



ISSN: 1817-6798 (Print)

Journal of Tikrit University for Humanities

available online at: [www.jtuh.org/](http://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](mailto: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](mailto: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/>



**Standdars Of Cadastral  
Expansion In The City Of  
Ramadi**

**A B S T R A C T**

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**

ا.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 والمخطط المستقبلية لحد من بعض الامور 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 (2013- 2033):

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 1993م ضمن المنطقة من شمال خط سكة الحديد حتى طريق المرور السريع حددت هذه المنطقة ضمن المخطط الأساس لعام 2005 الملغى، وتبلغ مساحتها (1500) هكتار، والسكان المتوقع استيعابه فيها يبلغ (232540) الف نسمة.

جدول (13)

مناطق التوسع والسكان المتوقعين ضمن المساحات المقترحة للفترة (2033-2013)

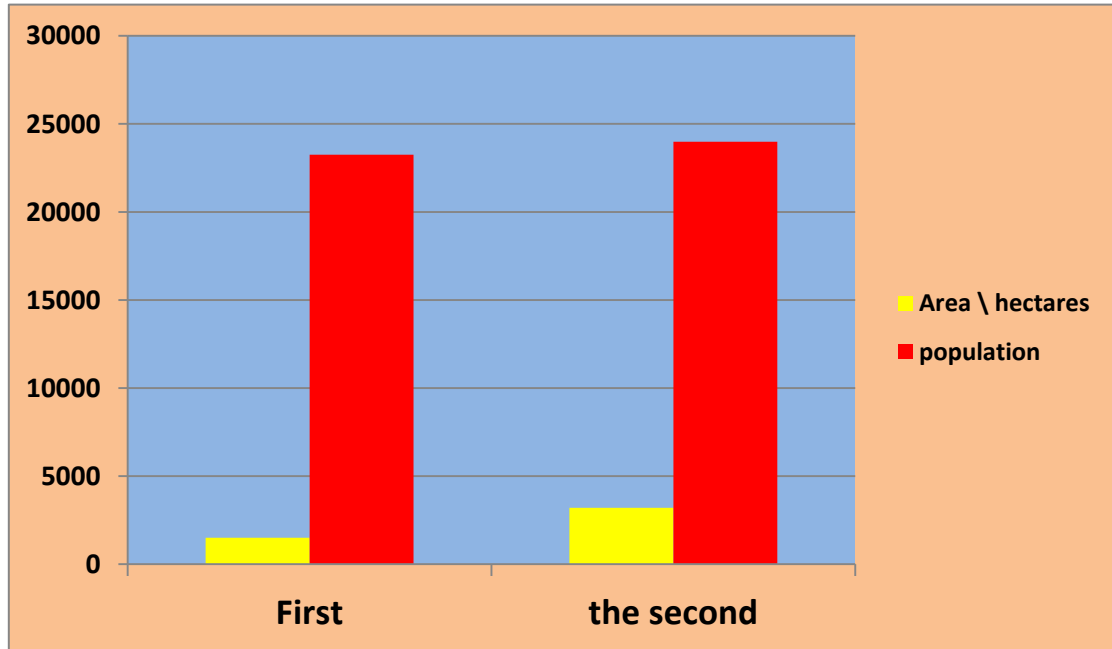
السكان	المساحة /هكتار	المنطقة
232540	1500	الاولى
239890	3200	الثانية
472430	4700	المجموع

المصدر: جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة ، المديرية العامة للتخطيط العمراني ، استراتيجية تطوير مدينة الرمادي وتحديث خطتها الاساسية ، المرحلة الرابعة ، تموز ، 2010 ، ص. 22.

المنطقة الثانية: تقع هذه المنطقة جنوب خط سكة الحديد ويكون امتدادها من الشرق باتجاه الغرب وبعمق (7) كم وتبلغ مساحة هذه المنطقة (3200) هكتار، والسكان المتوقع استيعابه فيها يبلغ (239890) نسمة.

شكل (1)

مناطق التوسع والسكان المتوقعين ضمن المناطق المقترحة



المصدر: من عمل الباحث بناء على بيانات الجدول رقم (13).

