



مجلة جامعة الانبار للعلوم الانسانية

University of Anbar Journal for  
Humanities



P. ISSN: 1995-8463

E. ISSN: 2706-6673

Volume 18- Issue 3- September 2021

المجلد ١٨- العدد ٣ - ايلول ٢٠٢١

مشكلات تطوير استعمالات الارض في منطقة ابو فليس

أ.م.د. يونس هندي عليوي

جامعة الانبار - مركز الدراسات الاستراتيجية

dr.younus1971@uoanbar.edu.iq

DOI

10.37653/juah.2021.171657

**الملخص:**

تطرق البحث الى استعمالات الارض في منطقة (ابو فليس) مع التركيز على اهم المشاكل التي تقف عائقا امام تطويرها من خلال الدراسة الميدانية، لطرح بدائل معالجة من شأنها النهوض بتطوير واقع المنطقة، وفقا لأراء الخبراء المختصين بذلك بعد تقييمها وفقا لمعايير تخطيطية، تم اختيار منها البديل المناسب (التطوير الجزئي)، لتقديمه لأصحاب الشأن لاتخاذ القرار المناسب الكفيل بتنميتها، ثم اختتمه البحث بالاستنتاجات والتوصيات المهمة

**الكلمات المفتاحية**

تخطيط

زراعية

استعمالات

مشاكل

تطوير

## Problems of developing land uses in the Abu Flis area

---

Assist Prof dr. Younus H. Oleiwi Al-Dulaimi

University of Anbar - Center of Strategic Studies

---

### **Abstract:**

The research dealt with land uses in the Abu( Flis area) with a focus on the most important problems that hinder their development through the field study, to propose remedial alternatives that would advance the development of the reality of the region, according to the opinions of experts in this field after evaluating them according to planning criteria, from which the appropriate alternative was chosen (Partial development), to present it to the stakeholders to take the appropriate decision to ensure its development, then the research concluded with the important conclusions and recommendations.

Submitted: 15/05/2021

Accepted: 11/07/2021

Published: 01/09/2021

---

### **Keywords:**

Planning  
Agricultural  
Uses  
Problems  
development

©Authors, 2021, College of Education for Humanities University of Anbar. This is an open-access article under the CC BY 4.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



## المقدمة

أصبحت استعمالات الارض الآن في أمس الحاجة إلى التخطيط ، فقد جعلت منه العشوائية عاجزا بكل مقاييس النظام على الاحتفاظ بالأرض، لإعادة الاستخدام الامثل في حماية الأراضي بشكل أفضل، نتيجة سوء اصحاب الملكيات في معادلة رسم سياسة أرض الواقع، التي عانت منذ نشأتها ولا تزال تعاني من طمع مالك الأرض، طيلة العقود الماضية التي مرت بها، اذ تركت عشوائيتها بصمة خلفت سوء في استخدام الأرض، التي تعمل البلدية جاهدة قدر استطاعتها للتخفيف من هذا المعضلة، التي استفحلت الان في أهم جزء الأرض الزراعية، لكي تبقى المخزون المستقبلي الذي ينظر إليه بإشراقه أمل، بدل أن تفقد بريقتها المستقبلي الذي لا نرجوه، حفاظاً على ضمان حقوق الأجيال القادمة التي يهددها الزحف العمراني ، مما دفع الجهات المسؤولة للاهتمام بتطوير الارض، وتكاتف الجهود للتغيير من استخدام الأرض وتنميتها، بالتعاون مع الوزارات المعنية لتخطي العوائق التي تقع على عاتق صانعوا القرارات لاتخاذ اصدار التشريعات وفق الية اكثر قبولا في تلبية الطموح المنشود بالتنمية .

**المشكلة :** تعاني منطقة ابو فليس من العشوائية وسوء استخدام الأرض، التي تقف عائقا امام عملية تطويرها وافشال المخططات للوصول الى رسم سياسة تنظيمية ترفع من شأنها .

**الفرضية:** شيوع نظام الملكية الخاصة للأرض في المنطقة وضعف القانون، افرزه كتلة عمرانية سكنية لم تراعي فيها توفير الاستعمالات المطلوبة للسكان مما عرقله تطورها.

**الهدف:** تطوير استعمالات الارض بما يناسبها، وفق الية تمكن الاستفادة المثلى، لتحقيق التنمية باتباع الاساليب العلمية، التي ننشدها لصانعي القرار لاتخاذ الاجراءات اللازمة

**الاهمية :** تعد الدراسة الاولى لمنطقة ابو فليس النابعة من الحاجة الملحة لمعرفة مشاكل استعمالات الارض الموجودة التي تقف عائقا في تطويرها وازالتها وفق اسس التنمية الحضرية السليمة .

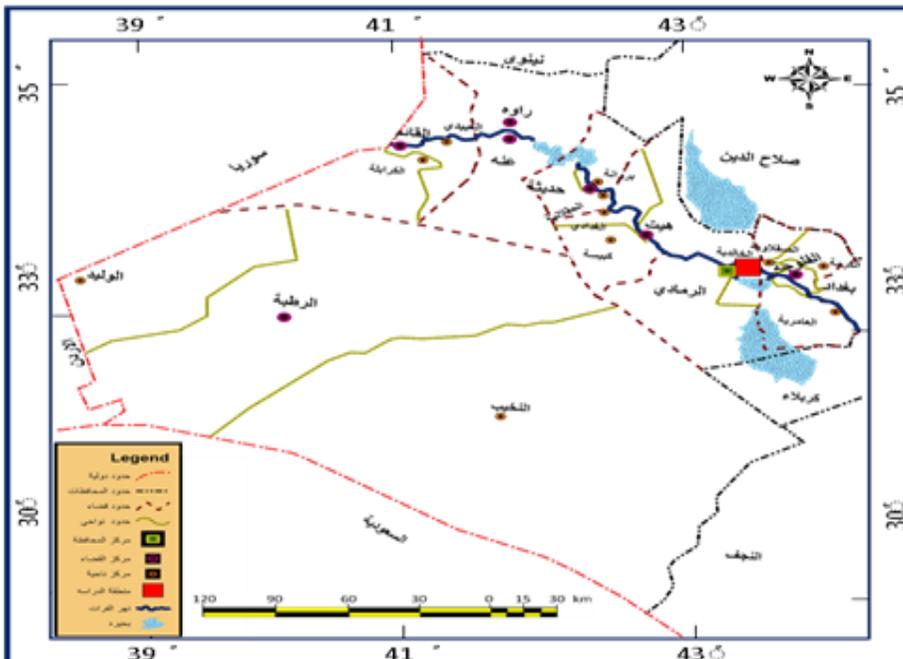
**منطقة الدراسة :** تعد منطقة ابو فليس احد البلديات التابعة اداريا لقضاء الحبانية شرق محافظة الانبار، بين دائرتي عرض ( ٣٣° ٢٢ - ٣٣° ٢٤ ) شمالا ، وخطي طول ( ٤٣° ٢٩ - ٤٣° ٣٢ ) شرقا انظر خريطة (١) ، يحتضنها نهر الفرات من

