التامة، الازالة الجزئية

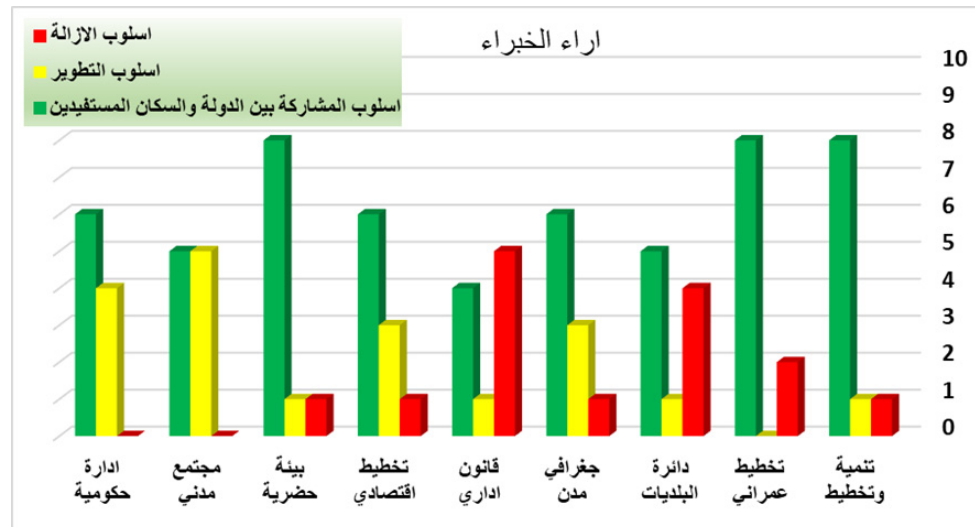
جدول (1) آراء الخبراء في اساليب معالج مناطق التجاوزات لمدينة الرمادي لعام 2019

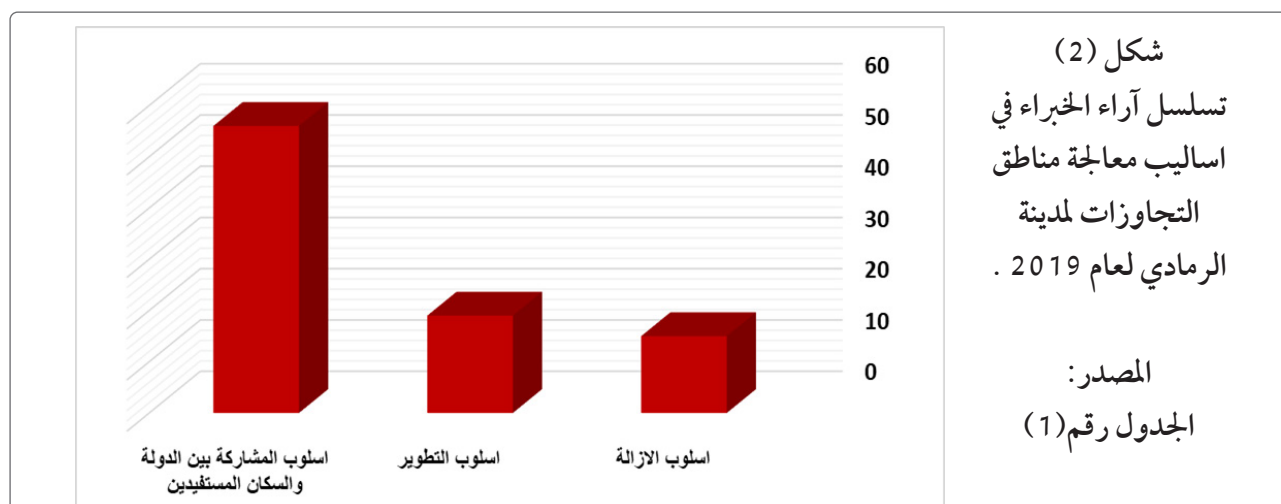
| أسلوب المعالجة                                     | تنمية<br>وتخطيط | تخطيط<br>عمراني | دائرة<br>بلديات | جغرافي<br>مدن | قانون<br>اداري | تخطيط<br>اقتصادي | بيئة<br>حضرية | مجتمع<br>مدني | ادارة<br>حكومية | تسلسل<br>الأسلوب |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|------------------|---------------|---------------|-----------------|------------------|
| أسلوب الازالة                                      | 1               | 2               | 4               | 1             | 5              | 1                | 1             | صفر           | صفر             | الثالث           |
| أسلوب التطوير                                      | 1               | صفر             | 1               | 3             | 1              | 3                | 1             | 5             | 4               | الثاني           |
| أسلوب المشاركة<br>بين الدولة والسكان<br>المستفيدين | 8               | 8               | 5               | 6             | 4              | 6                | 8             | 5             | 6               | الاول            |
| المجموع                                            | 10              | 10              | 10              | 10            | 10             | 10               | 10            | 10            | 10              | 90               |