أقسام مراحل التوسع المساحي الى أربعة مراحل:

**المرحلة الاولى (2013-2018) :** يتم التوسع هذه المرحلة الى الغرب من مخطط 1993 إضافة الى ضم مناطق في الجزء الشرقي من المدينة هي بالأساس مناطق خالية في مخطط 1993 إضافة الى إزالة الجزء الشمالي الشرقي من المنطقة الصناعية الشرقية، كما يتم البدء بتشجير المنطقة المصنفة كحزام اخضر، بهدف اكمال نموه مع نهاية تنفيذ المخطط. إن ما يلاحظ على هذه المرحلة لم يتم تنفيذ أي من الفقرات المقترح أنشاؤها بسبب العمليات العسكرية، وما رافقها من تهجير لسكان المدينة.

**المرحلة الثانية (2019-2023) :** 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 2005 الملغى، وتشتمل المرحلة على ثلاثة اجزاء، فهي تضم جزء من المخطط العام 2005، وجزء من منطقة التوسع المقترحة، أما الجزء الاخير سيقم إنشاء المركز الإداري المقترح في المدينة.

**المرحلة الثالثة (2024-2028) :** 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 (14)

#### مناطق التوسع والتعداد السكاني المتوقع حتى عام 2033

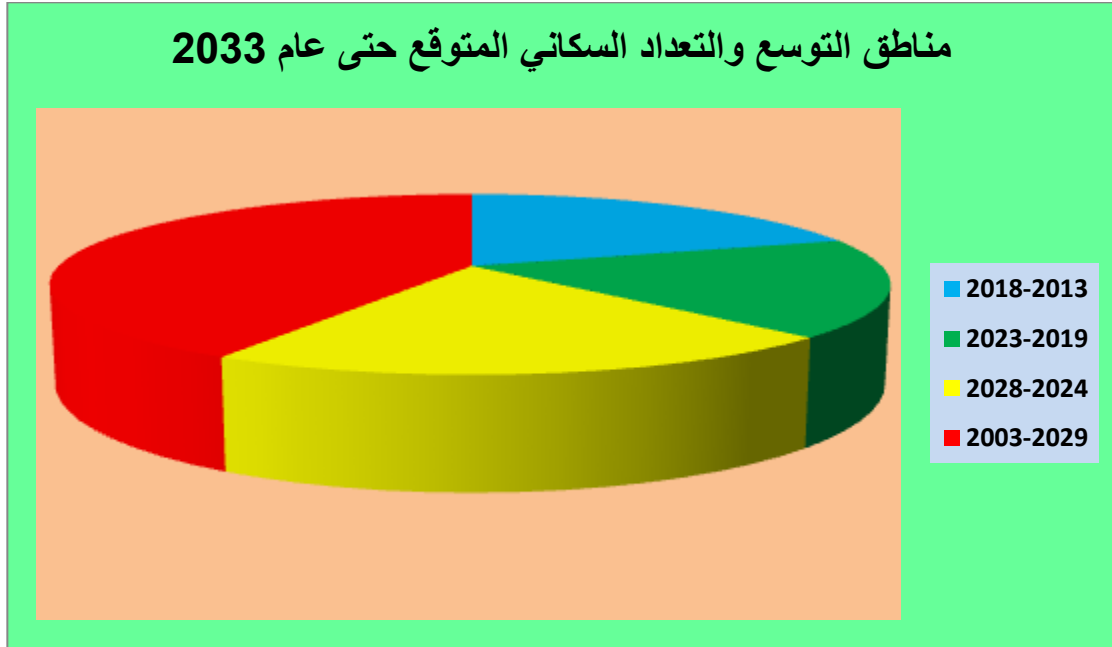
السكان	المساحة / هكتار	المدة
94027	940	2018-2013
83124	825	2023-2019
97943	975	2028-2024
197336	1960	2033 - 2029
<b>472430</b>	<b>4700</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة ، المديرية العامة للتخطيط العمراني ، استراتيجية تطوير مدينة الرمادي وتحديث خطتها الأساسية ، المرحلة الرابعة ، تموز ، 2010.

