



ISSN: 1817-6798 (Print)

Journal of Tikrit University for Humanities

available online at: www.jtuh.org/

Prof. Dr Sidiyq Mustafa Jassim Al – Douri

College of Education for Human Sciences, Tikrit University

Qusay Hamdan Abd

Anbar Education Directorate

* Corresponding author: E-mail
: mailto:gusai.h.abd@tu.edu.iq

Keywords:

Residential use maps
commercial use maps
industrial use maps
Transportation usage maps
social services

ARTICLE INFO

Article history:

Received 4 Jan. 2022
Accepted 17 Feb 2022
Available online 29 Nov 2022
E-mail t-jtuh@tu.edu.iq

©2022 COLLEGE OF Education for Human Sciences, TIKRIT UNIVERSITY. THIS IS AN OPEN ACCESS ARTICLE UNDER THE CC BY LICENSE

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Standards Of Cadastral Expansion In The City Of Ramadi

ABSTRACT

The natural face of a cadastral unit's structures, roadways, parks, and public utilities are called land uses, and they are all intimately tied to human activity as reflected by all of the activities carried out there. One of the most significant characteristics of the current city is the contrast and conflict of activities. This type of study must rely on maps of land uses to clarify the location and areas of the various uses. For this, the researcher used to study the state of the land uses. The interest in monitoring all uses within the city is for the purpose of identifying the various changes through the study of the locational sequence of uses. The procedure of gathering information based on firsthand observation of that usage, as well as examining the relevant government agencies, were all done using the cadastral in the study region with the base plan map. We can also state that those uses of the functions, which the city exercises under the influence of the human side as well as the natural side of the accident, which activate the space expansion role of the city, under the influence of planning and future plans to reduce some of the organizational issues that arise, and the cities are organized in an administrative organization that serves a planning policy. Cut and dry. © 2022 JTUH, College of Education for Human Sciences, Tikrit University

DOI: <http://dx.doi.org/10.25130/jtuh.29.12.3.2022.10>

معايير الاستعمالات التوسعية المساحية في مدينة الرمادي

أ.د. صديق مصطفى جاسم / جامعة تكريت / كلية التربية للعلوم الانسانية

قصي حمدان عبد / مديرية تربية الانبار

الخلاصة:

تعد استعمالات الأرض الوجه الطبيعي المرتبط بالأبنية، والشوارع، والمتنزهات، والمرافق العامة

وأنها ذات علاقة مباشرة بنشاط الإنسان المتمثل بجميع الفعاليات الممارسة في وحدة مساحية معينة، إذ تعد دراسة استعمالات الأرض من أهم دراسات الهيكل العمراني للمدينة، فهي المعيار الذي يوضح أماكن العمل والسكن والخدمات على اعتبار، أن هذه العناصر الثلاث هي المسيطر الرئيس على تخطيط المدينة وعليها تتوقف بشكل ملحوظ حركة النقل والمرور، ومن أهم سمات المدينة القائمة اختلاف الأنشطة وتعارضها. إن الاهتمام برصد كافة الاستعمالات داخل المدينة هو لغرض التعرف على التغيرات المختلفة من خلال دراسة التوالي الموقعي للاستعمالات، لذلك يحتاج هذا النوع من الدراسة إلى الاعتماد على خرائط استعمالات الأرض، لإيضاح موقع ومساحات الاستعمالات المختلفة، لهذا فقد استعان الباحث لدراسة حال استعمالات الأرض المساحية في منطقة الدراسة بخريطة المخطط الأساس، فضلاً عن عملية جمع المعلومات بالاعتماد على الملاحظة المباشرة لتلك الاستعمال، ومراجعة الدوائر الحكومية ذات الاختصاص. وكذلك يمكننا القول بأن تأثير وضغط تلك الاستعمالات للوظائف التي تمارس المدينة نشاطها تحت تأثير الجانب البشري وكذلك الجانب الطبيعي العارض، هما اللذان ينشطان الدور التوسعي المساحي للمدينة، تحت تأثير التخطيط والخطط المستقبلية للحد من بعض الأمور التنظيمية التي تنشأ وتكون مدن منظمة تنظيمياً ادارياً يخدم سياسة تخطيطية واضحة المعالم.

الكلمات المفتاحية: خرائط الاستعمالات السكنية/ خرائط الاستعمالات التجارية/ خرائط الاستعمال الصناعي/ خرائط استعمالات النقل/ الخدمات الاجتماعية

مراحل توسع مدينة الرمادي للمدة (٢٠١٣ - ٢٠٣٣):

عندما تتلاءم حاجات الانسان مع معطيات الموضع، والموقع الذي اقامت عليه المدينة فإنها تنمو وتتوسع وعندما تتطور الحاجات فإنها تؤدي الى النمو وتقدم المدينة، وفي مدينة الرمادي اسهمت معطيات الموقع والموضع الايجابية في توسع المدينة، وبشكل عام فإن مراحل التوسع تبدأ من الشرق باتجاه الغرب إذ تم تخطيط منطقتين رئيسيتين للتوسع هي:

المنطقة الاولى: تبدأ الى الغرب من مخطط ١٩٩٣م ضمن المنطقة من شمال خط سكة الحديد حتى طريق المرور السريع حددت هذه المنطقة ضمن المخطط الأساس لعام ٢٠٠٥ الملغى، وتبلغ مساحتها (١٥٠٠) هكتار، والسكان المتوقع استيعابه فيها يبلغ (٢٣٢٥٤٠) ألف نسمة.

جدول (١٣)

مناطق التوسع والسكان المتوقعين ضمن المساحات المقترحة للفترة (٢٠١٣-٢٠٣٣)

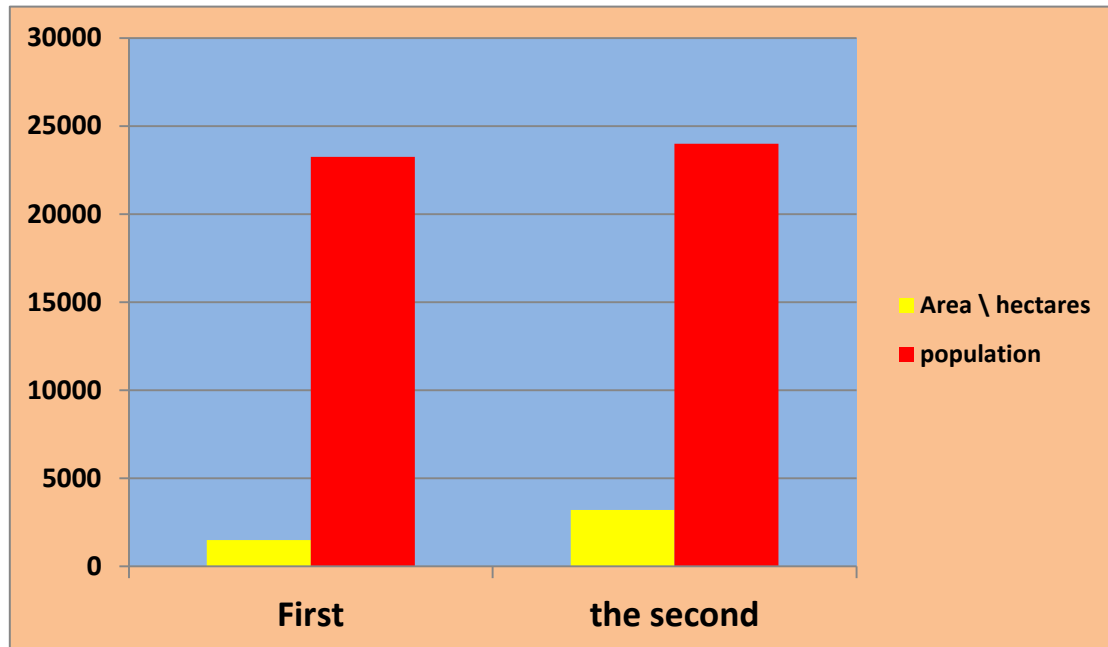
السكان	المساحة /هكتار	المنطقة
٢٣٢٥٤٠	١٥٠٠	الاولى
٢٣٩٨٩٠	٣٢٠٠	الثانية
٤٧٢٤٣٠	٤٧٠٠	المجموع

المصدر: جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة ، المديرية العامة للتخطيط العمراني ، استراتيجية تطوير مدينة الرمادي وتحديث خططها الاساسية ، المرحلة الرابعة ، تموز ، ٢٠١٠ ، ص. ٢٢ .

المنطقة الثانية: تقع هذه المنطقة جنوب خط سكة الحديد ويكون امتدادها من الشرق باتجاه الغرب وبعمرق (٧) كم وتبلغ مساحة هذه المنطقة (٣٢٠٠) هكتار، والسكان المتوقع استيعابه فيها يبلغ (٢٣٩٨٩٠) نسمة.

شكل (١)

مناطق التوسع والسكان المتوقعين ضمن المناطق المقترحة



المصدر: من عمل الباحث بناء على بيانات الجدول رقم (١٣).

أقسام مراحل التوسع المساحي الى أربعة مراحل:

المرحلة الاولى (٢٠١٣-٢٠١٨) : يتم التوسع هذه المرحلة الى الغرب من مخطط ١٩٩٣ إضافة الى ضم مناطق في الجزء الشرقي من المدينة هي بالأساس مناطق خالية في مخطط ١٩٩٣ إضافة الى إزالة الجزء الشمالي الشرقي من المنطقة الصناعية الشرقية، كما يتم البدء بتشجير المنطقة المصنفة كحزام اخضر، بهدف اكتمال نموه مع نهاية تنفيذ المخطط. إن ما يلاحظ على هذه المرحلة لم يتم تنفيذ أي من الفقرات المقترحة أنشائها بسبب العمليات العسكرية، وما رافقها من تهجير لسكان المدينة.

المرحلة الثانية (٢٠١٩-٢٠٢٣) : سيتم تنفيذ هذه المرحلة الى جهة الغرب من المنطقة الأولى ضمن المنطقة المحصورة من شمال خط سكة الحديد حتى طريق المرور السريع، وتضم هذه المرحلة الجزء المخطط من مخطط ٢٠٠٥ الملغى، وتشتمل المرحلة على ثلاثة اجزاء، فهي تضم جزء من المخطط العام ٢٠٠٥، وجزء من منطقة التوسع المقترحة، أما الجزء الاخير سيقم إنشاء المركز الإداري المقترح في المدينة.

المرحلة الثالثة (٢٠٢٤-٢٠٢٨) : تعد هذه المرحلة تكميله للمراحل السابقة، إذ سيتم تنفيذ الجزء المتبقي من مركز المدينة، اضافة الى المنطقة التعليمية المقترحة بمحاذاته كما سيتم تنفيذ الجزء المتبقي من المركز الإداري، اضافة الى الجزء المتبقي من المنطقة الصناعية المقترحة .

جدول (١٤)

مناطق التوسع والتعداد السكاني المتوقع حتى عام ٢٠٣٣

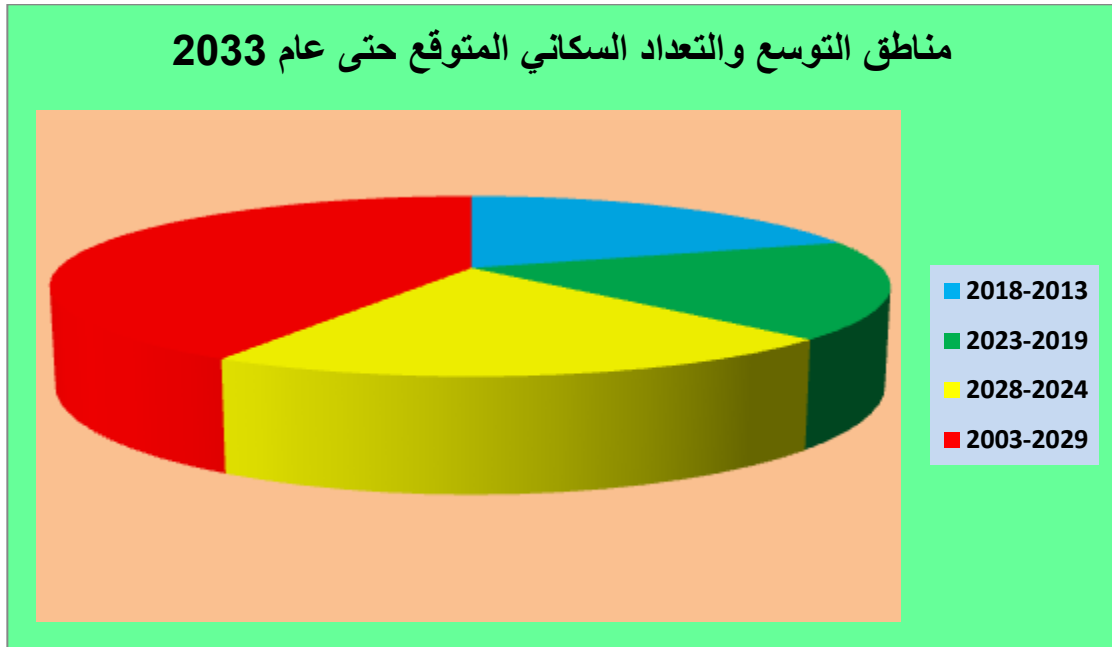
السكان	المساحة / هكتار	المدة
٩٤٠٢٧	٩٤٠	٢٠١٨-٢٠١٣
٨٣١٢٤	٨٢٥	٢٠٢٣-٢٠١٩
٩٧٩٤٣	٩٧٥	٢٠٢٨-٢٠٢٤
١٩٧٣٣٦	١٩٦٠	٢٠٣٣ - ٢٠٢٩
٤٧٢٤٣٠	٤٧٠٠	المجموع

المصدر: جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة ، المديرية العامة للتخطيط العمراني ، استراتيجية تطوير مدينة الرمادي وتحديث خططها الأساسية ، المرحلة الرابعة ، تموز ، ٢٠١٠.