المصدر الملحق (1)

شكل (1)  
آراء الخبراء في  
اساليب معالج  
مناطق التجاوزات  
لمدينة الرمادي لعام  
2019

المصدر:  
الجدول (1)





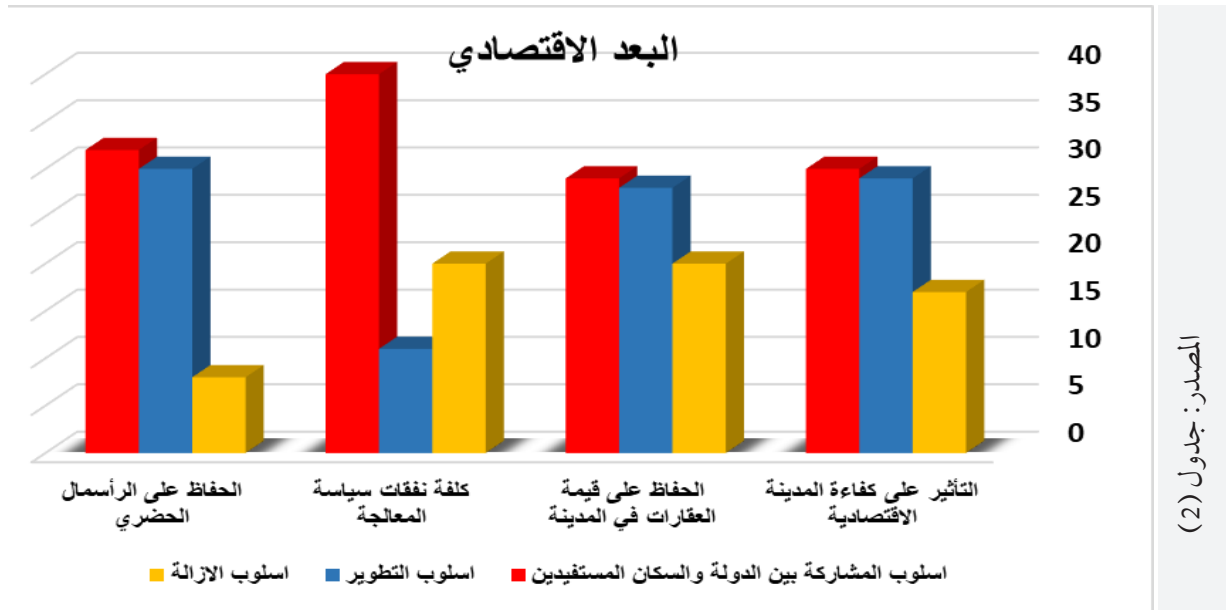
3-1 تقييم اساليب المعالجة على وفق الابعاد الرئيسة: (2)، وفيما يلي عرض لمراتب ابعاد المعالجة.  
أولاً: أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان والمستفيدين:  
تصدر هذا الأسلوب على وفق ابعاد المعالجة المرتبة الاولى، إذ حصل (417) درجة وبنسبة (47٪) الجدول (131)

جدول (2) آراء خبراء على وفق جوانب أبعاد المعالجة

| الأبعاد الرئيسة  | جوانب ابعاد المعالجة                 | أسلوب الإزالة | أسلوب التطوير | أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين |
|------------------|--------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------------------------|
| البعاد الاقتصادي | التأثير على كفاءة المدينة الاقتصادية | 17            | 29            | 30                                           |
|                  | الحفاظ على قيمة العقارات في المدينة  | 20            | 28            | 29                                           |
|                  | كلفة نفقات سياسة المعالجة            | 20            | 11            | 40                                           |
|                  | الحفاظ على الرأسمال الحضري           | 8             | 30            | 32                                           |
|                  | المجموع                              | 65            | 98            | 131                                          |
| البعاد الاجتماعي | التخوف من ارتفاع نسبة الجريمة        | 20            | 11            | 15                                           |
|                  | عدم مكافئة المتجاوزين وردع التجاوز   | 20            | 7             | 39                                           |
|                  | توفير الخدمات وتحسين الوضع الاجتماعي | 3             | 30            | 40                                           |
|                  | توفير المأوى للسكان                  | 3             | 30            | 40                                           |
|                  | المجموع                              | 46            | 78            | 134                                          |
| البعاد التخطيطي  | التأثير على المشهد الحضري            | 20            | 30            | 35                                           |
|                  | التأثير على مخطط المدينة             | 20            | 28            | 38                                           |
|                  | استنزاف الأراضي الزراعية             | 20            | 15            | 39                                           |
|                  | التأثير على مناطق التوسع             | 20            | 22            | 40                                           |
|                  | المجموع                              | 80            | 95            | 152                                          |
| المجموع الكلي    |                                      | 191           | 271           | 417                                          |
| النسبة %         |                                      | 22%           | 31%           | 47%                                          |

درجة وبالمقارنة بين الاسئلة المطروحة على وفق هذا البعد، تصدرت كلفة نفقات سياسة المعالجة على (40) درجة وهي الدرجة النهائية لجميع الخبراء، بينما تصدر التأثير على كفاءة المدينة والحفاظ على قيمة عقارات المدينة والحفاظ على الرأسمال الحضري على الدرجات (30، 29، 32) على التوالي.