الشمال الشرقي ومدينة الخالدية من الناحية الغربية ومن الجنوب معسكر الحبانية، ضمن مقاطعة (٤/زوية الذبان) خريطة (٢) ،بسكان بلغ (١٠٥٦٠)<sup>(١)</sup> نسمة ضمن بيئتها التي شغلت مساحة (٧,٨) كم<sup>٢</sup>، على سطح منبسط خالي من التدرجات على ارتفاع ٣٨م فوق مستوى سطح البحر، تضمنت ٩٩ كرود (ارض زراعية طويلة) توزعت على جانبي الشارع الذي يخترقها بطول بلغ (٣٤٠٠م)، اذ ارتبط وجودها بمعسكر الحبانية الذي إنشاه البريطانيون ابان الاحتلال في عشرينيات القرن المنصرم المسماة سابقا بالهندي اذ تجمع السكان حولة بقصد العمل في المعسكر آنذاك في ظروف كانت تسودها الجوع والحرمان وضنك العيش، اذ تهاوى الكثير من سكان المناطق الاخرى بالقرب منها شيئاً فشيئاً لغرض الحصول على فرصة عمل تسد رمق العيش، واتخذت تسميتها (ابو فليس) من التاجر حمود صاحب مقهى لملتقى العمال واستراحة المارين في القرية عندما اقترضه احد الناس منه ١٠٠ فلس وبعد فترة استرجعها المدين ٩٩ فلس فأبى حمود ان يأخذها الا بعد ان يكمل الفلس واخذ الناس ينادونه ابو فليس وعليه سميت المنطقة نسبة الية<sup>(٢)</sup>.

### خريطة (١) موقع منطقة ابو فليس بالنسبة لمحافظة الانبار

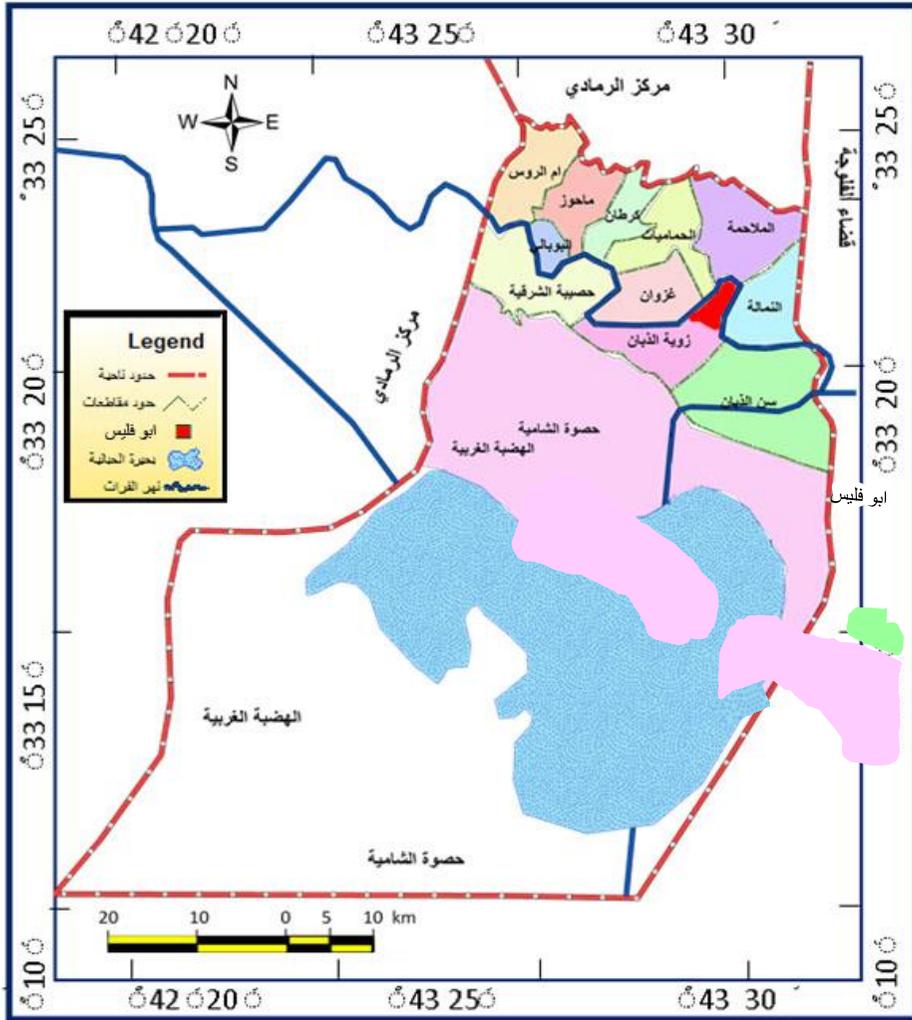
خريطة رقم (٢)