**المرحلة الرابعة (2029-2033) :** تمثل هذه المرحلة الجزء المتبقي من المخطط الأساس المقترح لمدينة الرمادي حتى نهاية هذه المرحلة وغالبية المناطق التي سيتم تنفيذها هي مناطق سكنية كما سيضم 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 (29)



المصدر: من عمل الباحث بناء على بيانات الجدول رقم (14) .

#### 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 1963م وبين (1972 – 1993م) وصولا الى مخطط 2013م على وفق المعادلات الآتية :

أولاً: معدل استنفاد الأرض: **Land consumption rate (R.C.L)**: يشير الى التوسع المكاني التدريجي للمدينة من حيث تراصها أو توسعها وانفتاحها فكلما كان المعدل قليلا دل على تراص المدينة، وتراحمها 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.

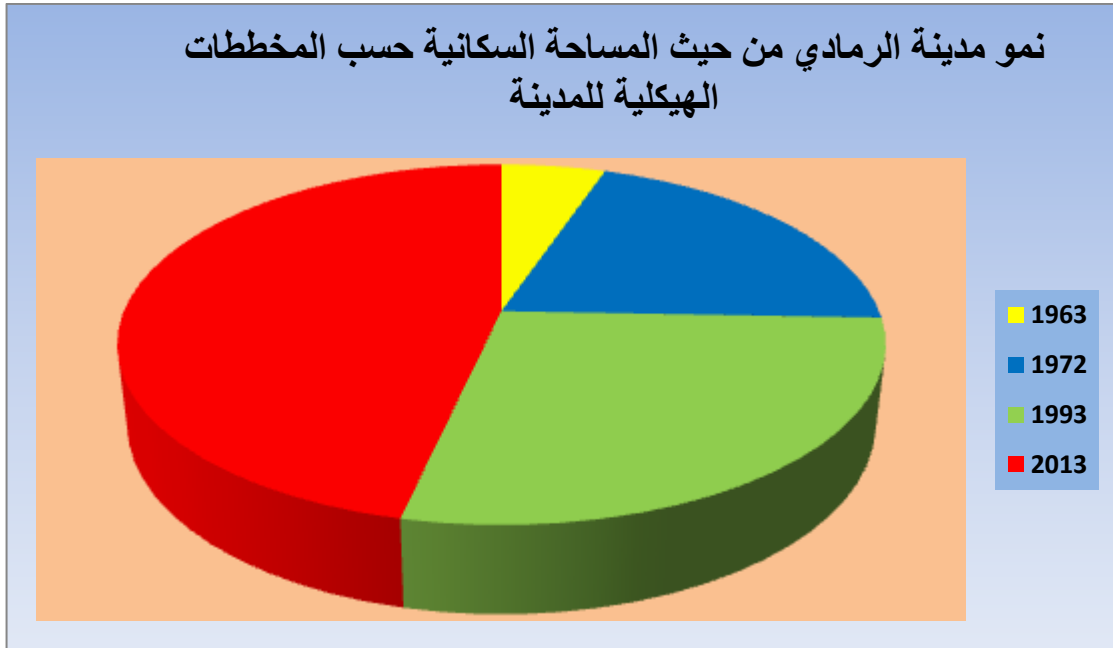
من خلال تطبيق هذه المعامل على مدينة الرمادي الجدول (14) نجد أن معدل استنفاد الأرض بلغ (1.3) شخص/هكتار في مخطط 1963، وتدلل قلة المعدل في هذا المخطط، لأن المدينة في بداية انفتاحها الى أن المدينة في الفترات السابقة تميزت بعضويتها، والتحام مبانيتها وتداخلها أما الكثافة السكانية في المدينة فقد بلغت (54.7) شخص/هكتار، في حين ارتفعت القيمة لتصل (2.2) شخص/ هكتار المخطط 1972 وبلغت (2.7) شخص/هكتار لمخطط 1992 وهذا يدل على ان المدينة اخذت بالتوسع التدريجي الافقي، بينما انخفضت الكثافة السكانية الى (39.6) و (33.5) شخص/هكتار على التوالي المخططات (1972م و1992م) في حين ارتفعت القيمة المخطط 2013م لتصل (3.7) شخص/هكتار، وهذا يدل على أن المدينة توسيع بقدر الضعف عن المخططات السابقة.