المرحلة الرابعة (٢٠٢٩-٢٠٣٣) : تمثل هذه المرحلة الجزء المتبقي من المخطط الأساس المقترح لمدينة الرمادي حتى نهاية هذه المرحلة وغالبية المناطق التي سيتم تنفيذها هي مناطق سكنية كما سيشمل تنفيذ المنطقة الحرة غربي المخطط ولايزال العمل حالياً والتوجه للتوسع الغربي وشمول مساحات واسعة من الاراضي الغير مستثمرة منها ما هو قيد الانشاء في الجهة نفسها او الممتدة الي الجنوب الغربي سواء

كانت هذه عائدتها للملكية العامة (الدولة) او للملكية الخاصة (العقود الزراعية) حيث بدأت سياسة التخطيط بفرز أجزاء كبيرة منها ووضع يدها عليها لاستغلالها وتوزيعها كقطع مفرزة حديثا .

شكل (٢٩)



المصدر: من عمل الباحث بناء على بيانات الجدول رقم (١٤) .

تحليل النمو العمراني لمدينة الرمادي

العلاقة بين الطلب على العمران وزيادة السكان علاقة طردية تصاعد تدريجيا مع مرور الوقت وعبر مراحل التطور العمراني الذي تشهده المدينة لان السكان والمدينة في تفاعل مستمر من خلال التأثير المتبادل بينها وتسهم الدراسات السكانية في تفسير العلاقة المتبادلة بين البيئات الطبيعية والبشرية الموجودة على سطح الأرض ومدى تفاعل الانسان فيها .

ولغرض إجراء الحسابات الخاصة بتحليل النمو العمراني لمدينة الرمادي، تم تحديد المدد الزمنية على ضوء المخططات الأساسية للمدينة، للمدة المحصورة ما بين ١٩٦٣م وبين (١٩٧٢ - ١٩٩٣م) وصولا الى مخطط ٢٠١٣م على وفق المعادلات الآتية :

أولاً: معدل استنفاد الأرض: **Land consumption rate (R.C.L)**: يشير الى التوسع المكاني التدريجي للمدينة من حيث تراسها أو توسعها وانفتاحها فكلما كان المعدل قليلا دل على تراس المدينة، وتزاحمها وتكون وحدة (شخص/هكتار) ولقد تم حساب هذا المعامل لكل مخطط، وكذلك تم من خلاله حساب الكثافة السكانية العامة لمدينة الرمادي لنفس المخططات وتكون المعادلة الخاصة لهذا المعامل كما يلي:

$$L.C.R = \frac{A}{p} \times 100$$

إذ إن:

L.C.R = معدل استنفاد الأرض .

A = مساحة استعمالات الأرض في المدينة (هكتار).

P = عدد سكان المدينة في نفس السنة.

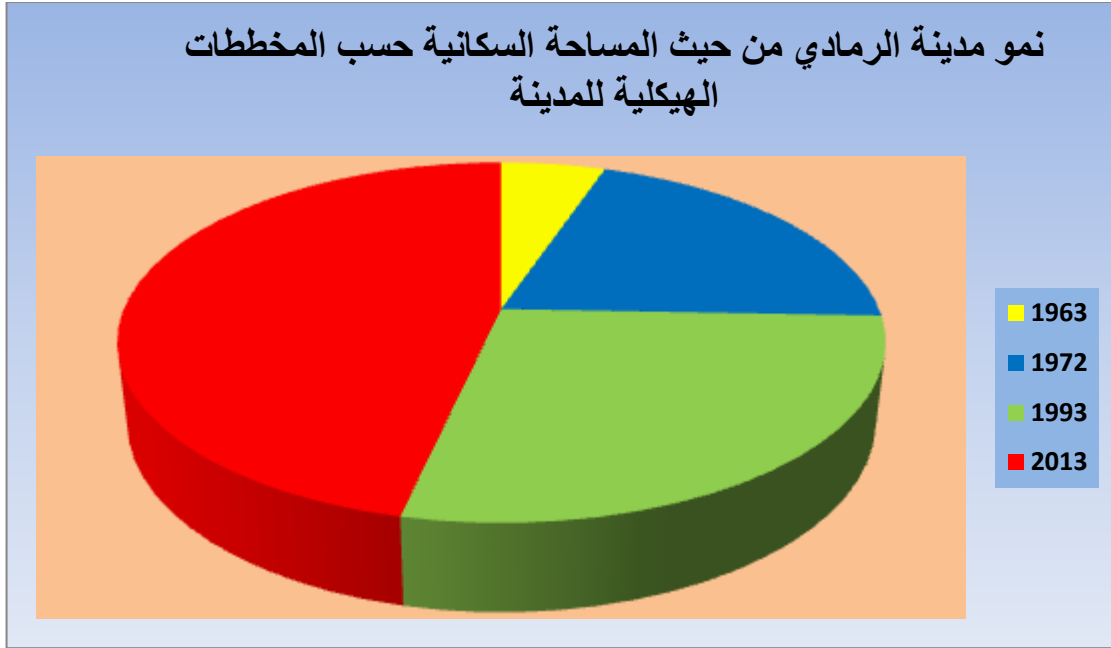
من خلال تطبيق هذه المعامل على مدينة الرمادي الجدول (١٤) نجد أن معدل استنفاد الأرض بلغ (١.٣) شخص/هكتار في مخطط ١٩٦٣، وتدل قلة المعدل في هذا المخطط، لأن المدينة في بداية انفتاحها الى أن المدينة في الفترات السابقة تميزت بعضويتها، والتحام مبانيها وتداخلها أما الكثافة السكانية في المدينة فقد بلغت (٥٤.٧) شخص/هكتار، في حين ارتفعت القيمة لتصل (٢.٢) شخص/ هكتار المخطط ١٩٧٢ وبلغت (٢.٧) شخص/هكتار لمخطط ١٩٩٢ وهذا يدل على ان المدينة اخذت بالتوسع التدريجي الافقي، بينما انخفضت الكثافة السكانية الى (٣٩.٦) و (٣٣.٥) شخص/هكتار على التوالي المخططات (١٩٧٢م و١٩٩٢م) في حين ارتفعت القيمة المخطط ٢٠١٣م لتصل (٣.٧) شخص/هكتار، وهذا يدل على أن المدينة توسيع بقدر الضعف عن المخططات السابقة.

جدول (١٥)

نمو مدينة الرمادي من حيث المساحة والسكان حسب المخططات الأساسية للمدينة

المدة	عدد السكان سنة الهدف	المساحة الكلية للمدينة / هكتار	الكثافة السكانية	المساحات المستخدمة	معدل استنفاد الاراضي
١٩٦٣	٣٧٦٧٤	٦٨٨	٥٤.٧	٥٢٣	١.٤
١٩٧٢	١٤٦٢٨٣	٣٦٨٨	٣٩.٦	٣٢٨٥	٢.٢
١٩٩٣	٢٠٠٨٦٣	٥٩٧٠	٣٣.٥	٥٥٧٩	٢.٧
٢٠١٣	٣٣٤٢٦٤	١٥٢١٧	٢١.٩	١٢٢٦٧	٣.٧

شكل (٣٠)



المصدر: من عمل الباحث بناءً على بيانات من جدول (١٥).

ثانياً: معامل استحواذ الأرض: **Land Absorption coefficient L.A.C**: مقياس للتغير في استهلاك الأراضي في المناطق الحضرية الجديدة من قبل كل وحدة زيادة في عدد السكان الحضر ويعبر هذا المقياس عن حجم استحواذ الأرض الجديدة التي جرى عليها التوسع العمراني من قبل الزيادة السكانية الحاصلة في المدينة للمدة نفسها ووحداته هي (شخص/هكتار) ، ويمكن استخدام هذا المعامل في إيجاد مساحات توسع المدينة المستقبلية ويستخرج على النحو الآتي :

$$L.A.C = \frac{A1 - A2}{P1 - P2} \times 100$$

إذ إن :

L.A.C = معدل استحواذ الأرض .

A1 = مساحة المدينة في سنة الأساس .

A2 = مساحة المدينة في السنة الاخيرة.

P1 = عدد السكان في سنة الأساس .

P2 = عدد السكان في السنة الاخيرة.

كانت قيمة النسبة في المخطط ١٩٧٢ (٢.٩) شخص/هكتار وهذا يعني أن معدل الزيادة في عدد السكان لم يقابله زيادة في المساحة لنفس المعدل، إذ بلغ معدل النمو (٧.٢%) ويعود ذلك الى الهجرتين الداخلية والخارجية التي شهدتها المدينة وانتعاش المستوى المعاشي والاقتصادي في تلك المدة

اما في مخطط ١٩٩٣م ومن الجدول (١٦) بلغت القيمة (٤.٢) شخص/هكتار وهذا يدل على أن المدينة قد بدأت بالاتساع الافقي الكبير، أما في مخطط ٢٠١٣م فقد بلغت القيمة (٦.٩) شخص/هكتار، وهذا يعني أن معدل الزيادة في المساحة لم يقابلها زيادة في معدل نمو السكان بنفس المعدل، مما يؤدي ذلك الى تعرض بعض الاراضي الى الاستحواذ عليها.

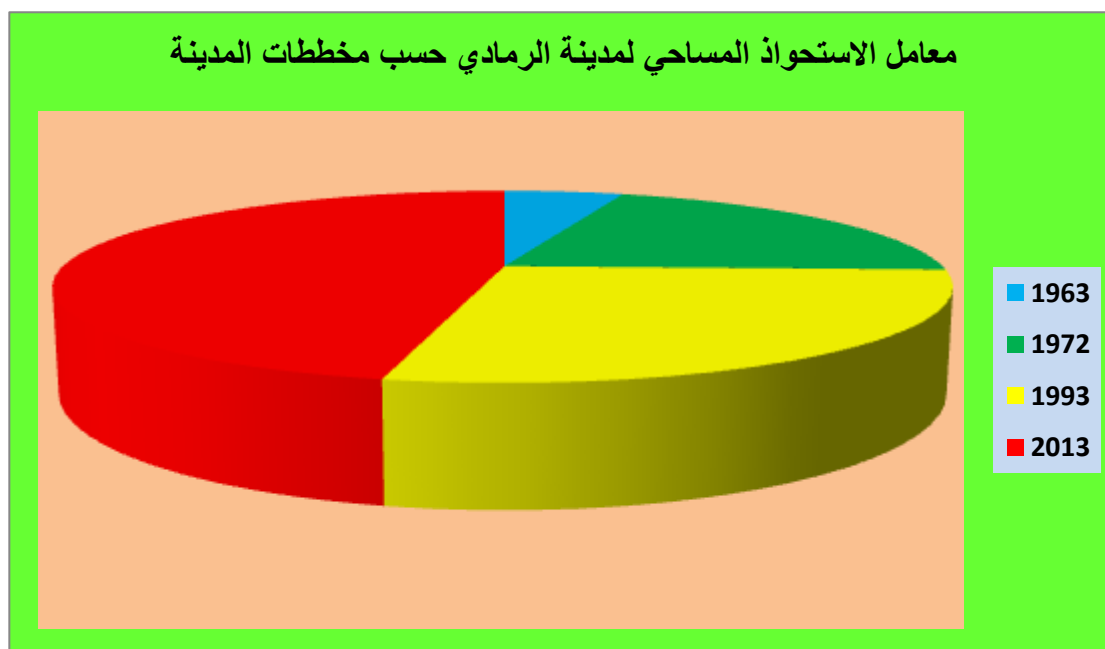
جدول (١٦)

معامل الاستحواذ المساحي لمدينة الرمادي حسب مخططات المدينة

المدة	عدد السكان سنة الهدف	فرق السكان	المدينة / هكتار	المساحة / هكتار	معامل الاستحواذ
١٩٦٣	٣٧٦٧٤		٦٨٨		
١٩٧٢	١٤٦٢٨٣	١٠١٧٠٠	٣٦٨٥	٢٩٩٧	٢.٩
١٩٩٣	٢٠٠٨٦٣	٥٤٥٨٠	٥٩٧٠	٢٢٨٥	٤.٢
٢٠١٣	٣٣٤٢٦٤	١٣٣٤٠١	١٥٢١٧	٩٢٤٧	٦.٩

المصدر: من عمل الباحث بناءً على معادلة اكتساب المسح .