موقع ناحية الحبانية من محافظة الانبار



المصدر: من عمل الباحث بالأعضاء على وزارة الري ، محاذية المساحة العامة ، خريطة محافظة الانبار الادارية لعام ٢٠٠٠ ، مقياس ١ : ٥٠٠٠٠

خريطة (٢) موقع منطقة ابو فليس ضمن زوية الذبان بالنسبة لمقاطعات قضاء الحباتية



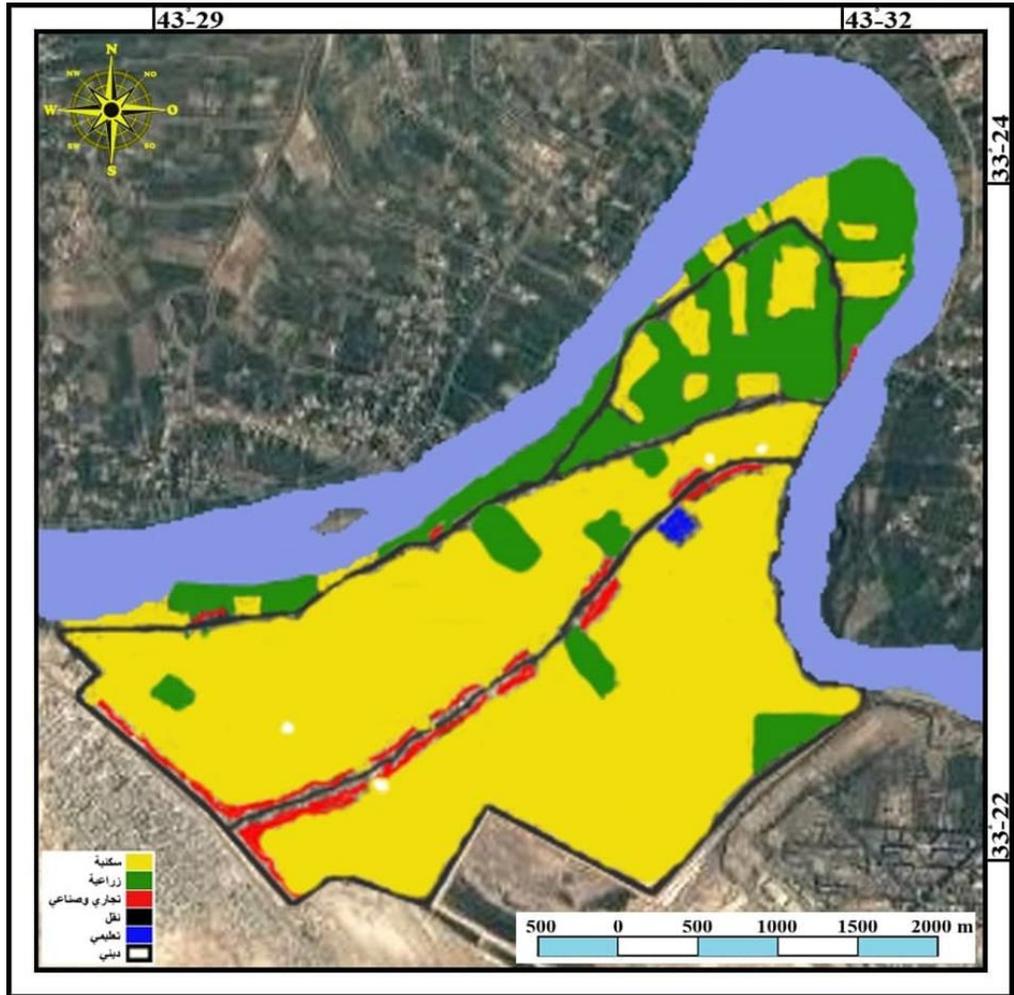
المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على

- ١- جمهورية العراق، وزارة الري، مديريه المساحة العامة، فهرس مقاطعات الانبار، ٢٠٢٠، ١/٥٠٠٠٠٠٠.
- ٢- وزارة البلديات والاشغال العامة، مديرية بلدية الحباتية، قسم الشؤون الفنية، بيانات (غ.م)، ٢٠٢٠.

## اولا: استعمالات الارض

تضم منطقة الدراسة من خلال دراسة واقع الحال، عدد من استعمالات الارض الحضرية والزراعية التي تخدم سكانها، التي شغلت مساحة بلغت (٧٨٠) هكتار، أي ما يعادل (٣١٢٠) دونم، وذلك من حيث نوع الاستعمال الوارد في الجدول ( ١ )، الذي يمثل مجموعة من الاستعمالات ونسبة استعمالها شكل ( ١ ) .

## خريطة (٣) استعمالات الارض في منطقة ابو فليس لعام ٢٠٢٠.



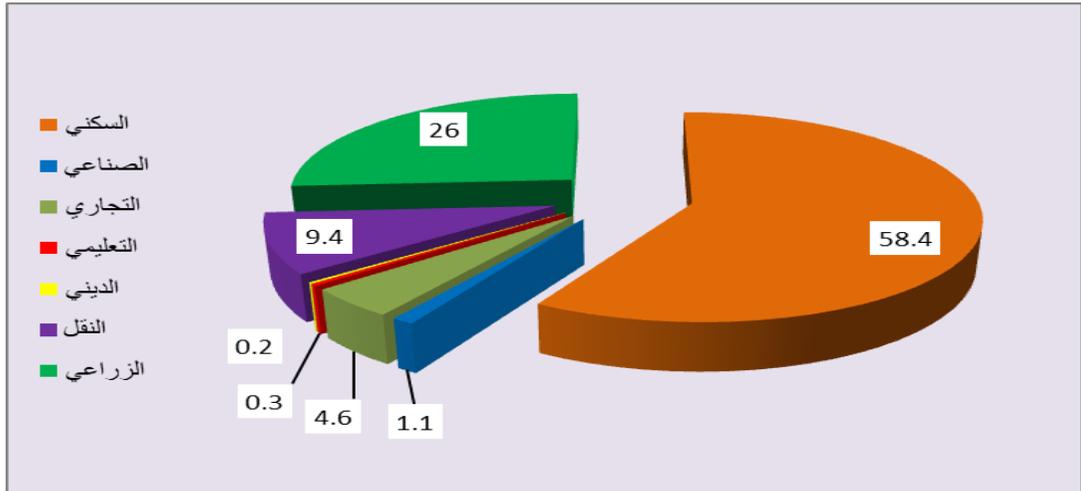
المصدر: عمل الباحث بالاعتماد الصور الجوية ٢٠٢٠ ، والدراسة الميدانية .