شكل (3) آراء خبراء على وفق جوانب ابعاد المعالجة الاقتصادية

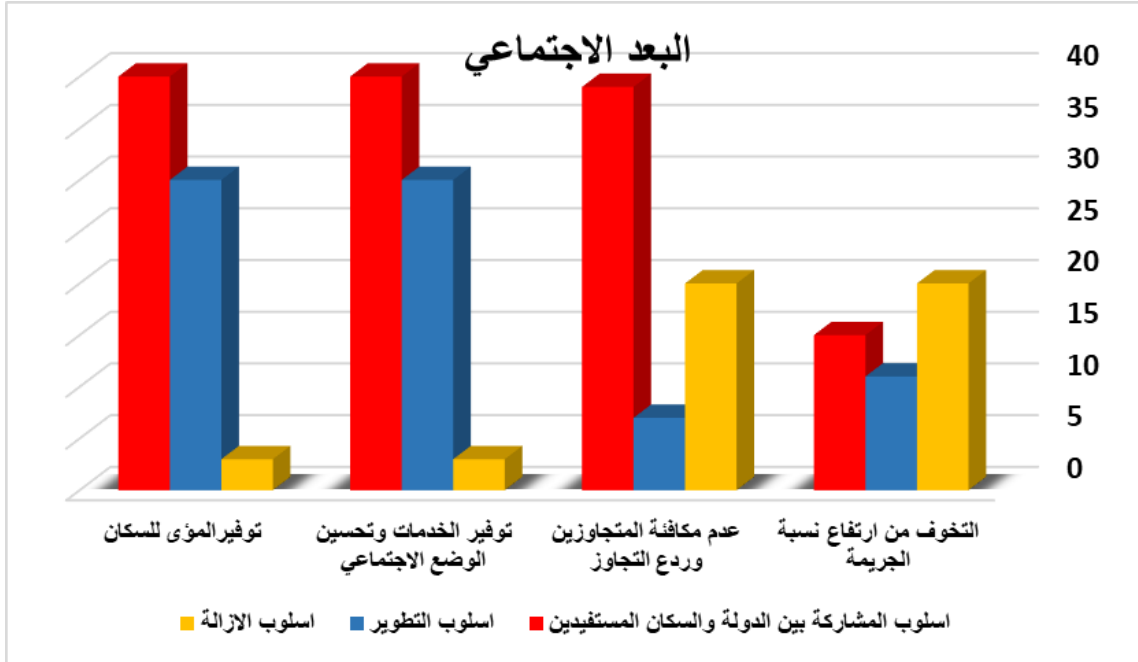


وبالمقارنة ما بين الاسئلة المطروحة على وفق هذا البعد، الجدول (2) والشكل (5) تصدر التأثير على مناطق التوسع المرتبة الاولى من بين الاسئلة بواقع (40) درجة، بينما تصدرت اسئلة التأثير على المشهد الحضري والتأثير على مخطط المدينة، واستنزاف الأراضي الزراعية على الدرجات (35، 38، 39) على التوالي.