### جدول (15)

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
1963	37674	688	54.7	523	1.4
1972	146283	3688	39.6	3285	2.2
1993	200863	5970	33.5	5579	2.7
2013	334264	15217	21.9	12267	3.7

شكل (30)



المصدر: من عمل الباحث بناءً على بيانات من جدول (15).

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 ايجاد 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 1972 (2.9) شخص/هكتار وهذا يعني أن معدل الزيادة في عدد السكان لم يقابله زيادة في المساحة لنفس المعدل، إذ بلغ معدل النمو (7.2%) ويعود ذلك الى الهجرتين الداخلية والخارجية التي شهدتها المدينة وانتعاش المستوى المعاشي والاقتصادي في تلك المدة

اما في مخطط 1993م ومن الجدول (16) بلغت القيمة (4.2) شخص/هكتار وهذا يدل على أن المدينة قد بدأت بالاتساع الافقي الكبير، أما في مخطط 2013م فقد بلغت القيمة (6.9) 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.

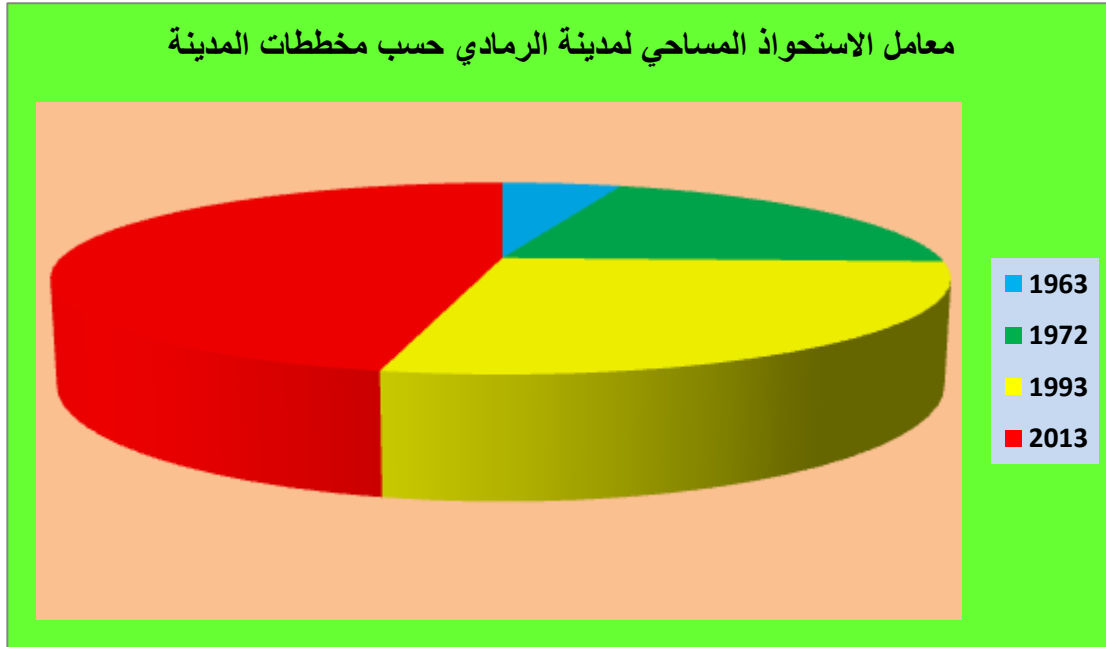
### جدول (16)

#### معامل الاستحواذ المساحي لمدينة الرمادي حسب مخططات المدينة

المدة	عدد السكان سنة الهدف	فرق السكان	المدينة / هكتار	المساحة / هكتار	معامل الاستحواذ
1963	37674		688		
1972	146283	101700	3685	2997	2.9
1993	200863	54580	5970	2285	4.2
2013	334264	133401	15217	9247	6.9

المصدر: من عمل الباحث بناءً على معادلة اكتساب المسح .