## جدول (١) توزيع استعمالات الأرض في منطقة ابو فليس (٢٠٢٠)

ت	الاستعمالات الارض	المساحة دونم	النسبة %
١	السكني	١٨٢٤	٥٨,٤
٢	الصناعي	٣٤	١,١
٣	التجاري	١٤٢,٨	٤,٦
٤	التعليمي	٩	٠,٣
٥	الديني	٥	٠,٢
٦	النقل	٢٩٤	٩,٤
٧	الاستعمالات الزراعية	٨١١,٢	٢٦
المجموع الكلي للاستعمالات		٣١٢٠	%١٠٠

المصدر : الجدول من عمل الباحث بالاعتماد خريطة المقاطعات الزراعية لقضاء الحبانية (٢٠٢٠) مقياس ١/٥٠٠٠ ، حيث تم استخراج المساحة وفق برنامج (Auto Cad).

## شكل (١) توزيع استعمالات الأرض في منطقة ابو فليس (٢٠٢٠)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على جدول رقم (١) .

١- الاستعمالات الحضرية: تشكل مجموعة من الاستعمالات بمساحة شغلت (٢٣٠٨,٨) دونم، بنسبة (٧٤%) من اجمالي مساحة منطقة (ابو فليس)، ونجدها من خلال التحليل الاستعمالات الحضرية تنقسم الى عدة اصناف كالآتي :

- **الاستعمال السكني:** يعد هذا الاستعمال احد صور الاستقرار البشري المرتبط بالظروف الايكولوجية والاقتصادية والقيم والتقاليد الاجتماعية في شكل هندسة البيوت ومادة البناء ومظاهرها تفاعلها الداخلية والخارجية بين الانسان وبيئته<sup>(١)</sup> في منطقة ابو فليس، ويلاحظ من خلال الخريطة (٣) والجدول (١)، ان الاستعمال السكني هيمنة على اكبر جزء من حيث المساحة البالغة ( ١٨٢٤ ) دونما، وبنسبة شغلت (٥٨,٤%) من مجموع مساحة استعمالات الارض في المنطقة ، الذي يتوسع بصورة افقية على جانبي الشارع الرئيسي نحو الاطراف، تبعا لأنماط ملكية الأرض المخصصة لهذا النوع متخذة اشكالا مختلفة من البناء بدون ضوابط محددة<sup>(٢)</sup>.
- **الاستعمالات الاقتصادية:** تمثل هذه بالأنشطة الرئيسة التي تكثر فيها المهن، لاسيما بعد التغيرات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التي تعرضت لها هذه المنطقة على اثر انفتاحها على المراكز الحضرية الاخرى في المحافظة، وطبقاً لبيانات الجدول (١) فقد بلغت مساحة الاستعمال لكل منها التجاري (١٤٢,٨) دونما، بنسبة (٤,٦%)، والصناعي (٣٤) دونما، بنسبة (١,١%)، من المساحة الإجمالية، التي عززت مكانتها بالتداخل مع غيرها من المهن المهمة، التي تمارس في محلات مختلطة، تمثل سوقا لتوفر السلع اللازمة لسكان المنطقة، وتزداد كثافتها على امتداد جانبي الشارع خريطة (٣)، الذي يعد بؤرة المرور والقلب النابض والرابط لشرايين المنطقة ونشاطها الداخلي، لاختراقه المنطقة من بدايتها حتى نهايتها، لما يحققه من سهولة الوصول إليها، مثل (كماليات بيع الملابس ومواد التجميل، والغذائية، والانشائية، والزراعية، والحدادة، وورش تصليح الاجهزة المنزلية والحلاقة)، التي تؤدي إلى ربح مادي كبير انعكس على أهميتها المكانية، من خلال الارتفاع الملموس في سعر ارضها<sup>(٣)</sup>.
- **الاستعمالات الخدمية:** يأتي استعمال الأرض لإقامة المباني الخدمية في المرتبة الاخيرة، بأقل النسب اذ تبين من خلال الجدول (١) هذا الاستعمالات بلغت مساحة لكل منها التعليمي (٩) دونم، بنسبة (٠,٣%)، والديني (٥) دونم، بنسبة (٠,٢%)، من المساحة الإجمالية لاستعمالات الارض، على الرغم من اتساع العمران وزيادة السكان في المنطقة، اذ اقتصر على وجود بعض خدمات المدارس والمساجد

خريطة (٣)، فضلا عن مجمعات المياه المنتشرة في اماكن متفرقة ضمن المنطقة الزراعية ، نتيجة لعشوائية توزيعها التي اصبحت تتبع حسب تخصيص مكان قطعة الارض المتبرع بها من قبل الحائزين، انعكاسا صادقا لحياة المجتمع للحاجة الملحة لأنشائها كمباني عامة للخدمات، ناهيك عن افتقارها للعديد من الخدمات الخدمات الترفيهية والحدائق العامة المفتوحة والمراكز الصحية والادارية، وقد يشير ذلك على اعتبارها غير ضرورية وتوفيرها يقع على عاتق الحكومة .

• **استعمال النقل:** جاء هذا الاستعمال من خلال الجدول (١) بمساحة بلغت (٢٩٤) دونم بنسبة (٩,٤%)، شكلت المرتبة الثالثة من مجموع استعمالات الارض في منطقة ابو فليس، اذ تمثلت بشبكة من الشوارع الرئيسية، التي تخترقها وتتصل بطريق السدة الحولي الذي يطوق المنطقة خريطة (٣)، فضلا عن الشوارع الفرعية الضيقة المتواجدة بين المساكن، وهي في الغالب تفصل بين الملكيات الخاصة ولا تتبع نظام معين، اذ ان معظمها يمتد بصورة عضوية (عشوائية).