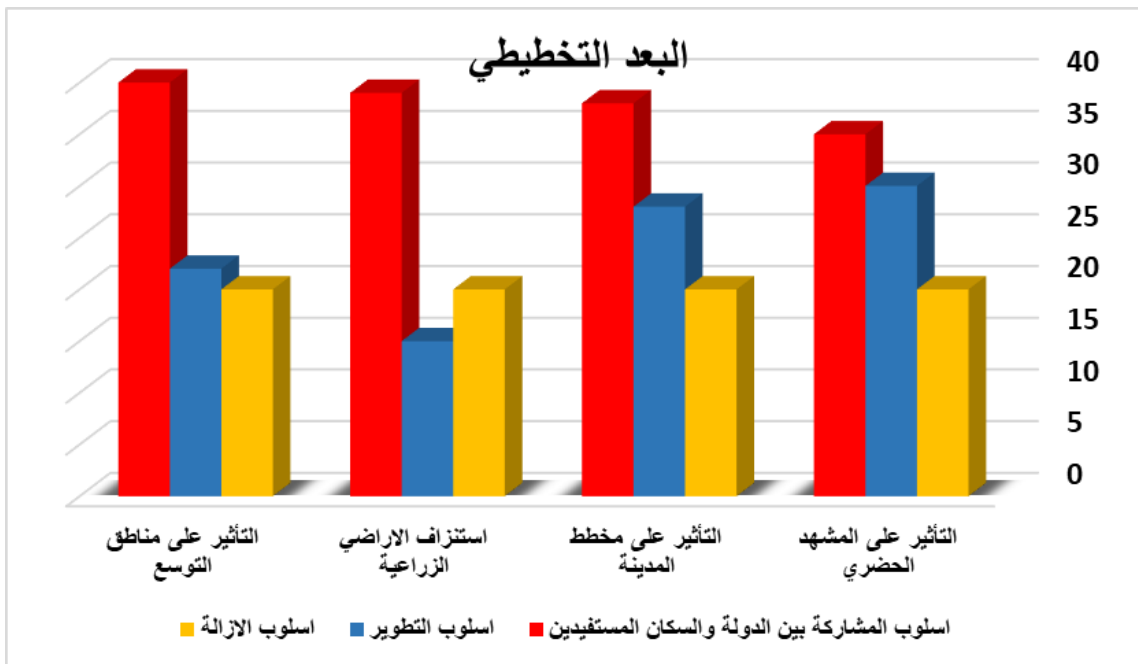
2- البعد الاجتماعي: تم تقييم هذا البعد ايضا على وفق أربعة أسئلة، وتبين أن هناك تأثيراً كبيراً للأسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين وبمجموع (134) درجة تصدر توفير الخدمات وتحسين الوضع الاجتماعي وتوفير المأوى للسكان (40) درجة وهي الدرجة الكاملة للخبراء الجدول (2) والشكل (4)، بينما تصدرت اسئلة التخوف من ارتفاع نسبة الجريمة وعدم مكافئة المتجاوزين على (15، 39) درجة على التوالي.

3- البعد التخطيطي: تم تقييم هذا البعد وفق اربعة اسئلة وقد حصل على اعلى مرتبة من بين الابعاد السابقة بواقع (152)، درجة وكان تأثير هذا البعد على أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان ايضاً ايجابي

شكل (4) آراء خبراء على وفق جوانب ابعاد المعالجة الاجتماعية



شكل (5) آراء خبراء على وفق جوانب ابعاد المعالجة التخطيطية



## ثانياً: أسلوب التطوير (الارتقاء):

تبوأ هذا الأسلوب على وفق ابعاد المعالجة المرتبة الثانية إذ حصل (271) درجة وبنسبة (31٪) الجدول (45)، وفي ما يلي عرض جوانب ابعاد المعالجة وفق هذه الأسلوب.

1- البعد الاقتصادي: تم تقييم هذا الأسلوب وفق اربعة اسئلة نغطي هذا البعد ، حصل هذا البعد على (98) درجة في حين حصل الحفاظ على الرأسمال الحضري على الدرجات الكاملة من جميع الخبراء هي (3)، بينما حصلت البقية، وهي التأثير على كفاءة المدينة الاقتصادية والحفاظ على قيمة العقارات في المدينة وكلفة نفقات سياسة المعالجة على الدرجات (29، 28، 11) على التوالي .

2 - البعد الاجتماعي: حصل هذا البعد على المرتبة الثالثة من مجموع اجابات الخبراء، حصل على (78) درجة ، بينما حصلت اسئلة توفير الخدمات، وتحسين الوضع الاجتماعي وتوفير المأوى للسكان على درجات كاملة من قبل الخبراء وهي (30) درجة، وحصل التخوف من ارتفاع نسبة الجريمة، وعدم مكافئة المتجاوزين وردع التجاوز على الدرجات (11، 7) على التوالي.

3 - البعد التخطيطي: احتل المرتبة الثانية بمجموع (95) درجة من اجابات الخبراء، وحصل سؤال التأثير على المشهد الحضري على اجابة كاملة من قبل جميع الخبراء وهي (30) درجة بينما حصلت بقية الاسئلة وهي التأثير على مخطط المدينة واستنزاف الأراضي الزراعية والتأثير على مناطق التوسع على الدرجات (28، 15، 22) على التوالي .

## ثالثاً: أسلوب الازالة:

شغل هذا الأسلوب المرتبة الثالثة بواقع (191) درجة وبنسبة (22٪) الجدول (45) وفيما يلي عرض

جوانب ابعاد المعالجة وفق هذا الأسلوب وهي:

1- البعد الاقتصادي: تبوأ هذا البعد المرتبة الثانية بمجموع (65) درجة من اجابات الخبراء، بينما حصل الحفاظ على قيمة العقارات في المدينة وكلفة نفقات المعالجة على درجات كاملة، وهي (20) لكل منهما، بينما حصلت بقية الاسئلة ففي التأثير على كفاءة المدينة الاقتصادية والحفاظ على الرأسمال الحضري على الدرجات (17، 8) على التوالي .