شكل (٣١)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على البيانات الواردة في الجدول رقم (١٦) .

الحاجة الى الأرض والتوسع المساحي لمدينة الرمادي :

لغرض تقدير الحاجة الى الأرض الحضرية في مدينة الرمادي، لابد أن يكون هناك معيار يتم القياس في ضوءه لذلك تم اعتماد معيار حصة الفرد التي وضعتها وزارة الاسكان العراقية وفقا للضوابط بالاعتماد على دراسات تحت إشراف بعض الشركات الاجنبية المخططة بقدار (١٠٠م^٢) للفرد الواحد لقد اعتمدت الدراسة الهيكلية العمرانية في توزيع استعمالات الأرض على الدراسات السكانية وعلى مقدار حصة الفرد في تقدير الحاجة المستقبلية من مساحة المدينة إن التخطيط السليم للمدن يعتمد بالدرجة الأساس على تخطيط النمو المستقبلي للسكان وعلاقته بالوضع العمراني الحالي والمستقبلي ومجمل استعمالات الأرض المستقبلية، إذ إن معرفة عدد السكان الحالي والمستقبلي يعطينا صورة واضحة عن التغيرات الهيكلية التي ستحدث في المدينة وذلك لما تطلبه من توافر فضاءات لمختلف استعمالات الأرض على وفق المعايير التخطيطية والتوقعات السكانية .

إن عملية تقدير عدد السكان تتطلب الماما دقيقا بالمتغيرات المتداخلة التي تسهم فيها التغيرات الجغرافية والاجتماعية بين زيادة سكان المدن والطلب على السكن واستعمالات الأرض الأخرى وتكون هذه العلاقة طردية أي كلما زاد عدد السكان ازدادت الحاجة الى توافر، وحدات سكنية، وخدمات ووظائف جديدة ، لقد أظهرت التعدادات السكانية السابقة لمدينة الرمادي إن عدد سكان الحضر اخذ بالزيادة من (٩٩١٩) نسمة عام ١٩٤٧م الى (١٧٨٢٦) نسمة عام ١٩٥٧م ومن (٢٩٢٦٥) عام ١٩٦٣م الى (٣٧٦٧٤) نسمة عام ١٩٧٢م، ومن (٦١٢٩٩)، نسمة عام ١٩٧٧م الى (١٢٤٣٣١) نسمة عام ١٩٨٧م، ومن (١٦٣٢٠٦) نسمة عام ١٩٩٧م الى (٢٠٠٨٦٣) نسمة عام ٢٠١٣م، حتى أصبح عام ٢٠١٨ (٢٢٨٨١٠) نسمة، بينما بلغ معدل النمو العام (١٩٤٧ - ١٩٥٧م) (٦%)، والمدة (١٩٦٣ - ١٩٧٧م) (٧.٣%)، والمدة (١٩٧٧ - ١٩٨٧م) (٧.٣%)، والمدة (١٩٨٧ - ١٩٩٧م) (٨.٢%)، والمدة (١٩٩٧ - ٢٠١٨م) (٢.٦%)، والغرض التنبؤ بالسكان في مدينة الرمادي بحسب كل مرحلة من مراحل التوسع باعتماد عدد السكان سنة الأساس العام (٢٠١٣م)، يتم احتساب عدد السكان المتوقع لسنة الهدف (٢٠٣٣) القادمة لغرض تحديد المساحة اللازمة للتوسع، وقد تم الاعتماد على معدل نمو سكان مدينة الرمادي للمدة (١٩٩٧ - ٢٠١٣) والبالغ (٢.٦%)، نجد أن الزيادة المتوقعة لسكان المدينة (١٣٣١٦٨) نسمة حتى سنة الهدف (٢٠٣٣م) جدول (١٦)، وهذا يعني أن الحاجة المطلوبة من الأرض للتوسع المساحي للمستقبل هي من خلال حاصل ضرب معيار حصة الفرد (١٠٠م^٢) (١٣٣١٦٧) نسمة لتصبح الحاجة الى الأرض الاجمالية (١٣٣٣١٦٨٠٠م^٢) أي ما يساوي (١٣٣١.٥) هكتار، تتوزع على أربع

مراحل فترة كل مرحلة خمس سنوات، إذ بلغت الحاجة الى الأرض المرحلة الاولى للفترة (٢٠١٣ - ٢٠١٨) (٢٧٩.٤) هكتار، بينما بلغت الزيادة الاجمالية في عدد السكان لتلك المرحلة (٢٧٩٤٩) نسمة، وبلغت في المرحلة الثانية للمدة (٢٠١٩ - ٢٠٢٣) (٣١٣.٣) هكتار وبينما بلغت الزيادة الاجمالية لسكان (٣١٣٣٢) نسمة، أما في المرحلة الثالثة للفترة الى (٢٠٢٤ - ٢٠٢٨) بلغت الحاجة الى الأرض (٣٥٦.٢) هكتار، بينما بلغت الزيادة الاجمالية للسكان (٣٥٦٢٣) نسمة، أما المرحلة الرابعة للمدة (٢٠٢٩ - ٢٠٣٣) بلغت الحاجة (٣٨٢.٦) هكتار، وبلغت الزيادة الاجمالية للسكان (٣٨٢٦٤) نسمة .

جدول (١٧)

حاجة سكان مدينة الرمادي للتوسع المكاني (٢٠١٣-٢٠٣٣)

الفترة	المساحة / هكتار	الزيادة السكانية
٢٠١٣ - ٢٠١٨	٢٧٩.٤	٢٧٩٤٩
٢٠١٩ - ٢٠٢٣	٣١٣.٣	٣١٣٣٢
٢٠٢٤ - ٢٠٢٨	٣٥٦.٢	٣٥٦٢٣
٢٠٢٩ - ٢٠٣٣	٣٨٢.٦	٣٨٢٦٤
المجموع	١٣٣١.٥	١٣٣١٦٨

المصدر: من عمل الباحث بناءً على معادلة الإسقاطات السكانية التالية:

$$P_n = P_0(1+r)^n$$

حيث:

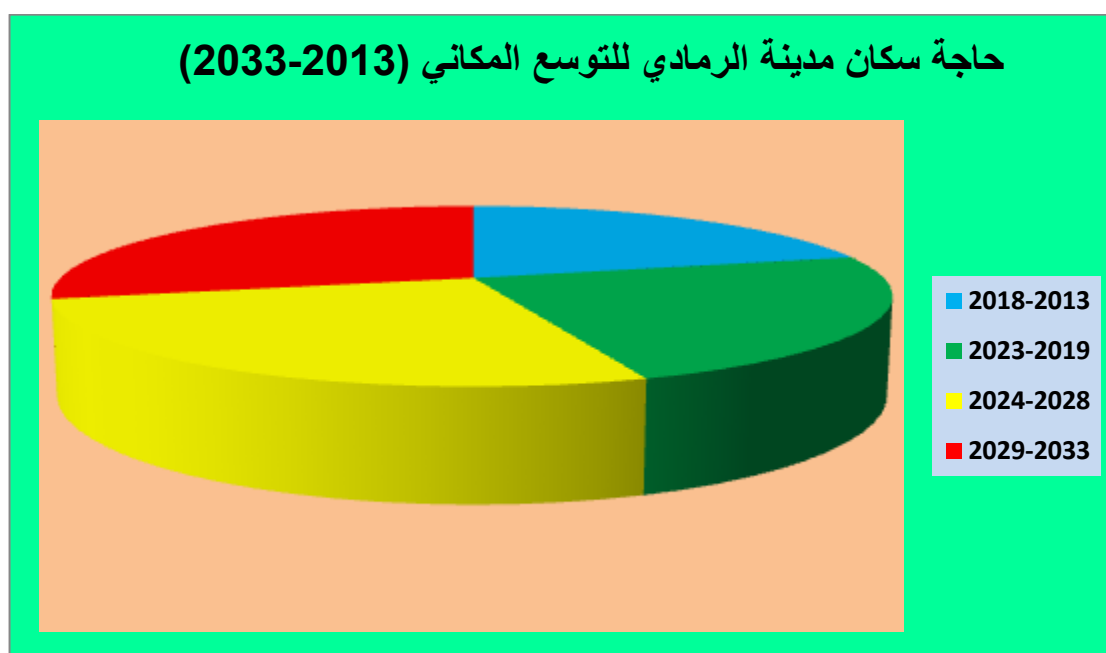
P_n =هدف سنة السكان

P_0 =سنة الأساس للسكان

R =معدل النمو السنوي

N =عدد السنوات بين التعدادين

شكل (٣٢)



المصدر: من عمل الباحث بناء على بيانات الجدول رقم (١٧).

حاجة استعمالات الأرض للمساحة المطلوبة مستقبلا :

تعد عملية تخصيص المساحة في استعمال من عمليات التخطيط إذ تم خلالها ربط، ودمج المعطيات الطبيعية والاجتماعية، والاقتصادية لاستعمال معين مع تقييم وتوقع مسبق للحاجات المستقبلية ولذا دفعت كثير من الدول الى التداخل بصورة مباشرة أو غير مباشرة في تنظيم العلاقات بين سلوك الفرد وطريقة الاستعمال على أساس تحديد حصة الفرد من الأرض الحضرية تبعا لأهمية المدينة وموقعها ووظيفتها ومحددات توسعها وما ينتج من تفاعل مباشر للإنسان مع البيئة والذي يرتبط بالأرض فان أي استعمالات للأرض يمكن أن يكون نتيجة تباين خصائص الأرض ومؤشرا لنشاط الانسان المتأتي من تفاعله مع البيئة في مساحة محددة من الأرض التي يبقى الانسان محور في تحديد نسب استعمالات الأرض، والمدينة بطبيعتها متغيرة الشكل والحجم والوظيفة لذا فهي تستمر في النمو والتطور بصورة دائمية مع مرور الزمن من أجل توفير حاجة الانسان من سكن وترفيه وخدمات ومن خلال الجدول السابق (١٧) بلغ اجمالي حصة الفرد (٢٠٣.١٧) من مساحة استعمالات الأرض الحضرية في مدينة الرمادي، وهي أعلى من المخصص من قبل وزارة الاعمار الاسكان العراقية وعند احتساب حصة الفرد من مساحة استعمالات الأرض الحضرية ومقارنتها بالمعيار العراقي والدولي وجد أيضا أنها أعلى من المخصص لكل استعمال في مدينة الرمادي وكالآتي :

جدول (١٨)

معايير توزيع نصيب الفرد من مساحة الأرض لعام ٢٠١٨

ت	الاستعمال	الرمادي	العراق	دولي
١	السكني	٩٦.٦٦	٥٠	٥٥
٢	التجاري	٥.٢٤	٢	٢.٥٠
٣	الصناعي	٧.٩٣	٨	٨
٤	اراضي النقل	٥٣.٠٨	٢٥	٢٥
٥	التعليمي	١٤.٠٤	٢	٣.٣١
٦	الديني	٠.٦٥	٠.٥	٠.٥٠
٧	الصحي	٠.٨٢	١	١.٢٢
٨	الاداري	٦.٦٢	٠.٥	٠.٤٥
٩	الخضراء والترفيه	١٢.٧٤	١٠	١٤
١٠	مقابر	٥.٣٩	١	١.٤٠
	المجموع	٢٠٣.١٧m ^٢	١٠٠m ^٢	١١١.٣٨m ^٢

المصدر: من عمل الباحث بناء على.