٢- **الاستعمالات الزراعية:** شكله هذا الاستعمال من خلال الجدول (١) مساحة بلغت (٨١١,٢) دونماً، أي بنسبة شكلت (٢٦%)، من اجمالي مساحة منطقة (ابو فليس)، ويشغل هذا الاستعمال الزراعي من خلال الخريطة (٣) الجزء الشمالي من المنطقة واجزاء متفرقة، لازالت تصارع من اجل البقاء لتمسك اصحابها، لكن هذه الأراضي أصبحت اليوم غير منتجة، وحتى المستغلة في الزراعة فهي تعاني من عدة مشاكل، بالإضافة إلى انخفاض العائد منها مقارنة بالأنشطة الأخرى<sup>(١)</sup>، ولا ننسى تنافس استعمالات الأرض بالاعتداء على الحزام الأخضر المحيط بالمنطقة ، الذي اسهم بتغيير بيئتها الطبيعية ، اذ طغى الاستخدام السكني على مساحة كبيرة من الأراضي، التي كانت مصنفة استخداماً زراعياً ثم بدأت بالتناقص، ويرجع السبب في تناقص مساحة الأرض الزراعية، إلى التوسع العمراني على الأراضي الزراعية، الناجم عن الزيادة الطبيعية في اعداد السكان، لاسيما المتمثل في تزاخم العوائل المركبة وانشطارها للاستقلال بالسكن، مما دفعها إلى إيجاد وحدات سكنية في المناطق الزراعية التي بدأت تتضاءل شيئاً فشيئاً، فضلاً عن توقف دعم الدولة لهذا القطاع كتوفير الاسمدة المحسنة والبذور، والاعتماد على الإنتاج المستورد وبأسعار اقل، لذا عمد

أصحابها إلى تقطيعها وبيعها للاستفادة منها مادياً، لارتفاع قيمة الأرض على الرغم من أن هذه الأراضي هي أخصب الأراضي الزراعية<sup>(١)</sup>.

### ثانياً: مشاكل تطوير استعمالات الارض

١- الملكية الخاصة: وتعد من العقبات الرئيسية أمام عملية التطوير كون أغلب الأراضي يكون امتلاكها حكر على فئة معينة من المواطنين، وفقاً لقانون الاصلاح الزراعي المرقم (٣٠) لسنة ١٩٥٨ وعقود الملكية المرقم (١١٧) لسنة ١٩٧٠، الذي اعطاهم حق التصرف بالبيع (طابو زراعي) واستثمار الأرض<sup>(٢)</sup>، باعتبارها قوة اقتصادية تؤثر في سير عملية تطوير والتنمية، وقف حائل امام التصرف بها من قبل الدولة وحرمها من التصميم الحضري، الذي تعارض مع تناقضات استعمالات الأرض التي لعبت دوراً رئيسياً، في تصارع استخدام الفرد لقطع الأراضي المستحوذ عليها في منطقة ابو فليس، لاعتبارها بمثابة سلعة يتاجر بها المالك حسب السعر تبعاً لعرض الطلب، فقد تحولت المصلحة الشخصية إلى سيف تقطع به المصلحة العامة، فأصبح المواطن يسيء استخدام الأرض بزيادة الزحف العمراني، الذي يخالف الاستعمال بالتجاوز على البساتين والحقول الزراعية، مما اسهمت بتغيير طبيعتها الريفية في محاولة لإجراء تغيير حضري، وبشكل ارتجالي غير مدروس علمياً، أدى إلى تآكل الأراضي الزراعية بوتيرة متسارعة، حالت دون تطوير استعمالات الارض فيها، وهذا مما شكل عائقاً بتطبيق الأنظمة والقوانين الاساسية، التي تستهدف رسم سياسة تطوير الواقع بصورة اكثر حداثة في المنطقة، كونها تسلبهم الاختيار وتلزمهم بمحددات لا تناسبهم، من خلال توفير الخدمات وتحقيق المصالح المجتمعية.

٢- الكتلة العمرانية: اسهم التنافس على قيمة الارض في منطقة ابو فليس، بزيادة حجم البناء دون ترخيص وتشوية النسيج العمراني صورة (١)، تمثل المنطقة خليطاً من النماذج العمرانية بلغ (١٥١٢) دار سكنية<sup>(٣)</sup>، تتباين في أشكالها ومساحاتها بين العقود القديمة والحديثة، بالإضافة إلى ذلك عدم الانسجام في نمط البناء والمواد المستخدمة كالطين والحجر والبلوك والطابوق، كل تلك العوامل ادت إلى تشوه البناء في المنطقة، فضلاً عن مخالفة الاستعمالات والمخاطر البيئية والاجتماعية الناجمة عنها، التي استغلت الموقف وأوقعت العديد من المشاكل، كونها نمت خارج مخطط المدينة الذي افتقد الى التصميم الاساسي، الامر الذي نجم عنه عدم التزام المواطنين وخضوعهم لقوانين البناء والأنظمة

الصادرة، مما وقف ذلك عائقا امام تطوير استعمالات الارض وتوفير الخدمات<sup>(١)</sup>، وما زالت بعض الآثار السلبية من هذا النوع واضحة لعدم ثقة المواطن بالقانون والسلطة، ولا نغفل هنا وجود حظائر للحيوانات داخل البيوت، التي تشوه النسيج العمراني وستتسبب بمشاكل اقتصادية، عند تنظيمها ضمن الاطر القانونية، بتعويض المواطنين عند اعادة ميزان الخدمات، اثناء قيام البلدية بإعداد التصاميم الاساسية لها، مما سيكلف الجهة المسؤولة ميزانية كبيرة تستهلك بالوضع الصحيح، للتغلب على المشاكل غير المتكافئة بالتنافس.