2- البعد الاجتماعي: حصل على المرتبة الثالثة بمجموع (46) درجة من اجابات الخبراء **بينما** حصلت اسئلة التخوف من ارتفاع نسبة الجريمة وعدم مكافئة المتجاوزين وردع التجاوز على درجات كاملة من قبل الخبراء وهي (20) درجة لكل منهما، بينما حصلت بقية الاسئلة وهي توفير الخدمات وتحسين الوضع الاجتماعي وتوفير المأوى للسكان على (3) درجات لكل منها.

3- البعد التخطيطي: حصل على المرتبة الاولى وهي الدرجة الكاملة البالغة (80) درجة من بين الابعاد وفق أسلوب المعالجة، فيما حصلت جميع الاسئلة في هذا البعد على الدرجات الكاملة وهي (20) درجة لكل سؤال .

4-1 تطبيق اساليب المعالجة على مدينة الرمادي: أثبتت ظاهرة التجاوز موضوع البحث مدى الخطر الذي تواجهه مدينة الرمادي بشكل خاص ومدن المحافظة بشكل عام في تغيير تركيبها الداخلي، وبشكل عشوائي والقضاء على تركيبه الهيكلي التنظيمي للمدينة من خلال تغير وتشويه نسيجها المعماري وأنماط استعمالات الأرض الموقعية مع تغير نوع هذه الاستعمالات والذي انعكس بدوره في ضعف الكفاءة الوظيفية لتلك الاستعمالات وترديها، وتزداد خطورة هذه التجاوزات في ما تحدثه من أثار في حال استمرارها بالزيادة وبدون توقف، وكما هو متوقع في المستقبل

المخطط الأساس للمدينة وهي: الخضراء، ومباني عامة، وترفيهي، وتجاري

2- معظم المتجاوزين في هذه المناطق هم من أصحاب الدخل المنخفض، وان تجاوزهم لغرض توفير مأوى لأسرهم، ويمكن معالجة حالتهم عن طريق أقامه مشروع سكني أو بناء نواة لوحدة سكنية تضمن حقهم بامتلاكها على أن تكون مجهزة بالخدمات الضرورية ولاسيما هم من أبناء المدينة، على أن يأخذ بنظر الاعتبار عند اختيار الموقع البديل الاعتبار الآتية:

أ- أن يسهم الموقع البديل في استراتيجية التخطيط الإنمائي المتكامل للمدينة .

ب- أن يتوفر في الموقع البديل مجالات للعمل.

ج- أن يكون قريباً أو سهل الوصول إليه بالنسبة للخدمات (ماء - كهرباء - وغيرها) .

د- أن يكون الموقع داخل حدود المدينة وتحديداً في الجزء الغربي منها.

ثانياً: أسلوب التطوير (الارتقاء):

تصدر هذا الأسلوب المرتبة الثانية من أساليب المعالجة من قبل الخبراء، فقد أيده ثلاث خبراء هم (قانون اداري، إدارة حكومية، مجتمع مدني) بنسبة (33.3%) من مجموع آراء الخبراء.

يمكن تطبيق هذا الأسلوب على منطقتين هما:

1- أراضي الطابو الزراعي وتتمثل في أحياء (1 حزيران، والوليد والخضراء، والقدس، والصوفية) وذلك للاعتبارات الآتية:

أ- ملكية الارض فيها تعود لساكني هذه المناطق.  
ب- القيمة المضافة للعقارات بعد التطوير طبقا لاعتبارات السوق تغطي تكاليف التطوير وذلك للأسباب الآتية:

- أهمية موقعها القريب من مركز المدينة، مما جعلها

ولاسيما مع غياب أو ضعف سلطة القانون التنفيذية في اتخاذ الإجراءات اللازمة لمعالجة المشكلة، والتعامل معها وحل مشاكل المتجاوزين على اختلاف أنواع التجاوزات التي يقومون بها وانطلاقاً من منظور الخطر الذي تواجهه مدينة الرمادي، فقد حاول المهتمون سواء أكانوا مخططين أم مهندسين أو جغرافيين ام العاملين بالدوائر الرسمية المعنية بالمدينة وخدماتها وضع العديد من أساليب التخطيطية سواء في معالجة مشكلة التجاوز من جذورها أو في أعداد خطط في مجال تنفيذ مخطط استخدامات الأرض وبشده وكما ورد في المخطط الأساس وعدم التجاوز عليه، أو في مجال تنمية مناطق المتجاوزين للتقليل من أثارها وهذا في حال صعوبة حل مشكلة التجاوز نفسها .

على أساس ذلك سنركز في هذا الباب على التجاوزات السكنية باعتبارها تخص توفير مأوى، ولاسيما لمحدودي الدخل، ومن ثم الاجابة على التساؤل الآتي أين يمكن تطبيق اساليب المعالجة في مدينة الرمادي وكيف ؟.

أولاً: أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين:

تصدر هذا الأسلوب بقية أساليب المعالجة من قبل الخبراء، فقد أيده أربعة خبراء هم (تنمية وتخطيط، جغرافي المدن ،تخطيط اقتصادي، بيئة حضرية) بنسبة (44.4%) من مجموع آراء الخبراء.