### شكل (31)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على البيانات الواردة في الجدول رقم (16) .

### 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 (100م<sup>2</sup>) 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 (9919) نسمة عام 1947م الى (17826) نسمة عام 1957م ومن (29265) عام 1963م الى (37674) نسمة عام 1972م، ومن (61299)، نسمة عام 1977م الى (124331) نسمة عام 1987م، ومن (163206) نسمة عام 1997م الى (200863) نسمة عام 2013م، حتى أصبح عام 2018 (228810) نسمة، بينما بلغ معدل النمو العام (1947 - 1957م) (6%)، والمدة (1963 - 1977م) (7.3%)، والمدة (1977 - 1987م) (7.3%)، والمدة (1987 - 1997م) (2 و8%)، والمدة (1997 - 2018م) (2.6%)، والغرض التنبؤ بالسكان في مدينة الرمادي بحسب كل مرحلة من مراحل التوسع باعتماد عدد السكان سنة الأساس العام (2013م)، يتم احتساب عدد السكان المتوقع لسنة الهدف (2033) القادمة لغرض تحديد المساحة اللازمة للتوسع، وقد تم الاعتماد على معدل نمو سكان مدينة الرمادي للمدة (1997 - 2013) والبالغ (2.6%)، نجد أن الزيادة المتوقعة لسكان المدينة (133168) نسمة حتى سنة الهدف (2033م) جدول (16)، وهذا يعني أن الحاجة المطلوبة من الأرض للتوسع المساحي للمستقبل هي من خلال حاصل ضرب معيار حصة الفرد (100م<sup>2</sup>) (133167) نسمة لتصبح الحاجة الى الأرض الاجمالية (133316800م<sup>2</sup>) أي ما يساوي (1331.5) هكتار، تتوزع على أربع

مراحل فترة كل مرحلة خمس سنوات، إذ بلغت الحاجة الى الأرض المرحلة الاولى للفترة (2013 - 2018) (279.4) هكتار، بينما بلغت الزيادة الاجمالية في عدد السكان لتلك المرحلة (27949) نسمة، وبلغت في المرحلة الثانية للمدة (2019 - 2023) (313.3) هكتار وبينما بلغت الزيادة الاجمالية لسكان (31332) نسمة، أما في المرحلة الثالثة للفترة الى (2024-2028) بلغت الحاجة الى الأرض (356.2) هكتار، بينما بلغت الزيادة الاجمالية للسكان (35623) نسمة، أما المرحلة الرابعة للمدة (2029 - 2033) بلغت الحاجة (382.6) هكتار، وبلغت الزيادة الاجمالية للسكان (38264) نسمة .

### جدول (17)

#### حاجة سكان مدينة الرمادي للتوسع المكاني (2013-2033)

الزيادة السكانية	المساحة / هكتار	الفترة
27949	279.4	2013 - 2018
31332	313.3	2019 - 2023
35623	356.2	2024 - 2028
38264	382.6	2029 - 2033
<b>133168</b>	<b>1331.5</b>	<b>المجموع</b>

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

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

حيث:

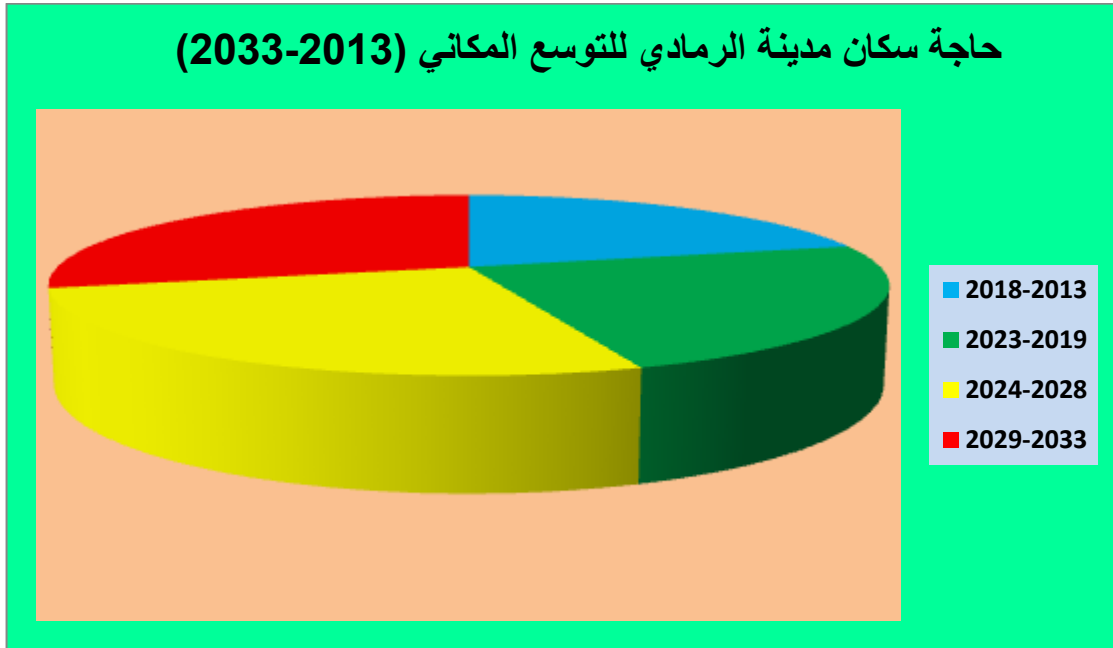
$P_n$ =هدف سنة السكان

$P_0$ =سنة الأساس للسكان

$R$ =معدل النمو السنوي

$N$ =عدد السنوات بين التعدادين

شكل (32)



المصدر: من عمل الباحث بناء على بيانات الجدول رقم (17).

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 (17) بلغ اجمالي حصة الفرد (203.17) 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 وكالاتي :

جدول (18)

معايير توزيع نصيب الفرد من مساحة الأرض لعام 2018

ت	الاستعمال	الرمادي	العراق	دولي
1	السكني	96.66	50	55
2	التجاري	5.24	2	2.50
3	الصناعي	7.93	8	8
4	اراضي النقل	53.08	25	25
5	التعليمي	14.04	2	3.31
6	الديني	0.65	0.5	0.50
7	الصحي	0.82	1	1.22
8	الاداري	6.62	0.5	0.45
9	الخضراء والترفيه	12.74	10	14
10	مقابر	5.39	1	1.40
	المجموع	203.17m2	100m2	111.38m2

المصدر: من عمل الباحث بناء على.

(1) جمهورية العراق ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، الجامعة المستنصرية ، المكتب الاستشاري ، بدائل التخطيط العمراني ، 2007.

أولاً: الاستعمال السكني: بلغ معدل حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (96.66) م وهي عالية جدا عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد (50م<sup>2</sup>)، والمعيار الدولي (55م<sup>2</sup>) مما يدل على الاتساع المساحي للمدينة نتيجة عدة أسباب منها:

- 1- كبر حجم قطع الاراضي الموزعة قديما إذ تتراوح مساحة ما بين (400-600م<sup>2</sup>)
- 2- التوزيع المتكرر وغير المبرر أحيانا، بعيدا عن المعايير التخطيطية والتي تزامنت مع الظروف الاستثنائية التي يمر بها البلد ولاسيما بعد عام 2003م الى جانب صدور العديد من القرارات المتعلقة بتخصيص الأرض من دون ضوابط او دراسة، إذ بلغ عدد القطع السكنية الموزعة في المقاطعة 47 حصو لشامية (50669) قطعة، علما أن التوسع في هذه المنطقة اكبر من بقية المناطق، بينما بلغ عدد القطع الموزعة في مقاطع(162) التأميم والدواجن(8100)، قطعة، وقد وزعت هذه القطع في المدة المحصورة ما بين عامي (2004 - 2018م).
- 3- ظهور المشاريع الاستثمارية (المجمعات السكنية) إذ بلغ عددها(10) مجمعات سكنية، مجموع مساحتها(400)هكتار وتضم (8500) وحدة سكنية، منها ما هو قيد الانجاز واخرى خصصت له اراضي في مناطق التوسع.
- 4- 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 (5.24م<sup>2</sup>)، وهي نسبة عالية عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد (2م<sup>2</sup>)، والمعيار التخطيطي الدولي (2.50م<sup>2</sup>)، ونتج ذلك عن طريق التبدل الوظيفي ولاسيما في المناطق القديمة من المدينة.

**ثالثا: الاستعمال الصناعي:** بلغ حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (7.93م<sup>2</sup>)، وهي نسبة مطابقة تقريبا للمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد (8م<sup>2</sup>).