### صورة (١) الكتلة العمرانية في منطقة ابو فليس



المصدر: الباحث ، التقطت بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٦

٣- عشوائية التصميم: ان غياب التخطيط اثناء ممارسات السكان عند استغلال الارض في البناء، ونوعيته التي تفتقد الى الرؤيا المستقبلية المدروسة، التي اسهمت بتشوية النسيج الحضري، الذي يحمل في طياته العديد من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والتخطيطية، اذ اسهمت في اعاققت ضم منطقة ابو فليس مع مدينة الخالدية والحاقتها بتصاميم قطاعية<sup>(١)</sup>، مما افرزت شوارع ضيقة وازقة ملتوية وعمياء صورة (٢)، وانعدامها في بعض الاماكن العمرانية المستغلة بالسكن على حساب الاراضي الصالحة للزراعة، التي تعد أحد اعمدة الاقتصاد لتحقيق الامن الغذائي للسكان، متجاهلة الاستعمالات الخدمية الاخرى

كالمراكز الصحية والتعليمية في المنطقة، باستثناء بعض الاماكن التي لا تتسجم مع واقع السكان وتوزيعهم المكاني، نتيجة لعشوائية لم يحسب لها حساب آنذاك، ناهيك عن تداخل الانشطة الاقتصادية كالورش الصناعية داخل الاستعمالات السكنية، وتدهوره بما يؤدي إلى إلحاق أضرار كثيرة، ومخاطر صحية في البيئة التي يعيش فيها الإنسان، وبالتالي تراجعها مقابل الاستعمالات الأكثر جودة ومنافسة كالأنشطة الريحية.

### صورة (٢) احد الشوارع العمياء في منطقة ابو فليس



المصدر: الباحث ، التقطت بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٦

٤- عدم تطبيق القوانين: تعد هذه من اهم المعوقات التي تقف حائلاً أمام عملية تطوير استعمالات الارض في منطقة ابو فليس، منذ ثمانينيات القرن المنصرم حتى وقتنا الحاضر، هذا نتيجة للالزامات السياسية والاقتصادية والأوضاع الامنية المتردية، مما ادى الى تعطيل المشاريع وانجاز الخطط التنموية، وما رافقها من آفات الفساد الإداري والمالي في مؤسسات الدولة، التي نخرت مفاصل الوزارات الخدمية كافة، فضلا عن عدم وجود كوادر كفؤة متخصصة في الوزارات، لأعداد دراسات شاملة عن تطوير هذه المنطقة وما شاكلها، تتخذ على عاتقها عمل مخططات وتصاميم، من خلال التنسيق بين الجهات البلدية المعنية بالتطوير، بالإضافة الى ضعف دور الاجهزة الرقابية المختصة ذات العلاقة في البلدية والتغاضي بتطبيق التشريعات والقوانين، أدى ذلك الى كبر الفجوة واستفحال مشكلة التوسع العمراني في عموم منطقة ابو فليس، الناجمة عن التزايد المستمر بتوجه السكان بالبناء، ولعل

ابرزها انحسار المناطق الخضراء، نتيجة انتشار ظاهرة خطيرة تمثلت بتقطيع الاراضي الزراعية وبيعها، الامر الذي يخالف قوانين الاصلاح الزراعي المتضمنة الاستثمار، والتي على اساسها تمت ملكيتهم لها، مما افرز استعمالات غير مناسبة تفقر للتنظيم على مختلف المستويات، سواء كان سكوناً أو غيره وبالتالي ادى إلى إيجاد خلل في التوازن البيئي<sup>(١)</sup>.

### ثالثاً: المقترحات التطويرية

تم تقديم بعض الاقتراحات كبداية تفضي بحلول لتطوير استعمالات الارض في منطقة ابو فليس وفق شروط تنظيمية تكمن باليه التعامل معها كمحاولة لإجراء ارهاصات التغيير بشكل علمي مدروس يتناغم مع سياسة التنمية المقصودة بتحقيق رفاهية المجتمع مع إمكانات المؤسسات في تحقيق العدالة الاجتماعية وهي كالاتي:.

البدائل الاولى : (تغيير استعمالات الأراضي) يتمثل في توقيع الخدمات المفقودة واعادة النظر بتوزيع الموجودة حسب معايير التخطيط المكاني المعتمدة عن طريق استئجار الارض من قبل الدولة او بيعها لغرض توفير تلك الخدمات بمساهمة المجالس البلدية ببناؤها في المساحات المخصصة، وادخالها ضمن الرصيد الحضري للمنطقة.

سلبياتها : ستصطدم الاماكن المخصصة بتغيير الاستعمال في المنطقة، ببعض الابنية الحديثة لارتفاع قيمتها، التي قد لا يرغب اصحابها ببيعها او استئجارها لاحد .

البديل الثاني : (تطوير جزئي) يتمثل في ضم المناطق القريبة من الشارع العام الملاصقة للتصميم الاساسي من خلال عمل تصميم قطاعي لها، يكون بداية انطلاقاً للتطوير يمكن من خلاله هذه التجربة تعميمها على المنطقة تدريجاً، وتمكنهم من اعادة تخطيطها للاستفادة من الخدمات التي ستتضمن في عملية تنظيمها مسبقاً في هذا البديل.

سلبياتها : سوف يفقد بعض المالكين جزء من ارضيهم اثنا عملية تنظيمها وفق المعايير ، فضلاً عن تحمل المالك الكلف المادية اثناء عملية استملاكهم بصورة قانونية .

البديل الثالث: (تطوير شامل) يتم من خلال اعادة استملاك الارض من قبل وزارة المالية، عن طريق شراءها من المالكين، مقابل ربع القيمة تبعا لقوانين الدولة تجاه هذا الامر، ومن ثم تقوم المؤسسات المعنية بمسح الارض وازالة المشيدات التي تتعارض مع التخطيط الجديد عند تصميمها.