ومن خلال الدراسة الميدانية يمكن تطبيق هذا الأسلوب على مناطق التجاوز في أحياء (1 حزيران، والحرية، والتأميم، والمعتصم، والحكم المحلي، والعزيزية، والتقدم، وعثمان بن عفان، والأمين، والفردوس، ومحرمات سكة الحديد) وذلك للاعتبارات الآتية.

1- صعوبة تملك الأراضي المتجاوز عليها بسبب تعارض التجاوز مع الاستعمالات المقررة في

عمرانياً وإعادة بنائها بتخطيط استعمالات الأرض بما يرفع من كفاءة واستيعاب تلك المنطقة، وبما يتناسب والمتطلبات التخطيطية لواقع الوظائف التي يحددها استعمال الأرض للمنطقة المطورة، وتكون العملية الأخرى ضمن هذا الاتجاه أيضاً، مع اتباع سياسة التجديد الحضري للهياكل العمرانية القائمة لتحقيق الهدف أعلاه.

### الاستنتاجات والتوصيات:

#### الاستنتاجات:

- 1- إن نجاح أي أسلوب لمعالجة مناطق سكن المتجاوزين ترتبط بواقعية هذا الأسلوب وقابلية للتطبيق في ظل الظروف العامة التي تشمل ظروف البلد والوضع الاقتصادي، ونسبة نمو الناتج القومي والسكان فضلاً عن ظروف المدينة، لكنها ترتبط بشكل أو ثقل بطبيعة التجاوز والمنطقة الحضرية التي ينشأ حولها هذا التجاوز.
- 2- بعد تناول المقارنة بين أساليب المعالجة الثلاث لمعالجة مناطق التجاوز تبين أن أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين أفضل أسلوب لمعالجة مناطق التجاوز إذ حصل هذا الأسلوب على نسبة (44%) من مجموع آراء الخبراء.
- 3- المعالجات التقليدية غير مهيئة للتعامل لمعالجة ظاهرة السكن المتجاوزين بسبب الظروف الحالية للبلد، لكن أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين، يمكن أن يكون أساساً لتشريعات قانونية ملائمة لمعالجة مناطق المتجاوزين لأنها تأخذ بنظر الاعتبار الظروف الاقتصادية والاجتماعية لسكان مناطق التجاوز.

مناطق جذب للكثير من الوظائف واهمها الوظيفة التجارية.

- تمتاز الوحدات السكنية بالحدثة والراقي في البناء المعماري بحيث تصل إلى طراز البناء المسمى (دبل فاليوم)، وتمتلك المظهر الجميل والأشكال والألوان الجذابة والتغليف بالسيراميك وحجر الحلان، وإلى جانب هذه الأنماط البنائية توجد عدد من الوحدات السكنية المتوسطة من حيث شكل بنائها وتصميمها المعماري.

- مقومات أخرى بصرية واقتصادية.

2- المناطق التي تعود ملكيتها لوزارة المالية، وتمثل في المنطقة الواقعة (خلف معمل الزجاج، وجنوب حي عثمان بن عفان وحيي الامين والفردوس) وذلك للاعتبارات الآتية.

ج- النسيج العمراني لهذه المناطق قابل للاندماج ضمن المخطط الأساس للمدينة فضلاً عن أن معظم اجزائها مصممة قطاعاً، وأن شبكة الشوارع فيها واسعة وقابلة للربط مع شبكة الشوارع في المدينة.

د- لا يتعارض صنف الاستعمال لهذه المناطق مع ما مقرر ضمن المخطط الأساس للمدينة والقوانين النافذة الخاصة بتمليك الأرض.

هـ- تتوفر فيها فضاءات خالية يمكن الاستفادة منها واستغلالها لتوفير الخدمات والمرافق العامة التي تحتاجها المنطقة أو مواقع لمشاريع الاسكان الميسر، وذلك بتحزيم هذه المناطق بالبناء النظامي لمنع التجاوز عليها

#### ثالثاً: أسلوب الازالة:

لم يوافق على هذا الأسلوب سوى خبراء (التخطيط العمراني، ودائرة البلديات)، وقد حصل على نسبة (22.2%) من مجموع آراء الخبراء، يمكن استخدام هذا الأسلوب في هدم المناطق المتجاوزة والمتهترئة