(١) جمهورية العراق ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، الجامعة المستنصرية ، المكتب الاستشاري ، بدائل التخطيط العمراني ، ٢٠٠٧.

أولاً: الاستعمال السكني: بلغ معدل حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (٩٦.٦٦) م وهي عالية جدا عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد (٥٠م^٢)، والمعيار الدولي (٥٥م^٢) مما يدل على الاتساع المساحي للمدينة نتيجة عدة أسباب منها:

١- كبر حجم قطع الاراضي الموزعة قديما إذ تتراوح مساحة ما بين (٤٠٠-٦٠٠م^٢)

٢- التوزيع المتكرر وغير المبرر أحيانا، بعيدا عن المعايير التخطيطية والتي تزامنت مع الظروف الاستثنائية التي يمر بها البلد ولاسيما بعد عام ٢٠٠٣م الى جانب صدور العديد من القرارات المتعلقة بتخصيص الأرض من دون ضوابط او دراسة، إذ بلغ عدد القطع السكنية الموزعة في المقاطعة ٤٧ حصو لشامية (٥٠٦٦٩) قطعة، علما أن التوسع في هذه المنطقة اكبر من بقية المناطق، بينما بلغ عدد القطع الموزعة في مقاطع (١٦٢) التأميم والدواجن (٨١٠٠)، قطعة، وقد وزعت هذه القطع في المدة المحصورة ما بين عامي (٢٠٠٤ - ٢٠١٨م).

٣- ظهور المشاريع الاستثمارية (المجمعات السكنية) إذ بلغ عددها (١٠) مجمعات سكنية، مجموع مساحتها (٤٠٠) هكتار وتضم (٨٥٠٠) وحدة سكنية، منها ما هو قيد الانجاز واخرى خصصت له اراضي في مناطق التوسع.

٤- رغبة السكان بالسكن الافقي اكبر منة في السكن العمودي، فضلا عن رغبته بامتلاك اكثر من وحدة سكنية .

ثانيا: الاستعمال التجاري: بلغ حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (٥٠.٢٤م^٢)، وهي نسبة عالية عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد (٢م^٢)، والمعيار التخطيطي الدولي (٢٠.٥٠م^٢)، ونتج ذلك عن طريق التبدل الوظيفي ولاسيما في المناطق القديمة من المدينة.

ثالثا: الاستعمال الصناعي: بلغ حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (٧.٩٣م^٢)، وهي نسبة مطابقة تقريبا للمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد (٨م^٢).

رابعا: استعمالات طرق النقل: بلغ حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (٥٣.٠٨م^٢)، وهي نسبة عالية جدا عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي البالغ (٢٥م^٢)، والمعيار التخطيطي الدولي البالغ (٢٥م^٢)، مما يدل على وجود فائض مساحي لهذا الاستعمال في هيكل المخطط الأساس للمدينة، نتيجة لكثرة الشوارع الخدمية، والفرعية، واستحداث شوارع منها: شارع ١٠٠، وشارع ٦٠، وشارع ٤٠، والحولي الشمالي، والتي تمتاز بسعتها الكبيرة، مضاف اليها الخدمة المرافقة لها.

خامسا: الاستعمال التعليمي: بلغ حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (١٤.٤م^٢) وهي نسبة أعلى عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي الحصة الفرد (٢م^٢)، والمعيار التخطيطي الدولي (٣٠.٣١م^٢)، مما يدل على وجود فائض مساحي لهذا الاستعمال في هيكل المخطط الأساس للمدينة، وقد أسهم في وجود جامعة الانبار، والكليات، والمرافق الملحقة بها بزيادة المساحة لهذا الاستعمال، إضافة الى وجود أراضي خالية مخصصة لهذا الاستعمال، وعلى الرغم من إيجابية عند الأخذ بالحسبان المعيار التخطيطي للفرد الواحد تبعا للمنظور المستقبلي للمدينة، على وفق سياسة هيئة التخطيط الاقليمي لوزارة الاسكان، والتعمير العراقية، إلا أنه لا يخلو من المشاكل إذ أن بعض الأحياء السكنية تفتقر الوجود هذه الخدمة ولاسيما دور الحضانة ورياض الاطفال، فضلاً عن وجود بعض المدارس المزدوجة في البنايات .

سادسا: الاستعمال الديني: بلغ حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (٠.٦٥م^٢)، وهي نسبة أعلى عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد الواحد (٠.٥٠م^٢)، والمعيار التخطيطي الدولي (٠.٥٠م^٢)، مما يدل هذا على وجود فائض مساحي الاستعمال في هيكل المخطط الأساس للمدينة، نسبة الوعي الديني المتبع من قبل السكان في بناء الجوامع حتى على حساب الاستعمالات الأخرى من خلال التجاوزات .

سابعا: الاستعمال الصحي: تبلغ حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (٠.٨٢م^٢)، وهي نسبة مترتبة عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد (١م^٢)، مما يدل هذا على وجود فقر مساحي كبير لهذا الاستعمال في هيكل المخطط الأساس للمدينة، أدى الى قصور وظيفي انعكس على

الاسلوب المتبع من قبل السكان في تعويض ذلك من خلال مراجعة العيادات الطبية الخارجية داخل وخارج المدينة.

ثامنا: الاستعمالات الادارية: بلغت حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (٦٠.٦٢م^٢)، وهي أعلى نسبة عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد (٥٠.٥م^٢)، والمعيار التخطيطي الدولي (٤٥.٤٥م^٢)، مما يدل على وجود فائض مساحي لهذا الاستعمال انعكس سلبا على حساب الاستعمالات الاخرى، برغم محاسنه بحسب المعيار التخطيطي للفرد الواحد، إلا أنها لا تخلو من المشاكل المتعلقة في الخدمة، كون أغلبها أرضا شاغرة، وبعضها تم التجاوز عليها من قبل المواطنين.

تاسعا: استعمال المناطق الخضراء والترفيهية: تبلغ حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (١٢.٧٤م^٢)، وهي نسبة أعلى عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي بحصة الفرد الواحد (١٠م^٢)، وقل بقليل من المعيار التخطيطي الدولي (١٤م^٢)، مما يدل على فائض مساحي لهذا الاستعمال في هيكل المخطط الأساس للمدينة، وعلى الرغم من محاسنه عند الأخذ بالحسبان المعيار التخطيطي للفرد الواحد تبعا للمنظور المستقبلي للمدينة .

عاشرا استعمالات المقابر: بلغ حصة الفرد الواحد من مساحة هذه الاستعمال (٥٠.٣٩م^٢) وهي نسبة عالية جداً عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد الواحد (١م^٢) والمعيار التخطيطي الدولي (١.٤٠م^٢) مما يدل هذا على وجود فائض مساحي كبير لهذا الاستعمال في هيكل المخطط الأساس للمدينة وقد أدى توسع هذا الاستعمال على حساب استعمال الخضراء والترفيهى جاء هذا الفائض نتيجة القيام بعض العوائل بدفن موتاهم في بعض المناطق المخصصة كخضراء والتي تقل داخل المحلات السكنية بعد عام ٢٠٠٣م لصعوبة الوصول الى المقابر في بعض الاحيان في تلك المدة. إن نمط توزيع استعمالات الأرض في مدينة الرمادي انعكاسا منطقيا لأهمية حاجة السكان، أكبر من كونه مجرد صورة لأهمية الوظائف التي تمارسها المدينة، لذلك كان أنماط توزيع استعمالات في مدينة الرمادي قائمة بالفعل، وتختلف عن الصورة التي يمكن اقتراحه في مدينة الرمادي للمدة المقبلة على مختلف الاستعمالات، وبحاجات، ونسب متباينة، من خلال حصة الفرد من مساحة الاستعمال الحضري ومعدلها (١٠٠م^٢)، للشخص الواحد .

معايير استعمالات الأرض المساحية للمدينة

ان للمعايير التخطيطية مقاييس أو أدوات فنية تستخدم لتحديد نوع وكمية الخدمات المفترضة توظيفها مستقبلاً في البيئة العمرانية للمدينة، لتكون بيئة متوازنة ومتماثلة وملائمة للعيش الكريم، وتعرف أيضاً على أنها كمية من القواعد، والأسس، والانظمة التي تخص التخطيط العمراني، والتي ترشد وتوجه عملية إعداد وتنفيذ المخططات الأساسية للانتقال مما هو كائن الى ما يجب أن يكون.

جدول (١٩)

حاجة سكان المدينة للأرض حسب نوع الاستخدام لعام ٢٠٣٣

ت	الاستعمال	نصيب الفرد من المتر المربع	المساحة المطلوبة / م ٢	المساحة المطلوبة / هكتار
١	السكني	٥٠	٦٦٥٨٤٠٠	٦٦٥.٨٤
٢	التجاري	٢	٢٦٦٣٣٦	٢٦.٦٣
٣	الصناعي	٨	١٠٦٥٣٤٤	١٠٦.٥٣
٤	اراضي النقل	٢٥	٣٣٢٩٢٠٠	٣٣٢.٢٩
٥	التعليمي	٢	٢٦٦٣٣٦	٢٦.٦٣
٦	الديني	٠.٥	٦٦٥٨٤	٦.٦٥
٧	الصحي	١	١٣٣١٦٨	١٣.٣١
٨	الاداري	٠.٥	٦٦٥٨٤	٦.٦٥
٩	الخضراء والترفيه	١٠	١٣٣١٦٨٠	١٣٣.١٦
١٠	مقابر	١	١٣٣١٦٨	١٣.٣١
	المجموع		١٣٣١٦٨٠٠	١٣٢٤.٩٨

المصدر: من عمل الباحث بناء على الجداول (١٧) والجداول (١٨) .

معايير استعمالات الأرض على مستوى المدينة:

تتكون المدينة من مجموعة استعمالات تتوزع على ارض المدينة ، على وفق نسب متباينة على وفق ما يأتي:

- ١ - استعمالات الأرض السكنية وتشغل المرتبة الاولى ما بين (٣٥-٤٣%).
- ٢ - استعمالات الأرض لأغراض النقل وتصل الى اكثر من (٢٠%).
- ٣ - استعمالات الأرض للخدمات المجتمعية (صحية، تعليمية، دينية، ترفيهية).
- ٤ - استعمالات الأرض للخدمات الإدارية.
- ٥ - استعمالات الأرض الصناعية والخدمات الصناعية وتصل الى (١٠%).

٦- استعمالات الأرض الخضراء والترفيهي وتصل الى (١٥%).