سلبياتها: انها ستتترك شريحة كبيرة من السكان بلا مأوى، فضلا عن انها ستكلف الدولة مبالغ طائلة جدا، في خضم الازمة المالية التي تمر بها الحكومة.

### نتائج تقييم البدائل

تم في هذا الجزء تقييم بدائل تطوير استعمالات الارض بواسطة خبراء مختصين بمختلف المجالات المعنية كالآتي :-

- ١-مختص في التخطيط الحضري
- ٢-مختص في الهندسة المعمارية
- ٣-مختص بالإسكان الحضري
- ٤-مختص في شؤون البلدية
- ٥- مختص في جغرافية المدن
- ٦-مختص في الشؤون الاقتصادية
- ٧-مختص في شؤون العقارات
- ٨-مختص في شؤون البيئة
- ٩- مختص في الشؤون الزراعية

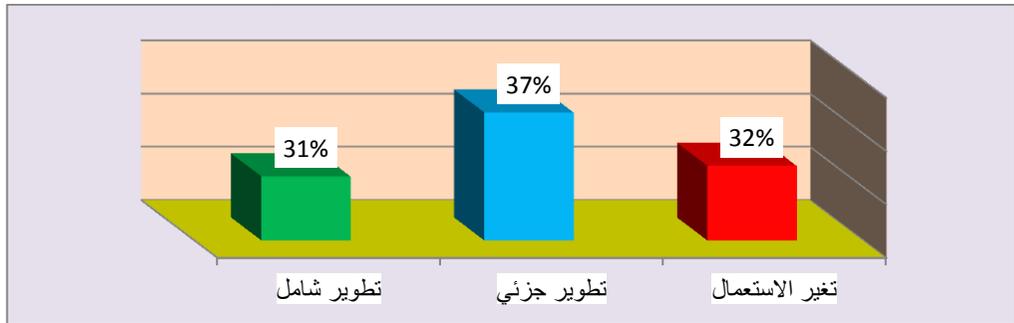
حيث وزعت الاستثمارات عليهم وفق معايير ضمن هذه الاهداف دون علم احدهم بالآخر، ليختاروا منها البديل تبعا لدرجات تتدرج من واحد لغاية عشر درجات لكل سؤال، يبداء حسب تأثيرها كما مبين في الجدول (٢) والشكل (٢) .

جدول (٢) نتائج اراء الخبراء في اختيار البدائل تطوير استعمالات الارض في منطقة ابو فليس

ت	المعيار	البديل الاول	البديل الثاني	البديل الثالث
١	الحفاظ على قيمة العقارات بالمنطقة	٦٠	٤٩	٢٠
٢	ايجاد مساحات مناسبة للاستعمالات الخدمية	٦٤	٤٢	٦٢
٣	توفير العدالة الاجتماعية لسكان المنطقة	٥٥	٦٤	٧٠
٤	تحقيق معالجة ملائمة لسكان المنطقة	٣٦	٤٠	٥
٥	تحسين الاستثمار الامثل للفعاليات	٢٦	٧٨	٤٦
٦	تقليل تكلفة خدمات البنى التحتية	٨٨	٤٤	٩
٧	سهولة الوصول الى المواقع المهمة	٥٩	٤٨	٣٧
٨	انشاء شبكة طرق جيدة للمنطقة	١٨	٤١	٥٦
٩	الحفاظ على الاراضي الزراعية	٨	٥٤	٣٨
١٠	ايجاد هوية واضحة للمدينة	٢٨	٥٢	٨٥
التقييم		٤٤٢	٥١٢	٤٢٨
النسبة %		%٣٢	%٣٧	%٣١

المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على نتائج الخبراء

شكل (٢) يمثل نسبة آراء الخبراء بتطوير استعمالات الارض في منطقة ابو فليس



المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على جدول نتائج اراء الخبراء.

تبين من خلال الشكل (٣)، وفقا لمعايير اختيار الخبراء ان البديل الثالث (تطوير

شامل) جاء باقل نسبة بلغت (٣١%)، كونه يمثل صعوبة التطبيق بالرغم من انه اكثر قبولا

في تطوير استعمالات الارض عند الشروع به، في حين تلاه البديل الاول (تغيير الاستعمال) بنسبة بلغت (٣٢%)، علما انه من السهولة تطبيقه لكنه لا يسهم بتطوير استعمالات الارض، اما البديل الثاني (تطوير جزئي) جاء بأعلى نسبة بلغت (٣٧%)، ويعد افضل نموذج تطبيقي لتطوير استعمالات الارض في منطقة ابو فليس حسب اراء الخبراء كونه يحقق توازنا في القبول والتطبيق على ارض الواقع عند تنفيذه على ارض الواقع لارتفاع قيمته المتوقعة لسكان المنطقة، لضمان اكبر قدر ممكن من تحقيق التوزيع وفق مبادئ الاستدامة المكانية والتخطيط، باستغلال ما توفر من المزايا التي تتسم بها المنطقة، ضمن رؤى مرنة قابلة للتعديل والنمو تستثمر تطوير بنيتها لتقليل المسافات وتفعيل الخدمات والانشطة ما امكن، مع معالجة المشاكل والتحديات الكبرى بشكل جذري ضمن رؤية بعيدة المدى .

### الآلية التنفيذية

وتتم من خلال وضع قانون يتضمن تنمية وتطوير استعمالات الارض، في المناطق الغير مخططة ذات التجمع السكاني الكثيف، من قبل المؤسسات الحكومية لتقوم بمسح المنطقة المستهدفة على مراحل بشكل جزئي، ليتسنى وضع والتصاميم الاساسية لها تبعا لمعايير الاسكان الحضري في الجدول (٣)، ومن ثم تقوم بمفاوضات تجري مع اصحاب الملكيات الخاصة للأرض، لإقناعهم بتخطيطها او بيعها، إلى المؤسسات المعنية حسب القوانين بمبالغ معينة، مع ضمان استملاكها من قبل اصحابها بعد استيفاء الرسوم المطلوبة وفق اللوائح والقوانين الحكومية عند تنظيمها من قبل وزارة الاشغال العامة والبلديات وفق الاساليب الحديثة التي تضمن تحقيق المعايير الاساسية التي تلبي حاجات ومتطلبات السكان التي يطمح بتوفيرها، لتكون نواة يمكن من خلالها تطوير المناطق الاخرى تباعا بعد ذلك، مع المحافظة على اراضي ضفاف نهر الفرات، على أن تكون أرضا زراعية وترفيهية بالدرجة الأولى، وعدم السماح تحت أي ظرف من الظروف بالتجاوز عليها.