### التوصيات:

- 1- تفعيل دور البلدية كشخصية اعتبارية، وتعزيز دورها الرقابي والتنفيذي لإزالة التجاوزات وتحميلها مسؤولية الحفاظ على أملاك الدولة، من خلال دعمها مالياً وإرادياً، وأن يمنحها القانون صلاحيات ومهام واسعة النفوذ، وممارسة صلاحيات سن قوانين، وانظمة تتفق مع القانون وحالة التجاوز .
  - 2- حصر المتجاوزين كحالات وليس كأعداد، من خلال تصنيفهم والتعامل معهم كشرائح متعددة ويصغ ومعالجات مختلفة، باعتبارهم مواطنين عراقيين، ويفترض من الناحية النظرية التعامل معهم بشكل متساو؛ لأن واقع حالهم وظروفهم المعيشية مختلفة وسيؤكد ذلك من خلال عملية الحصر.
  - 3- تحديد أسلوب عمل لمواجهة المشكلة من خلال خطة استراتيجية شاملة، والتي يمكن من خلالها توجيه السياسات المستقبلية للحد، وتقلل حجم الاضرار الناتجة عن التجاوزات، وهنا المسؤولية لا تقع على عائق المؤسسات الحكومية فقط، وإنما على الاكاديميين، والمخططين عن طريق التأكيد على ضرورة عمل ونشر البحوث التي ندعم هذا التوجه، مع الاخذ بنظر الاعتبار أن الحل الجزئي لا يكفي لحل هذه المشكلة مع مراعاة الجانب الانساني عند وضع الحلول، وبالأخص العوائل محدودة الدخل .
- مكتبة الانجلو مصرية ، الطبعة الاولى ، 1977 .
  - 3- احمد حسن ابو الهجاء، نحو استراتيجية شاملة لحل مشكلة السكن العشوائي، مجلة الجامعة الاسلامية المجلد 9، عدد 1، عام 2001.
  - 4- عبدالله العلي النعيم، الأحياء العشوائية وانعكاساتها الامنية، ندوة الانعكاسات الامنية وقضايا السكان والتنمية، القاهرة، 2004 ، ص 8.
  - 5- هدى رجاء القطاط ، وآخرون، العشوائيات داخل محافظات جمهورية مصر العربية، دراسة تحليلية للوضع القائم والاساليب المختلفة لتعامل مجلس الوزراء، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، 2011.
  - 6- برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية، استراتيجيات التنمية الحضرية واستراتيجية المأوى، المساعدة للفقراء، الدورة التاسعة عشر، 2002.
  - 7- وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية المصرية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، نحو تعريف موحد للسكن العشوائي، دراسة مقارنة حول مفهوم السكن العشوائي، 1986.
  - 8- محمد دلف احمد الدليمي، فواز احمد موسى، الاتجاهات الحديثة في البحث الجغرافي باستخدام طريقة دلفي في البحوث الجغرافية التطبيقية، مجلة جامعة الانبار للعلوم الانسانية ، المجلد الرابع، عدد 3، 2009 .
  - 9- جمهورية العراق، وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة، مديرية التخطيط العمراني، استراتيجية تطوير وتحديث مدينة الرمادي التصميم الأساس لها لعام 2033 . رقم (6327)، لعام 2012، مقياس (1:25000).

### المصادر:

- 1- الاسكوا، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغرب اسيا، السياسات الاسكانية التحضر، الامم المتحدة، نيويورك، 2003.
- 2- أحمد خالد أبو العلا ، وآخرون ، تجديد الأحياء،
- 1- Un habitat, egyptian experience strategy for intervention in informl areas, implementing enabling housing policies, 2010, p35.

**ملحق رقم (1)**

جامعة الأنبار  
كلية التربية للعلوم الانسانية  
قسم الجغرافية

**استمارة استبيان آراء الخبراء في اساليب المعالجة**

السادة الخبراء و ذوي التخصص المحترمون..

تهدف هذه الاستبانة الى التوصل الى افضل اسلوب لمعالجة سكن المتجاوزين ضمن اطروحة الدكتوراه المسومة ( التجاوز على المخطط الاساس لمدينة الرمادي - دراسة في جغرافية المدن ) نرجو تعبئة الاستمارة بعد قرأتك للملخص اساليب المعالجة أدناه وتضع اجابتك للسبب الذي تفضل المعالجة فيه لمناطق التجاوزات السكنية لمدينة الرمادي. ان استجابتك وموضوعيتك في الاجابة عن هذه الاستبانة سوف تساعد في جعل هذا الجزء من البحث العلمي دقيقا وتوصلنا الى افضل النتائج والطرق لجعل مدينة الرمادي افضل بالمشاركة معكم.

.... مع التقدير.