**رابعا: استعمالات طرق النقل:** بلغ حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (53.08م<sup>2</sup>)، وهي نسبة عالية جدا عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي البالغ (25م<sup>2</sup>)، والمعيار التخطيطي الدولي البالغ (25م<sup>2</sup>)، مما يدل على وجود فائض مساحي لهذا الاستعمال في هيكل المخطط الأساس للمدينة، نتيجة لكثرة الشوارع الخدمية، والفرعية، واستحداث شوارع منها: شارع 100، وشارع 60، وشارع 40، والحولي الشمالي، والتي تمتاز بسعتها الكبيرة، مضاف اليها الخدمة المرافقة لها.

**خامسا: الاستعمال التعليمي:** بلغ حصة الفرد الواحد من مساحة هذا الاستعمال (14.4م<sup>2</sup>) وهي نسبة أعلى عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي الحصة الفرد (2م<sup>2</sup>)، والمعيار التخطيطي الدولي (3.31م<sup>2</sup>)، 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 (0.65م<sup>2</sup>)، وهي نسبة أعلى عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد الواحد (0.50م<sup>2</sup>)، والمعيار التخطيطي الدولي (0.50م<sup>2</sup>)، 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 (0.82م<sup>2</sup>)، وهي نسبة مترتبة عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد (1م<sup>2</sup>)، 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 ( $6.62\text{م}^2$ )، وهي أعلى نسبة عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد ( $0.5\text{م}^2$ )، والمعيار التخطيطي الدولي ( $0.45\text{م}^2$ )، 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 ( $12.74\text{م}^2$ )، وهي نسبة أعلى عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي بحصة الفرد الواحد ( $10\text{م}^2$ )، وقل بقليل من المعيار التخطيطي الدولي ( $14\text{م}^2$ )، 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 استعمال المقابر:** بلغ حصة الفرد الواحد من مساحة هذه الاستعمال ( $5.39\text{م}^2$ ) وهي نسبة عالية جداً عند مقارنتها بالمعيار التخطيطي العراقي لحصة الفرد الواحد ( $1\text{م}^2$ ) والمعيار التخطيطي الدولي ( $1.40\text{م}^2$ ) مما يدل هذا على وجود فائض مساحي كبير لهذا الاستعمال في هيكل المخطط الأساس للمدينة وقد أدى توسع هذا الاستعمال على حساب استعمال الخضراء والترفيهي جاء هذا الفائض نتيجة القيام بعض العوائل بدفن موتاهم في بعض المناطق المخصصة كخضراء والتي تقل داخل المحلات السكنية بعد عام 2003م 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 ( $100\text{م}^2$ )، 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 (19)

#### حاجة سكان المدينة للأرض حسب نوع الاستخدام لعام 2033

ت	الاستعمال	نصيب الفرد من المتر المربع	المساحة المطلوبة / م <sup>2</sup>	المساحة المطلوبة / هكتار
1	السكني	50	6658400	665.84
2	التجاري	2	266336	26.63
3	الصناعي	8	1065344	106.53
4	اراضي النقل	25	3329200	332.29
5	التعليمي	2	266336	26.63
6	الديني	0.5	66584	6.65
7	الصحي	1	133168	13.31
8	الاداري	0.5	66584	6.65
9	الخضراء والترفيه	10	1331680	133.16
10	مقابر	1	133168	13.31
	المجموع		13316800	1324.98

المصدر: من عمل الباحث بناء على الجداول (17) والجداول (18) .

#### معايير استعمالات الأرض على مستوى المدينة:

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

- 1- استعمالات الأرض السكنية وتشغل المرتبة الاولى ما بين (35-43%).
- 2- استعمالات الأرض لأغراض النقل وتصل الى اكثر من (20%).
- 3- استعمالات الأرض للخدمات المجتمعية (صحية، تعليمية، دينية، ترفيهية).
- 4- استعمالات الأرض للخدمات الإدارية.
- 5- استعمالات الأرض الصناعية والخدمات الصناعية وتصل الى (10%).