يأتي ذلك مع الاستعمالات الاخرى ومن الجدير بالذكر أن نسبة الاستعمالات تتباين من دولة الى أخرى ومن مدينة الى أخرى ضمن الدولة الواحدة وبين المدن الكبيرة والمدن الصغيرة والمدن الجديدة والقديمة لسهولة توفير الأراضي ضمن المدن الجديدة وكذلك التباين يتأثر بشكل وحجم المدن والوظيفة التي تؤديها ، ان أهمية المدينة وموقعها ووظيفتها ومحددات توسعها، هذه الاستعمالات يجب أن تتضبط على وفق معايير تخطيطية تتلاءم مع الظروف الطبيعية، والاقتصادية والاجتماعية، والحضرية من أجل تحقيق بيئة سكنية مناسبة، وملائمة على وفق هذه المعايير والتي يجب أن تكون أقرب الى الواقع الذي تعيشه تلك المنطقة كانت النتائج أفضل، وعليه إن تجمع عدد من المحلات السكنية، وتكوين حي سكني وبالنتيجة، تكوين مدينة يتحدد شكلها وهيكلها العمراني على ضوء المعايير التخطيطية المعتمدة في تشكيلها، والتي تتحدد بالأنواع الآتية:

أولاً: المعايير المساحية: تشمل هذه المعايير الاحتياجات المساحية لمختلف استعمالات الأرض في المحلة السكنية من وحدات سكنية تمثل الكثافات السكانية بشكل واضح، والخدمات التعليمية بكافة مستوياتها والخدمات الصحية والإدارية والترفيهية، وفضاءات النقل للسيارات، والمنشآت، والحدائق العامة، والمناطق المفتوحة في مواقع الوحدات السكنية، تحدد مواقع الخدمات الاجتماعية العامة بواسطة ما يسمى بمعايير الراحة أو الملائمة أما مواقع الصناعات الحرفية (الخدمية)، والنشاطات التي تكون البيئة وكذلك النشاطات التي تولد حركة مرورية قوية فيتم تحديدها، والسيطرة عليها من خلال ما يدعى بمعايير الأداء، ومن الجدير بالذكر أن حصة الفرد والمساحة من تلك الاستعمالات، يتراوح ما بين (٨٠-١٢٠م^٢)، الا أن تلك النسبة تراجعت أواخر القرن الماضي وبداية القرن الحالي في العديد من الدول لأسباب كثيرة، وفي الغالب تعتمد الدول العربية معيار (١٠٠م^٢) لكل فرد، وعلى أساسها يتم حساب الحاجة المستقبلية للتوسع العمراني نقل النسبة الى أقل من ذلك بكثير وربما تصل الى أقل من (٥٠م^٢)، إذ ان نصيب الفرد يمكن ان يقلص الى أقل من (٥٠م^٢) في حال اعتماد البناء العمودي، كما يجب الأخذ بنظر الاعتبار أن حصة الفرد من التعليم يجب أن تبنى على أساس من هم في سن الدراسة الابتدائية، والثانوية، والجامعات، وليس على أساس عدد سكان المدينة الكلي، وفي العراق تبنى حصة الفرد من الاستعمال الحضري على أساس (١٠٠م^٢) للفرد الواحد بكثافة سكانية مقدارها (١٠٠) شخص/هكتار .

ثانياً: المعايير المجتمعية: يشمل هذا المعيار حجم المحلة السكنية الذي يعتمد هو الآخر على حجم الأسرة والفئات العمرية المستفيدة من الخدمات، ونسبتها من مجموع السكان، وتعتمد المعايير المساحية الى درجة كبيرة على هذه المعايير، فمثلاً وضع معيار ملائم لمساحة الوحدة السكنية يلزم معرفة حجم الأسرة والتي هي معيار اجتماعي، وكذلك تحديد مساحة الفعالية يلزم معرفة عدد المستفيدين منها، ونسبتهم الى المجتمع السكني.

ثالثاً: معايير الموقع: تتعلق تلك المعايير بمواقع الخدمات سواء أكانت (تعليمية، وصحية، وتجارية، وترفيهية، ودينية) بالنسبة الى الوحدات السكنية، إذ يتم تحديد موقع هذه الخدمات بواسطة معايير الراحة، أما مواقع الخدمات والنشاطات الصناعية التي لها تأثير في بيئة المدينة (دخان، غبار، ضوضاء ... الخ) وما الى ذلك من النشاطات، والتي تتولد من خلال الحركة المرورية العالية فيتم تحديدها والسيطرة عليها بواسطة ما يدعى بمعايير الأداء.

أحجام ومستويات المناطق السكنية :

من المبادئ المأخوذ بها لتلبية الاحتياجات المختلفة للسكان، وتبعيته وتوثيق الروابط الاجتماعية بينهم ذلك الذي يقتضي بتجميع الوحدات السكنية في تجمعات جيدة التنظيم بشكل يتفق مع البيئة العمرانية المرغوب فيها، وإن توفير مكونات المناطق السكنية لتلك التجمعات السكانية تتطلب تحديد المعايير التخطيطية الخاصة بها، إن كل مدينة تتميز عن المدينة الأخرى بموقعها وبيئتها ومناخها وطبيعة سكانها وحجمها وخواصها الاقتصادية، ومستواها الثقافي والاجتماعي، مما يدعو الى إدراك مقدار التعقيد في حالة أخذ كل وحدة استيطانية بحد ذاتها وإعطائها المعالجات الخاصة بها، إلا أن الذي يساعد في تصميم ووضع المعايير التخطيطية هو الحاجة البشرية التي تتشابه في الكثير من أوجهها، فالمطلبات التي تحتاجها المحلة السكنية في مدينة الموصل، مثلاً لا تختلف كثيراً عن مثيله في مدينة البصرة، بل لا تختلف جوهرياً عن

ومخططات توضيحية استرشادية تم انتقاها من المجلد الأصلي الذي اعدته شركة بول سيرفس، وتعد الدراسة التي قامت بها شركة بول سيرفس في السبعينات من القرن الماضي لأعداد مخطط المشاركة والتواصل.

يتشكل الحي السكني بتنظيم أربعة محلات سكنية وكالاتي:

أ- معدل حجم الأسرة (٦) أشخاص.

ب- معدل حجم الحي السكني (٩٦٠٠-١٤٤٠٠) نسمة.

ج- معدل الوحدات السكنية في الحي (١٦٠٠-٢٤٠٠) وحدة سكنية.

د- الخدمات الاجتماعية العامة للحي السكني: تضاف الخدمات الاجتماعية الآتية: (مكتب بريد، ومركز اطفاء، ومركز شرطة، وسوق، ومدرسة إعدادية مهنية)، يمكن أن ترحل بعض هذه الخدمات الى القطاع السكني، وتعتمد المساحات المبنية المعايير الخاصة بالقطاع السكني.

__ وفق مستوى القطاع السكني: يمثل المستوى الاعلى مباشرة من الاحياء السكنية، ويقترن حجم القطاع السكني بالعوامل الاقتصادية اكثر مما يقترن بالخدمات الاجتماعية او المسافات الممكن قطعها

على الاقدام، إذ يومن مركز القطاع الخدمات التي تحتاج لعملها بشكل اقتصادي لمنطقة مستفيدة أكبر من منطقة الحي أي تلك التي يكون العامل الاقتصادي فيها أكثر أهمية من سهولة الوصول اليها من قبل السكان، إن مركز القطاع هو مركز الخدمات والمؤسسات التي تستعمل بصورة شاملة أو بصورة أقل تكرارا من الاستعمال اليومي ومن اسباب تطور مركز الحي الى مركز قطاع هو، وقوع الحي في منتصف القطاع وامكانية ربطه بشبكة الطرق في المدينة، ومن الجدير بالذكر أن لا ينافس مركز المدينة الفعلي، لكنه يساعد في تخفيف الضغط على منطقة مركز المدينة، ويتشكل القطاع السكني عادة من أربع محلات سكنية وكالاتي

أ- معدل حجم الأسرة (٦) أشخاص.

ب- معدل حجم القطاع السكني (٣٨٤٠٠-٥٧٦٠٠) نسمة.

ج- عدد الوحدات السكنية في القطاع (٦٤٠٠-٩٦٠٠) وحدة سكنية.

الخدمات الاجتماعية العامة للقطاع السكني: تضاف الخدمات الاجتماعية الآتية: (سوق مركزي، ومحطة تزود بالوقود، ورش تصليح وخدمات (سيارات- أجهزة منزلية)، ومكتبة عامة ومركز ثقافي ومركز شباب)، وكذلك يتم توزيع مباني الخدمات العامة بين المحلة السكنية، والحي، والقطاع السكني، ويضاف الى ذلك تأمين مساحات عامة ومنتزهات، وملاعب أطفال وفي كل المستويات التخطيطية (ابتداء من المحلة السكنية).

ـ وفق مستوى المدينة: هذا المستوى يحوي على مقومات حياة المدينة بشكل مكثف، ويتصف بالتراص ونشاط الحياة العامة والتفاعل بين مختلف النشاطات الاجتماعية، حيث يقدم مركز المدينة الخدمات التي يقدمها مركز القطاع بالإضافة الى المهام ذات الطبيعة المرتبطة بمستوى المدينة، والإقليم التابع لها، وفيما بين الأقاليم الأخرى، يتميز مركز المدينة بوجود خدمات عامة ذات طبيعة ارتكازية اجتماعية تستعمل لفترات طويلة وتقدم خدماتها المتخصصة لمركز المدينة ولإقليمها، والأقاليم الأخرى، تتكون المدينة من قطاعات سكنية، حيث يتم ملاحظة الهيكل العمراني للمدينة في ضوء نظرية المجاورة السكنية التي رضي عنها، وتقبلها السكان والذين تفاعلوا معها، لقد اعتمد المخطط الأساس لمدينة الرمادي للمدة من (٢٠١٣-٢٠٣٣) المعايير المتبعة في توزيع الاحياء السكنية العراقية في مناطق التوسع المقترحة، إذ تم تقسيم مناطق التوسع الى (١٩) حيا سكنيا الجدول (١٩) ويتكون كل حي من (٣ - ٤) محلات، ويتراوح عدد السكان في كل محلة (٢٤٠٠-٣٦٠٠) نسمة، وتحتوي كل محلة على (مركز محلة)، بينما يضم الحي السكني (٩٦٠٠-١٤٤٠٠) نسمة، ويشكل الاحياء السكنية مجتمعية نحو (٦) قطاعات سكنية، إذ يضم كل قطاع نحو (٣٨٤٠٠-٥٧٦٠٠) نسمة .

شكل (٣٣)



المصدر: من عمل الباحث المعتمد على جمهورية العراق ، وزارة البناء والإسكان ، المؤسسة العامة للإسكان ، قسم الدراسات ، دليل معايير الإسكان الحضري ، ص. ٣.

جدول (٢٠) مساحة وسكان الأحياء السكنية المقترحة للتوسع في مدينة الرمادي

رقم القطاع	رقم الحي	المساحة	السكان
A	١	١٥١	٧.٦٢٣
	٢	١٣٧	٦٩١٦
	٣	١٥٠	٧٥٧٣
المجموع		٤٣٨	٢٢١١٢
B	٤*	١٣٦	١٦٨١٥
	٥*	١٥٠	٧٥٧٣
المجموع		٢٨٦	٢٤٣٨٨
C	٦*	١٥٢	١٨٧٩٤
	٧*	١٤٠	١٧٣١٠
	٨*	١١٠	١٣٦٠١
	٩*	١٥٢	١٨٧٩٤
المجموع		٥٥٤	٦٨٤٩٧
D	١٠	١٠٧	٥٤٠٢
	١١	١٣١	٦٦١٣
	١٢*	١٣٥	١٦٦٩٢
	١٣*	١٥٠	١٨٥٤٦
المجموع		٥٢٣	٤٧٢٥٣
E	١٤*	١٥٢	١٨٧٩٤
	١٥*	١٤٥	١٧.٩٢٨
	١٦*	١٢٤	١٥٣٣٢
	١٧	١٤٩	٧٥٢٢
المجموع		٥٧٠	٥٩٥٧٥
F	١٨	٢١٧	١٠.٩٥٥
	١٩	١٤٣	٧٢١٩
المجموع		٣٦٠	١٨١٧٤
المجموع الكلي		٢٧٣١	٢٤٠.٠٠٠

المصدر: جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة ، المديرية العامة للتخطيط العمراني ، استراتيجية تطوير مدينة الرمادي وتحديث تصميمها الأساسي.

(*)المحلات السكنية التي توفر مساكن عمودية .

المعايير والقوانين التخطيطية التي تنظم استعمالات الأرض :

اولا: القوانين :

١- قانون نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ :

أول تشريع شامل يتعلق بالتخطيط والإدارة الحضرية للمدينة ولعل التسمية قد لا تتطابق مع المضمون في الوقت الحاضر، إلا انه لازال التشريع الأول المعمول به والذي أعطى المجالس البلدية صفتها القانونية في مجال تخطيط وإدارة المدينة من خلال المصادقة على المخططات الحضرية الصادرة من الجهات الفنية المختصة بموجب النظام تم تخويل المجالس البلدية صلاحية وضع حدود البلدية وتقسيم المدينة إلى مناطق عمرانية تتناسب طرديا مع توسعها العمراني، وعكسيا مع صنف بلديتها المادة الثانية والخامسة من نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥م، صنف هذا القانون الأبنية الحضرية في المدينة الى ثلاثة أنواع من حيث الاستعمالات هي:

١- الأبنية السكنية وتتضمن الدور والمناطق كافة التي تقع فيها والتي صنفتم الى ست مناطق عمرانية وحدد مواصفات المناطق العمرانية ومساحة الوحدة السكنية وعرض الطريق ومقدار الارتداد ونسبة مساحة البناء المسموح به في كل منطقة مع التأكيد على عدم جواز إنشاء المحلات المنفردة أو الملاصقة للدور السكنية في المناطق العمرانية الثالثة والرابعة والممتازة والخاصة، والتي مساحتها الاولى (١٠٠م^٢) والثانية (٢٠٠م^٢) والثالثة (٣٠٠م^٢) أما المنطقة الرابعة فتحددت بمساحة تبلغ (٦٠٠م^٢) والممتاز (٨٠٠م^٢) أما المنطقة الخاصة فحددت مساحتها ب(٢٠٠م^٢) وفي هذا التوزيع هناك قلة في مساحة المنطقة الأولى، وهدر في مساحة المناطق الرابعة، وما فوقها من تصنيفات.