### جدول (٣) معايير حصة استعمالات الارض العراقية

ت	استعمال الارض	%
١	سكني	٥٥
٢	تجاري	٢,٣٠
٣	صناعي	٨

٢٠	نقل	٤
٢,٢٠	تعليمي	٥
٠,٥٠	ديني	٦
١,١٣	صحي	٧
٠,٥١	اداري	٨
١٠	خضراء وترفيهي	٩
١,٤٠	مقابر	١٠
١,١٦	اخرى	١١
٢١٠٠	المجموع	

المصدر: وزارة الاسكان والتعمير ، هيئة التخطيط الاقليمي ، معايير الاسكان الحضري ، لعام (١٩٨٦) ، ص ١٥.

### الاستنتاجات

توصلنا من خلال الدراسة الميدانية إلى العديد من النتائج، التي تعد ذات قيمة مهمة يجب أخذها بعين الاعتبار من قبل المسؤولين في البلدية واصحاب القرار، عند تطوير استعمالات الارض في منطقة ابو فليس.

١- عشوائية التخطيط العمراني تمثل الأهواء الشخصية لسلوك مالكي الارض بالتصرف بها حسب المصالح الفردية في معظم ارجاء المنطقة .

٢- سوء استخدام الارض ادى الى نقص وتدهور الاستعمالات الاخرى بسبب التوسع العمراني الذي انتج عدم ملائمتها بالمواقع المناسبة في المنطقة.

٣- نقص الكثير من استعمالات الارض الخدمية وتداخلها مع الاستعمالات الاخرى يعد من اكثر الظواهر الجغرافية في المنطقة.

### ٤- التوصيات:

١- استملاك الارض من مالكيها بشكل ارضائي او طوعي لصالح البلدية واشركهم في عملية التخطيط بتطوير منطقتهم باتجاه رغباتهم وفقا للقانون .

٢- التأكيد على وقف الزحف السكن العشوائي، للمحافظة على الارضي الزراعية لتحسين البيئة الجمالية، وتفعيل الانشطة الاقتصادية في المنطقة .

٣- العمل على تعويض النقص الحاصل بالاستعمالات الخدمية بتوفير الانشطة الخدمية المطلوبة التي تسهم في تغيير الانماط الموقعية بالمنطقة.

**الاحالات**

- (١) المجلس المحلي لقضاء الحبانية ، مكتب معلومات الحبانية ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٠.
- (٢) محمود كطاع عبدالله الدليمي، ابو فليس دراسة انثروبولوجية اجتماعية لقرية في محافظة الانبار، رسالة ماجستير، (غ.م) كلية الآداب ،جامعة بغداد ،١٩٩٥، ص ١.
- (١)R. red field, the little community, Chicago university, press ghicago,1965,p.19.
- (٢) د. فتحي محمد أبو عيانة، السكان والعمران الحضري، بحوث تطبيقية في بعض الأقطار العربية، ١٩٩٩م، ص ٤١٢
- (٣) الدراسة الميدانية للباحث، بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣.
- (١) مقابلة مع خالد حميد الشجيري، موظف في دائرة زراعة الحبانية ، تاريخ ٢٠٢١/٣/١١.
- (١) فتح الله محمد الصعيدي ، رسالة ماجستير، تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة طولكرم، ٢٠٠٠م، ص ١٠٥.
- (٢) عماد احمد الجواهري، تاريخ مشكلة الاراضي في العراق، دار الحرية للطباعة، ١٩٧٨، ص ١٦.
- (٣) المجلس المحلي لقضاء الحبانية، مكتب المعلومات الحبانية، بيانات غ.م، ٢٠٢٠.
- (١) مقابلة مع المهندس عادل شاحوذ، مدير بلدية الحبانية، بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٥.
- (١) مقابلة مع المهندس احمد عودة ، مسول شعبة تنظيم المدن في دائرة بلدية الحبانية ، تاريخ ٢٠٢١/٣/٢٥.
- (1)Keneth Haro, "Climate variation Drought and deserti fiestion",word metrotigcal organization (WMO) No, 633, Geneva, Switzerland ,1985,P.340.

### English Reference

- Habbaniya district local council , Habbaniya Information Office , unpublished data , 2020.
- Mahmoud Kata Abdullah Al-Dulaimi, Abu falis a social anthropological study of a village in Anbar province, master's thesis, (G.M) Faculty of Arts ,University of Baghdad ,19.
- R.Redfield, the little community, University of Chicago, gecago press, 1965, P..
- D. Fathi Mohammed Abu Ayana, population and Urban Development, applied research in some Arab countries, 1999.
- the researcher's field study, dated 3/3/2021.



- 
- interview with Khaled Hamid al-shujairi, an employee of the Habbaniya Agriculture Department, on 11/3/2021.
  - Fathallah Mohammed Al-Saidi, master's thesis, the development of land use patterns in the city of Tulkarem, 2000.
  - Emad Ahmed Al-Jawahery, the history of the land problem in Iraq, Freedom House for printing, 1978.
  - (3)Habbaniya District Council, Habbaniya Information Office, na data.M ,2020 .
  - interview with engineer Adel shahoudh, director of Habbaniya municipality, on 25/3/2021.
  - interview with engineer Ahmed Odeh, head of the urban planning division in the Habbaniya Municipality Department, on 25/3/2021.
  - Kenneth Harrow, "climate change, drought and desert", speech of the metrotechnical organization, No. 633, Geneva, Switzerland, 1985.