**ملخص عن اساليب المعالجة:**

- 1- اسلوب الازالة يرتبط هذا الاسلوب بمناطق التجاوزات التي تعاني من تدهور البنى العمرانية والتي تكون مساكنها متهاككة ، اذ يتم هدم هذه المناطق واعادة بنائها من جديد على وفق تخطط جديد يبين استعمالات الارض ، والهدف منها هو الغاء وجود بعض المناطق التجاوز لغرض اعادة تصميمها بشكل حضري، ويعد هذا الاسلوب باهض التكاليف ، فالمساكن الجديدة تتطلب تكاليف وامكانيات مادية وفنية كبيرة، فضلاً عن ان هذا الاسلوب يتسبب بتشريد مئات الاف من ذوي الدخل المحدود.
- 2- اسلوب التطوير (الارتقاء) يستخدم هذا الاسلوب بهدف تأهيل مناطق التجاوز ورفع كفاءة المستوى العمراني للنسيج الحضري من جهة والنهوض بالجانب الاقتصادي والاجتماعي من جهة اخرى ويتعامل هذا الاسلوب مع جميع المستويات (الوحدة السكنية، البنى التحتية ، البلوك السكني ، الحي ككل ، وتمثل الدوافع الاساسية التأهيل في حماية الثروة العقارية وتحسين تطوير المعالم العامة للمنطقة سواء الاجتماعية او العمرانية ، ويكون الدافع الاقتصادي من اهم الدوافع لاستخدام هذا الاسلوب وذلك من خلال تحسين عناصر المنطقة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية، الا ان المعالجة وفق هذا الاسلوب تعني الاعتراف بها موجود بكل مساوئها ومشاكلها فضلاً عن انه يسهم بإشاعة مظاهر التجاوز مره أخرى .

### ملحق رقم (1)

3- أسلوب المشاركة بين الدولة و السكان المستفيدين الفكرة الاساسية لهذا الاسلوب هي عدم تحمل الدولة لمشكلة الاسكان بالكامل لمحدودي الدخل ، اذ يقتصر دور الدولة على توفير الخدمات والبنى التحتية ويقوم هذا الاسلوب على المشاركة كل من الدولة والسكان، فتقوم الدولة بتوفير المواقع الاراضي الجديدة المناسبة وتقسيمها وتجهيزها بالخدمات والبنى المجتمعية وبيعها على ان يقوم السكان ببناء مساكن اختاروا تصميمها وذلك بجهودهم الذاتية.

س1/ العنوان الحالي .....

س2/ عمر الشخص ..... ، المهنة .....

س3/ التحصيل الدراسي: دبلوم عالي ( ) بكالوريوس ( ) ، ماجستير ( )  
دكتوراه ( ) .

س4/ أي من السياسات الاتية التي تراها مناسبة لمعالجة مشكلة التجاوزات في المدينة اعطي اجابتك من (1-10) درجات لكل اسلوب من اساليب المعالجة

1- أسلوب الازالة ( ..... ) .

2- أسلوب التطوير (الارتقاء) ( ..... ) .

3- أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين ( ..... ) .

س5/ ما هو سبب اختيارك لسياسة معالجة مشكلة التجاوزات اعطي الاجابة بدرجة رقمية من (1-10) بوضع علامة ( ) على الرقم الذي تختاره من الجدول المرفق طياً .

س6/ هل لديك مشروع اقتراح جديد لمعالجة المشكلة المطروحة نعم ( ) ، كلا ( )  
إذا كان الجواب نعم ما هي: .....

## ملحق رقم (2)

جامعة الأنبار  
كلية التربية للعلوم الانسانية  
قسم الجغرافية

استمارة استبيان تقييم الخبراء لأساليب المعالجة وفق ابعادها

السادة الخبراء وذوي التخصص المحترمون ..

إيماناً من الباحث بأهمية آراكم وحرصكم على تطوير مدينة الرمادي ، لذا يرجى الاجابة على السؤال المرفق طياً  
..... مع التقدير

اختر أسلوباً واحداً فقط من اساليب المعالجة ثم اعطي اجابتك من (1-10) درجات على ابعاد اساليب المعالجة  
(الاقتصادي، الاجتماعي، التخطيطي) في الجدول المرفق طياً.

1- أسلوب الازالة ( ..... ) .

2- أسلوب التطوير (الارتقاء) ( ..... ) .

3- أسلوب المشاركة بين الدولة والسكان المستفيدين ( ..... ) .

المشرف: أ. د مشعل فيصل غضيب

الباحث: محمد حامد تركي راشد

| الابعاد          | سبب الاختيار                         | الدرجات |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|------------------|--------------------------------------|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|                  |                                      | 10      | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| البعـد الاقتصادي | التأثير على كفاءة المدينة الاقتصادية |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                  | الحفاظ على قيمة عقارات المدينة       |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                  | كلفة نفقات سياسة المعالجة            |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                  | الحفاظ على الرأس مال الحضري          |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| البعـد الاجتماعي | التخوف من ارتفاع نسبة الجريمة        |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                  | عدم مكافئة المتجاوزين وردع التجاوز   |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                  | توفير الخدمات وتحسين الوضع الاجتماعي |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                  | توفير المؤي للسكان                   |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| البعـد التخطيطي  | التأثير على المشهد الحضري            |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                  | التأثير على مخطط المدينة             |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                  | استنزاف الاراضي الزراعية             |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                  | التأثير على مناطق التوسع             |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

اسم الخبير: .....

التخصص: .....

التوقيع: .....