٢- الأبنية العامة: وتشمل المباني الإدارية الحكومية، والمراكز الاجتماعية، والمستشفيات على اختلافها والجوامع والمدارس... الخ.

٣- المناطق الصناعية وحدد مناطقها بعيدة نسبيا عن المناطق السكنية.

٢- قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لعام ١٩٦٤ :

بموجبه تم إلغاء قانون إدارة البلديات رقم ٨٤ لسنة ١٩٣١م وتعديلاته (الذي استمد أكثر أحكامه من قانون بلديات الولايات العثمانية) مع بقاء الأنظمة، والتعليمات الصادرة بموجبه نافذة المفعول ما لم تتعارض، وأحكام هذا القانون أو تستبدل بغيرها، وبموجب هذا القانون عرف البلدية بأنها مؤسسة محلية لها شخصية معنوية تقوم بالأعمال والخدمات العامة المنصوص عليها في هذا القانون، وهذه الشخصية المعنوية أعطت للمؤسسة البلدية حق تملك الأراضي والتصرف بها من البيع، والتخصيص والتأجير والتشييد، وكل ما يتعلق بإدارة الأرض ضمن حدودها المصدقة بموجب القانون، فضلاً عن كيفية تكوين المجالس البلدية، والإدارة الحضرية للمدينة التي تأخذ على عاتقها تحضير وتصديق

المخططات الأساس للمدن، وكذلك تنظيم التصاميم القطاعية، وتحديد استعمالات الأرض المختلفة، وتقسيم القطاع على محلات، ومناطق عمرانية مختلفة والإعلان عن التصميم بالطرق المتيسرة لاطلاع المواطنين، وذوي العلاقة، والدوائر الرسمية وشبه الرسمية وغيرها وقبول الاعتراضات والاقتراحات المقدمة بشأنها لمدة تسعين يوم، وحدد كذلك حصة الدولة من العقارات التي يروم اصحابها تقسيمها، إذ تقتطع من العقار مجانا لصالح البلدية مساحة الشوارع والمرافق العامة على وفق النسب الآتية: إذا تراوحت مساحة العقار بين (٥٠٠٠ م^٢ و ١٠٠٠٠ م^٢)، يقتطع من مساحة الكلية (٢٥%) بغض النظر عن موقعه في المنطقة العمرانية، إذا كانت مساحة العقار أكثر من (١٠٠٠٠ م^٢) يقتطع من النسب الآتية (٤٠%) من مساحة الكلية ضمن المنطقة العمرانية الاولى والثانية، ٣٥% من مساحة الكلية ضمن المنطقة العمرانية الثالثة، ٣٠% من مساحة الكلية ضمن المنطقة العمرانية الرابعة (٢٥%) من مساحة الكلية ضمن المنطقة العمرانية الخاصة، كذلك أقر بعدم جواز تقسيم العقارات الواقعة خارج حدود البلديات للأغراض السكنية والصناعية والتجارية الى بموافقة الوزارة وبحسب المسافة الآتية :

- ١ - العقارات الواقعة خارج أمانة العاصمة لمسافة عشرة كيلو مترات .
 - ٢ - العقارات الواقعة خارج حدود بلديات الصنف الممتاز لمسافة سبعة كيلو مترات .
 - ٣ - العقارات الواقعة خارج حدود بلديات الصنف الأول لمسافة خمسة كيلو مترات .
 - ٤ - العقارات الواقعة خارج حدود بلديات الصنف الثاني والثالث والرابع لمسافة ثلاثة كيلو مترات.
- ثانيا: المعايير التخطيطية:

١ - معايير هيئة التخطيط الإقليمي لعام (١٩٧٧م).

تعد أول المعايير التخطيطية التي صدرت في مجال تنظيم المناطق السكنية في العراق، إذ جاءت بناءً على اقتراحات ودراسات لعدة تخصصات وكوادر عراقية، وتم اعتمادها من قبل هيئة التخطيط العمراني، وهي الجهة المسؤولة عن أعداد التصاميم التفصيلية وكذلك اعتمدت من قبل المؤسسة العامة للإسكان، واصبحت ملزمة للقطاع الاشتراكي في وقتها عند تنفيذه للمشاريع السكنية وتنظم هذه المعايير المناطق السكنية وتصنفها الى مراتب او حجوم والخدمات اللازمة لكل حجم. إن ما ورد في معايير هيئة التخطيط الإقليمي لا يخرج عن كونه تميزاً طفيفاً في المعايير التي اقترحها (بول سيرفس)، ولا يقلل ذلك من أهمية تلك المعايير في كونها محاولة جادة على مستوى العراق من أجل صياغة معايير وأسس يمكن تطويرها في المستقبل، لتكون الأساس في بناء وتنظيم المناطق السكنية.

٢ - معايير تخطيط الإسكان لعام (١٩٨٢م):

تم التوصل الى معايير تخطيط المحلة السكنية لمخطط الإسكان الحضري على ضوء الدراسات الميدانية والنتائج المستخلصة منها في هذا المجال، والشيء الأساس في المخطط أنه ربط بين الوحدة السكنية كبيئة داخلية والمحلة السكنية بوصفها بيئة خارجية، وتختلف أحجام المحلات السكنية التي اقترحها المخطط، والتي تبدأ من أصغر حجم في عدد السكان (٢٤٠٠) نسمة ثم (٤٨٠٠) نسمة و(٧٢٠٠) نسمة، و(٩٦٠٠) نسمة و(١٢٠٠٠) نسمة.

٣ - معيار وزارة الاعمار والإسكان لتخطيط السكن للعام (٢٠١٠م):

إذ أكدت هذه المعايير على أبرز الوحدات الأساسية المكونة للمنطقة السكنية، وتترتب بالشكل الآتي.

١- التجمعات السكنية المتمثلة بالمحلة السكنية والحي السكني والقطاع السكني، والمدينة اعتمادا على ثلاثة عناصر أساس هي معدل حجم الاسرة، ومعدل الحجم السكاني، وعدد الوحدات السكنية .

٢- الخدمات المجتمعية العامة (بحسب تدرج التجمعات السكنية).

٣- المناطق المفتوحة (الخضراء، والمتنزهات، ومواقف السيارات، والملاعب).

٤- نمط الإسكان (عمودي أو أفقي) : (عدد الطوابق البناء، والكثافة الإسكانية) اعتمادا على القرارات التنظيمية المستندة الى المخطط الأساس للمدينة والتنظيم القطاعي .

٥- المساحات التفصيلية لفضاءات الأبنية السكنية، وأبنية الخدمات المجتمعية، والخدمات العامة والمناطق المفتوحة بجميع مكوناتها، تعتمد الدراسات السكانية على معدل عدد أفراد الأسرة والذي بموجبه يتم احتساب عدد السكان وعدد العوائل (الذي يعني عدد الوحدات السكنية، ولا شك أن تقدير الحاجة بناء على ذلك) .

٣-٣-١٠ مساحة استعمالات الأرض المساحية وفق معايير الإسكان على مستوى الأحياء السكنية:

إن تعين المواقع والمساحات لاستعمالات الأرض، وتحديد على وفق أسس تخطيطية تكفل الأهداف المطلوبة من جميع استعمالات الأرض عبر وضع نسب معينة من الأرض، فالسكن له نسبة والمباني العامة لها نسبة، والخدمات لها نسبة، وهكذا بالنسبة للصناعة والتجارة وبقية الاستعمالات إلا أن التباين يكون واضحاً في نسب هذه الاستعمالات، ويكون واضحاً في مفهوم المباني والخدمات العامة، إذ نجد هذا المصطلح يتداخل كثيراً ويكون الأمر أكثر تعقيداً عند وجود مركز قطاعي.

هناك بعض الاستعمالات لا تقتصر على حياً واحداً، وإنما هي عامة للمدينة بكاملها مثل المقابر ومدن الألعاب ومنطقة الأعمال المركزية وغيرها ولذلك لا يمكن توقيها في جميع أحياء المدينة لأن ذلك غير ممكن، عند مقارنة المعايير التخطيطية المعتمدة في العراق في المرحلة المعاصرة مع واقع حال الأحياء السكنية نرى أن هناك اختلافاً كبيراً، وعدم تطابق تلك المعايير مع ما موجود على أرض الواقع، وهذا بدوره يؤثر على المدينة وسكانها من خلال التقليل أو الهدر في المساحات الأرضية لكل الاستعمالات، فضلاً عن تدني كفاءة الخدمات على مستوى المدينة، تمت مناقشة الكثافة السكانية في المبحث الأول من هذه الدراسة فضلاً، عن عدد من الخدمات العامة وفي هذا الجزء من الدراسة سيتم المقارنة بين واقع الحال الذي تعيشه المدينة متمثلة بالأحياء السكنية، وبين المعايير التخطيطية المعتمدة من قبل الاسكان الحضري حددت المعايير التخطيطية أن الحي السكني يتكون من أربعة محلات سكنية، وما تحويه هذه المحلات من خدمات وضعت على وفق معايير تناسبها على مستوى الأحياء السكنية سواء عدد السكان والمساحة لهذه المحلات السكنية، والكثافات سواء السكانية أو الخدمات الاجتماعية .

لم تطبق هذه المعايير على مستوى الأحياء السكنية في مدينة الرمادي نلاحظ أن هناك تبايناً في عدد المحلات السكنية بين الأحياء السكنية في المدينة على وفق الآتي:

١- الأحياء السكنية التي تحتوي على محلة واحدة مثل أحياء: (الخنساء، والسكك الشرقي، والحسين. والحكم المحلي، والعزيزية، والقدس، واللاجئين، والعسكري، والأمين، والحي الجامعي، والعسكري، الفردوس).

٢- الأحياء السكنية التي تحتوي على محلتين وهي: (الأندلس، ومحمد مظلوم، والجمهوري، والملعب، والحرية، التأميم، النور، السكك الغربي، القطانة، الخضراء، التقدم، الصوفية، التوسع)

٣- الأحياء السكنية التي تتكون من ثلاث محلات سكنية وهي: (الورار، والمعتصم، وعثمان بن عفان.

٤- الأحياء التي تتكون من أربع محلات سكنية هي: (حزيران، والوليد)، والتي هي من ضمن المعيار من ناحية عدد المحلات السكنية، أما الجوانب الأخرى فهي غير مطابقة للمعايير التخطيطية المعتمدة

في العراق سواء مساحة المحلة السكنية، أو عدد السكان فيها، فضلاً عن أنها تحتوي تجمعات السكن العشوائي.

الخدمات المجتمعية وسهولة الوصول لأحياء مدينة الرمادي ومقارنتها مع المعايير التخطيطية المعتمدة:

يعتبر مفهوم الخدمات (Services) من المفاهيم التي حظيت اهتماماً كبيراً في الفترة الأخيرة، وذلك بسبب زيادة حاجة الإنسان لتلك الخدمات ولاسيما بعد التطور الحاصل في التقنيات والأساليب المستخدمة في توفير هذه الخدمات. إن الاهتمام بخدمات المدن، وتسلط الضوء عليها جاء أيضاً لكونها تشكل أساس النمو الحضري لأي مدينة، ونظراً لأهمية قطاع الخدمات فقد أولتها العديد من العلوم التخطيطية، والهندسية، والطبية، والتطبيقية، والإنسانية، اهتماماً كبيراً، الأمر الذي جعل الخدمات تحظى باهتمام كبير في خطط التنمية البشرية لأغلب بلدان العالم، أصبح تطور هذا القطاع معياراً لقياس مستوى تطور وتقدم بلدان العالم، فالأمم الأكثر رقياً وتطوراً هي التي تقدم أكثر الخدمات تنوعاً لسد رغبات الإنسان وحاجاته الأساسية، لقد وردت بعض التعريفات للخدمات المجتمعية بحسب وجهة نظر الباحثين المهتمين بهذا المجال، ومنها تعريف فيليب كوتر (Philip kotter) الذي نص على أن الخدمات هي أي نشاط أو منفعة يستطيع طرف ما تقديمها للآخر، وتكون غير ملموسة، أي غير مادية ولا يرتبط توفيرها بإنتاج مادي، أما تعريف كرونروس (Cornrows) ينص على أن الخدمات عبارة عن أنشطة تُدرك بالحواس وقابلة للتبادل، وتقدمها شركات أو مؤسسات معينة مختصة بتلك الخدمات

الخدمات التعليمية: تشمل هذه الخدمات مدارس رياض الأطفال، ومرحلة الدراسة الابتدائية، ومرحلة الدراسة الثانوية التي تجمع الدراستين المتوسطة والإعدادية، للقطاع التعليمي العام والخاص، علماً أن هناك مدارس تعمل بنظام الدوام المزدوج في البناية الواحدة عدد المدارس في أحياء مدينة الرمادي وسيتم دراسة هذه الخدمات على مستوى أحياء المدينة .

الخدمات الدينية: تباينت الأحياء السكنية في العجز أو الزيادة في عدد مكانات العبادة (الجوامع) بحسب الأحياء في مدينة الرمادي عند مقارنتها مع المؤشرات التخطيطية فهناك أحياء فيها زيادة عن المؤشرات التخطيطية مثل أحياء: (الاندلس، ومحمد مظلوم، والجمهوري، وحزيران، والخنساء، والملعب ، والحرية، والتأميم، والحسين، والنور، والحكم المحلي، والسكك الغربي، والوليد، والعزيزية، والقطانة، والخضراء،

والقدس، والتقدم، والصوفية، وعثمان بن عفان، واللاجئين، والامين، والعسكري، والفردوس) وأحياء مساوية للمعيار مثل أحياء: (المعتصم، والحي الجامعي) في حين سجل حي (الورار) عجزاً عن المعيار، بينما خلت أحياء أخرى من هذه الخدمة تماماً وهي: (السكك الشرقي، الحي الجامعي) وتوجد جوامع هي بالأساس غير مسجلة لدى دائرة الوقف السني في المحافظة، حددت المعايير التخطيطية العراقية معدل مسافة الوصول الى الخدمات الدينية ب(٨٠٠م) في مدينة الرمادي بلغ معدل مسافة الوصول الى هذه الخدمات أقل من المعيار المعتمد من قبل الجهات التخطيطية وهو (٥٧٨م)، بينما سجلت جميع أحياء مدينة الرمادي أقل من المعيار أو مساوية له باستثناء أحياء (الفردوس، والتوسع) والتي بلغ معدل مسافة الوصول الى هذه الخدمة فيها (٩٤٦، ١٤٩٢م).

الخدمات الترفيهية: لم تتواجد الخدمات الترفيهية المدروسة في مدينة الرمادي بالشكل الصحيح، وبحسب الأسس والمعايير التخطيطية، والسبب في ذلك إهمال الجهات ذات العلاقة بهذا الموضوع، لذلك أصبح مستواها متدنياً لا يتناسب مع حاجتها على مستوى المدينة، توجد في مدينة الرمادي مدينتا العباب الأولى في حي التقدم، والثانية في حي القدس وتجري إدارتها عن طريق الاستثمار وأكثر ما تقدم خدماتها في المناسبات والأعياد، أما بالنسبة الى الحدائق العامة والمتنزهات فكان عددها في مدينة الرمادي (٢١)، لم يكن توزيعها يتناسب مع الأسس والمعايير التخطيطية العراقية، لأن نسبة الأحياء التي تحتوي على هذه الخدمة بلغت (٣٨%) على مستوى مدينة الرمادي، والنسبة الباقية خالية منها،

تباين توزيع هذه الخدمات على مستوى مدينة الرمادي فسجل أعلى في أحياء (الأندلس، والمعتصم، والخضراء) بلغ عددها (٣) حدائق، وأحياء: (والجمهوري، والخنساء، والتأميم، وعثمان بن عفان) لكل منهما حديقتان وأحياء (الحرية، والقدس، والتقدم، والحي الجامعي) فلكل منهما حديقة واحدة، أما أحياء (محمد مظلوم، و احزيران، والورار، والملعب، والسكك الشرقي، والحسين، والنور، والحكم المحلي، والسكك الغربي، الوليد، والعزيزية، والقطانة، والصوفية، واللاجئين، والامين، والعسكري، والفردوس، والتوسع) فقد خلت تماماً من هذه الخدمة، بلغ معدل مسافة الوصول إلى الخدمات الترفيهية المدروسة على مستوى مدينة الرمادي (١٢٠٢م)، أما على مستوى الأحياء السكنية فسجل أعلى معدل وصول الى هذه الخدمة في حي التوسع والذي بلغ (٣٠١٢م)، لأن أقرب الأحياء السكنية لهذا الحي هي خالية من الخدمات الترفيهية وهي: أحياء (الامين، والفردوس)، أما أقل معدل مسافة وصول فكانت في الحي الجامعي، والتي بلغت (٢١٠م) .

الأسواق المحلية: تتوفر الاسواق المحلية على مستوى المحلة السكنية الحاجات اليومية للساكين، فلذلك يجب أن توافر هذه الأسواق على وفق ما مخطط له ضمن المحلة السكنية، وتشترك في هذه الأسواق المحلية بعض الخدمات الترفيهية التي يحتاجها سكان المحلة السكنية، ولا تؤثر على المحلة ومن هذه الأنشطة محلات الحلاقة، والمخابز، وكوي الملابس، وورش تصليح الأجهزة المنزلية البسيطة، في مدينة الرمادي لم يكن هناك تخطيط سليم لهذه الاسواق (المحلية) أو الإدارة المحلية، يتم سد حاجة السكان على مستوى المحلات السكنية من المحلات التجارية المتناثرة في المحلات، والأحياء السكنية، والتي لا يعتمد توزيعها على أي مؤشرات تخطيطية، والقسم من هذه المحال التجارية شيد تجاوزاً إما على الأراضي الخالية والعائدة الى جهات أخرى، ومن خلال التجاوز على تغيير الاستعمال وأكثر ما يجعل ذلك على الاستعمال السكني من تحويله الى الاستعمال التجاري، وجدت الأسواق المحلية في أحياء هي الأندلس، والتأميم والتي ضمت كل منها سوقين والأحياء الأخرى هي (النور، والمعتصم، والملعب، والخضراء) والتي ضم كل حي منها سوقاً محلياً واحداً ، في حين لكل محلة سكنية سوق بحسب المؤشرات التخطيطية المحلية ومن أجل سهولة الوصول الى هذه الاسواق التي تحددت بموجب المؤشرات التخطيطية بمسافة تبلغ (٢٠٠م) ، زاد معدل مسافة الوصول الى هذه الاسواق في كل الاحياء السكنية، بسبب عدم توافر هذه الأسواق بحسب المؤشرات التخطيطية ضمن المحلات السكنية.

يضاف الى ما تقدم من الخدمات المجتمعية العامة التي تقع في الحي السكني بحسب المؤشرات التخطيطية المعتمدة في العراق خدمات اخرى هي (مكتب بريد، ومركز إطفاء، ومركز شرطة، وسوق ، ومدرسة إعدادية مهنية)، وقد وجد على مستوى مدينة الرمادي مكتب بريد واحد يقع في الحي الجمهوري ، أما بالنسبة الى مراكز الإطفاء فيوجد مركزان فقط على مستوى مدينة الرمادي الأول يقع في الحي الجمهوري في الجزء الشرقي من المدينة والمركز الثاني يقع في حي المعتصم في الجزء الغربي من المدينة، أما مراكز الشرطة فوجدت (٧) مراكز موزعة بواقع مركز واحد لكل حي من الأحياء الاتية: (الأندلس، و١ حزينان، والملعب، والمعتصم، والوليد، والقطانة، وعثمان بن عفان) بينما خلت الأحياء الأخرى من مراكز الشرطة، أما الأسواق فتوزعت على جميع الأحياء السكنية في المدينة سواء كانت ضمن المخططات الأساسية للمدينة أو تجاوزاً على الاستعمالات الأخرى ما عدا أحياء (الحكم المحلي، والسكك الغربي، واللجئين، والحي الجامعي، والعسكري، والفردوس، والتوسع) ، أما المدارس المهنية لم تنتزع هي الأخرى بحسب المؤشرات التخطيطية المعتمدة في العراق، فقد وجدت أربع مدارس مهنية على

مستوى مدينة الرمادي هي إعدادية تميز للنبات تقع في حي الأندلس وإعدادية للصناعة وتقع في حي التقدم، وأخرى للتجارة تقع في نفس الحي أيضاً وإعدادية للزراعة وتقع في الحي العسكري. عوامل الخلل التي أدت إلى ضعف أداء المخطط الأساس لمدينة الرمادي:

كثيراً ما تشبه المدينة بالكائن الحي الذي ينمو ويكبر ويتطور، وأنها ليست قوالب جامدة بل تمر بمراحل متعددة ربما تشهد حالات ركوص وانكماش، أو حالات تقدم وتوسع وبناء والخاصية الأخيرة تجعلها بحاجة إلى مئات، آلاف من الهكتارات، ولاسيما المدن الكبرى لذا لا بد من التخطيط للارتقاء بمعظم الترتيبات المساحية لا جزاء المدينة المرتبطة، وتحسين أوضاع البيئة الطبيعية في الموقع الذي بنيت عليه المدينة، وبالرغم من صدور قانون إدارة البلديات المرقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤، فضلاً عن نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥، واللذان يعدان تشريعاً شاملاً وتفصيلياً، وأداة فعلية بيد الإدارة الحضرية للمدينة لتطبيق القوانين، والالتزامات بالاستعمالات المحددة بالمخطط الأساس، إلا أن الاخفاق الكبير للإدارة الحضرية جعلها عاجزة عن حل المشكلات الحضرية التي تعاني منها المدينة، وإخفاقها في تحقيق أهدافها وتوجيه نمو المدينة وتنظيم استعمالات الأرض جاء نتيجة للتوسعات غير المدروسة، وزيادة عدد السكان الطبيعية والميكانيكية، وقد أمكن هنا تحديد بعض الخلل والقصور والمشاكل التخطيطية التي تسببت في ضعف كفاءة المخطط الرئيسية التي تم دراسة على النحو الآتي :

أولاً: نمو عشوائي غير المخطط تضم كل مدينة أحياء سكنية قديمة في وسطها غالباً على اعتبارها أول وحدات عمرانية أقيمت فيها، ويتمثل النمو العشوائي غير المخطط في المنطقة القديمة من المدينة، مثلت نشأة مدينة الرمادي سنة (١٨٦٩م)، وحتى أعداد تصميم قطاعي عام ١٩٥٩م. أن تأسيس مراكز للخدمات وتنامي اعداد السكان ساعد في ظهور محلاتي العزيزية والقطانة، أخذ المدينة بالتوسع لكن بشكل توسع بطيء من غير ضابط يحكمها، إذ ساد البناء العفوي جانب الطرق التي تربط المدينة بالأرياف المجاورة، وأهم ما يتصف به توزيع استعمالات الأرض في تلك المدة هو التداخل والاختلاط للاستعمال التجاري، الصناعي، والسكني فضلاً عن النمط المجتمع للاستعمال الخدمي، لم يكن للتخطيط دور مع أول تشكيل لنواة المدينة، وكان التوسع عضوياً، وتمثل شبكة الشوارع نسيجاً عضوياً يربط هذه المناطق بالمركز وكان دور الإدارة الحضرية الممثل بالسلطة التنفيذية دوراً تنفيذياً يقتصر على استتباب الأمن، وتأمين حركة الطريق بين نقطة وأخرى فضلاً عن تحديد أماكن المؤسسات الخدمية.

ثانياً: مشاكل متعلقة بالملكيات الخاصة ضمن المخطط، تضمن المخططات الأساس للمدن أراضي تعود ملكيتها للدولة وأخرى للقطاع الخاص، وعند توزيع استعمالات الأرض الحضرية ستكون هناك مشكلة بالنسبة للملكيات الخاصة، فهي كثيرة من الاحيان بحكم عملية التوزيع المتجانس للاستعمالات تكون هناك أملاك خاصة ضمن استعمال صناعي، أو ترفيهي، أو خدمي، وصاحب الأرض لا يلتزم بذلك

ويمارس نشاطاً معيناً لا يتسم مع ما تتضمنه المخططات الأساس، مثلاً في المخطط منطقة سكنية، إلا أن المالك استغلها في صناعات إنشائية، أو محلات غسل سيارات، ومعامل نجارة، وحدادة، وكل هذا يقلل من كفاءة اداء المخطط الأساس، وينطبق الحال هنا على منطقة التوسع الجديدة للمخطط الأساس للمدينة الرمادي، إذ تم تخطيط مواقع ذات ملكيات خاصة جنوب سكة الحديد، لا تتسجم مع أرض الواقع فهي عبارة عن مجمع سكن عشوائي، وحقول دواجن، ومزرعة لا نتاج الفطر، ومقبرة، كذلك اعترف المخطط بوجود مناطق مفتوحة، وملكيات خاصة في المنطقة المحصورة ما بين طريق رمادي - هيت، وسكة الحديد لم يتم تخطيط هذه المنطقة وجعلها مناطق مفتوحة، الأمر الذي يسهم مستقبلاً في تكوين بؤرة سكن عشوائي، علماً ان هذه المنطقة تحوي حالياً على (١٤ وحدة) سكنية، المرئية الفضائية (١).

ثالثاً: اخفق المخطط الأساس للمدينة في مسألة تقدير نمو السكان المستقبلي، مما أدى الى تباين كبير بين التوقعات والواقع الفعلي، إذ بنيت الحاجة الفعلية للتوسع المدينة على أساس معدل نمو السكان (٣.٥%)، إلا أنه في حقيقة الأمر يبلغ معدل النمو السكاني للمدينة (٢.٦%)، في حين خلت التقارير الفنية الملحقة بالمخطط الى الفرضيات العلمية، والاعتبارات الأساسية في تقدير نمو السكان، مما جعل تكهناتهم بالنمو المرتقب غير دقيقة وكان المفروض وضع اكثر من فرضية لتكون التقديرات السكانية أقرب الى الواقع.

منطقة دراسة مرئية (٢) مناطق الملكية الخاصة في مخطط ٢٠١٣



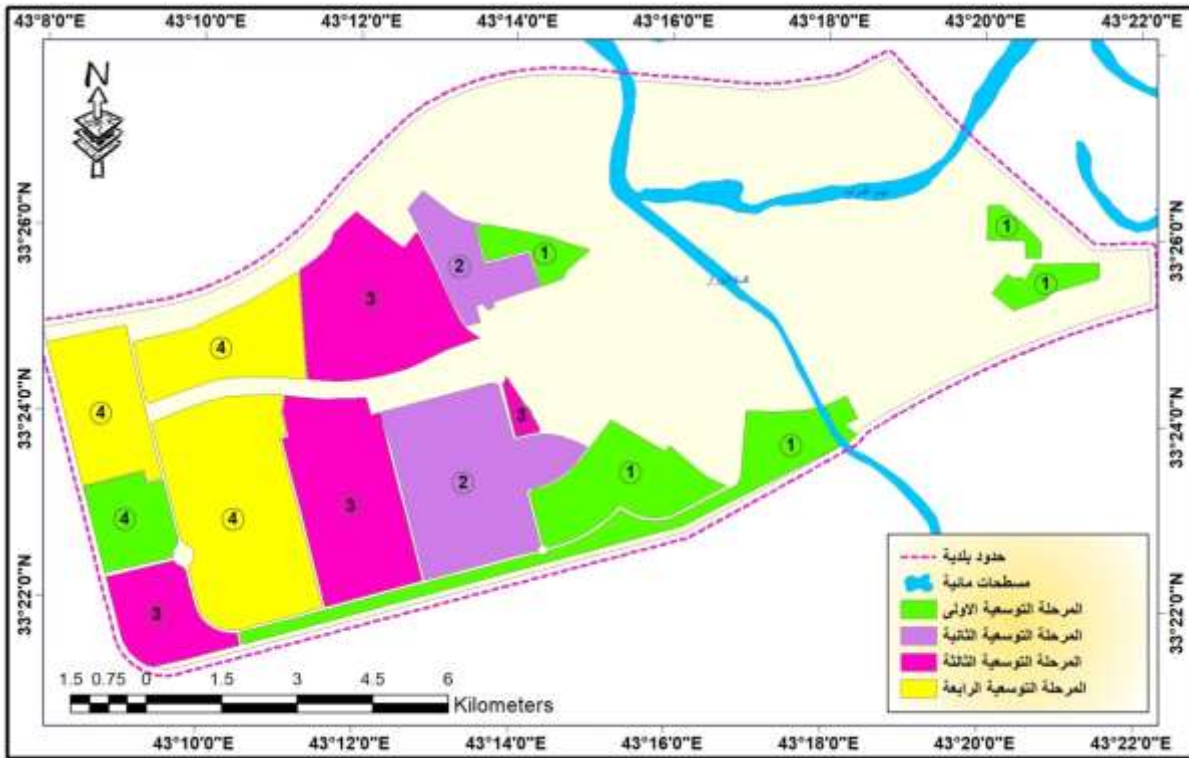
المصدر - عمل الباحث مخرجات برنامج Erdas Emagin 10.3 (تصور القمر الصناعي لمنطقة الدراسة ، للقمر الصناعي (Land sat) ، دقة (٣٠) سم ، امتداد (jpej) . لعام ٢٠٢٢.

رابعاً: الحساب غير الدقيق لمساحات التوسع، على المراحل الاربعة، إذ تشير التقارير الفنية الملحقة بالمخطط الأساس الى أن مجموع مساحة التوسع تبلغ (٤٧٠٠) هكتار، موزعة على منطقتين شمال خط سكة الحديد وجنوبه، بلغت مساحة المنطقة الاولى (١٥٠٠) هكتار، والثانية (٣٢٠٠) هكتار، الى أنها

جاءت مخالفة للواقع، إذ بلغت فقط مساحة التوسع جنوب خط سكة الحديد في مقاطعة (٤٧) حصوة الشامية القطعة المرقمة ٣٧٤١٥/٨٣ (١٨٧٧٦) دونم و ١٥١ أولك و(٦)م، أي ما يساوي (٤٦٩٤) هكتار في حين أن المساحة الحقيقية للتوسع هي (٧٠١٦) هكتار الخارطة (١٧) موزعة على أربع مراحل على وفق الآتي المرحلة الاولى (١٦٧٥) هكتار، المرحلة الثانية (١٢٠٦) هكتار، المرحلة الثالثة (٢٠٠١) هكتار، المرحلة الرابعة (٢١٣٤) هكتار، علماً أن مناطق التوسع عبارة عن عقود زراعية حسب قانون ٣٥ لعام ١٩٨٣م، وإملاك صرفة، وتحتوي أيضاً هذه المناطق في بعض اقسامها على مناطق زراعية

خريطة (٢١)

المناطق الاسيرة زراعيًا في مدينة الرمادي



المصدر: جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة ، مدير التخطيط العمراني ، استراتيجية التطوير والتحديث في الرمادي ، تصميمها الاساسي لعام ٢٠٢٣ رقم (٦٣٢٧) لسنة ٢٠١٢ ، مقياس (١). : (٢٥٠٠٠).

خامسا: التوسع الافقي للمخطط الأساس للمدينة لم يبين على أساس دراسة علمية، وأسس تخطيطية صحيحة، إذ أن ظهور مناطق وتوسع بأحياء سكنية جديدة لم تكن الحاجة اليها ضرورية، ولد ضغط على الخدمات وجعل الادارة الحضرية عاجزة على تقديم الخدمات، مما أدى قلة كفاءتها .

سادسا: إن المعايير التخطيطية المتعلقة بنمط التوسع الرأسي لم تطبق في مواضع عديدة بالرغم من ملائمة للتطورات الاقتصادية والاجتماعية، إذ تم تخصيص نحو (٤٩٦) هكتاراً له لكن هذه المساحات غدت مخالفة للمعايير المخصصة للاستعمال السكني، التي حددتها وزارة الاعمار والسكان بنسبة (٤٠%) من مجموع الاستعمال السكني، وحدد بالمخطط (١٠) محلات سكنية لتستوعب (١٧٢٦٠٤) نسمة، إلا أن التقارير الفنية الملحقة بالمخطط الأساس.

الهوامش

- ١- فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى المنشأة لمعارف الاسكندرية ١٩٩٤ ص ١٥٥.
- ٢- عاطف حمزه حسن ، تخطيط المدن أسلوب ومراحل ، جامعة قطر ، مطبعة قطر الوطنية ١٩٩٢، ص ٥٩.
- ٣- حيدر عبدالرزاق كمونة ، المدينة مفهومها، مجلة المخطط والتنمية ، العدد السابع ، السنة الثالثة ، بغداد ١٩٧٨ ، ص ١٢٣.
- ٤- يونس هندي عليوي الدليمي ، مشكلات استعمالات الأرض في مدينة الخالدية وإعادة توزيعها ، اطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة الانبار ٢٠١٤ ، ص ١٥١.
- ٥- حسن محمود الحديثي ، الموقع الجغرافية للنشاط الصناعي ، مجلة كلية الآداب ، العدد (٤٠) ، ١٩٩٥ ، ص ١٦٦.
- ٦- صبري فارس الهيتي ، التخطيط الحضري ، دار الباروني ، عمان ٢٠٠٩ ، ص ١٦٣.
- ٧- خالص حسني الاشعب وصباح محمود محمد الربيعي ، مورفولوجية المدينة ، بغداد ، كلية الآداب ١٩٨٣ ، ص ٢٠١.
- ٨- عبد الحكم ناصر القشawi ، جغرافية المدن ، ط١ مكتب الجامعة الحديثة ، الاسكندرية ٢٠٠٨ ، ص ٨٨.
- ٩- بشير أبراهيم الطيف وآخرون ، خدمات المدن دراسة في الجغرافية التنموية ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ٢٠٠٩ ، ص ١٠٩.
- ١٠- جمهورية العراق ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، جامعة الانبار ، شؤون الطلبة ، قسم التسجيل ، بيانات (غير منشورة) ٢٠١٩.
- ١١- جمهورية العراق ، وزارة التربية ، المديرية العامة لتربية الانبار ، قسم التخطيط ، شعبة الاحصاء ، بيانات المدارس لعام ٢٠١٩.
- ١٢- جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة ، المديرية العامة للتخطيط العمراني ، استراتيجية تطوير مدينة الرمادي وتحديث المخطط الأساس لها ، تموز ٢٠١٣ ، ص ١٢٢.
- ١٣- عبدالرزاق عباس حسين ، جغرافية المدن ، مطبعة أسد ، بغداد ١٩٧٧ ، ص ١٥٣.
- ١٤- الامكانيات الاستثمارية للموارد الطبيعية في الصناعات التحويلية بقضاء سامراء مركز بحوث الموارد الطبيعية أ.د. مجيد ملوك السامرائي ، م.م صباح عثمان البياتي ، جامعة تكريت كلية التربية قسم الجغرافية ، مجلة جامعة تكريت للعلوم - المجلد ١٩ ، العدد ٧ تموز ٢٠١٢ ، ص ٥٢٣ - ص ٥٤٣.

١٥- النمذجة المكانية لتقييم كثافة شبكة طرق السيارات الرئيسية في العراق ، م.د محمد هاشم ذنون الحيايلى ، كلية التربية - جامعة الموصل ، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية - المجلد ٢٠ - العدد (١٠ - ب) تشرين الاول ٢٠١٣ م ، ص ٤٤٨ - ص ٤٧٨ .

المصادر

- 1- Farouk Abbas Haidar, Planning of Towns and Villages Established for Knowledge of Alexandria 1994, p. 155.
- 2- Atef Hamza Hassan, Town Planning Method and Stages, Qatar University, Qatar National Press 1992, p. 59.
- 3- Haider Abdul-Razzaq Kammuna, The City and Its Concept, Al-Mathrat Al-Tanmiya Magazine, Issue Seven, Third Year, Baghdad 1978, p. 123 .
- 4- Hart shorn .t.a Interpreting the city , an urban geography, john wiley &sons, new york , 1972, p.22
- 5- Amin ,Arshad And Shohab Fazal, (2012) Quantification Of Land Transformation Using Remote Sensing And GIS Techniques, Aligarh Muslim University, India, P.5.
- 6- sil brestein ,jane&maser curis,land use planning for sustainable development , sustainable community development series, lewis publishers, usa,2000,p.102.