#### 6- استعمالات الأرض الخضراء والترفيهي وتصل الى (15%).

يأتي ذلك مع الاستعمالات الأخرى 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، والحضارية 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 (80-120م<sup>2</sup>)، الا أن تلك النسبة تراجعت أواخر القرن الماضي وبداية القرن الحالي في العديد من الدول لأسباب كثيرة، وفي الغالب تعتمد الدول العربية معيار (100م<sup>2</sup>) لكل فرد، وعلى أساسها يتم حساب الحاجة المستقبلية للتوسع العمراني تقل النسبة الى أقل من ذلك بكثير وربما تصل الى أقل من (50م<sup>2</sup>)، إذ ان نصيب الفرد يمكن ان يقلص الى أقل من (50م<sup>2</sup>) 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 (100م<sup>2</sup>) للفرد الواحد بكثافة سكانية مقدارها (100) 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 السكنية 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، فالمتطلبات 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 (6) أشخاص.
- ب- معدل حجم الحي السكني (9600-14400) نسمة.
- ج- معدل الوحدات السكنية في الحي (1600-2400) 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.

**ـ 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 (6) أشخاص.

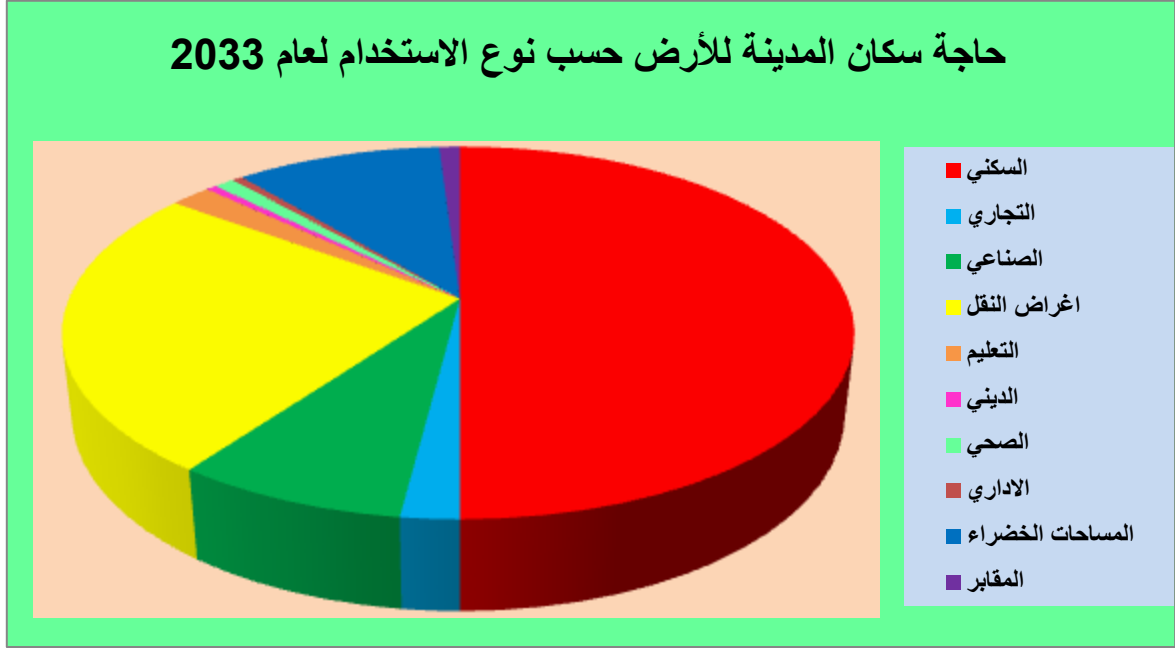
ب- معدل حجم القطاع السكني (38400-57600) نسمة.

ج- عدد الوحدات السكنية في القطاع (6400-9600) 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 بالترافق 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 (2013-2033) المعايير المتبعة في توزيع الاحياء السكنية العراقية في مناطق التوسع المقترحة، إذ تم تقسيم مناطق التوسع الى (19) حيا سكنيا الجدول (19) ويتكون كل حي من (3 - 4) محلات، ويتراوح عدد السكان في كل محلة (2400-3600) نسمة، وتحتوي كل محلة على (مركز محلة)، بينما يضم الحي السكني (9600-14400) نسمة، ويشكل الاحياء السكنية مجتمعية نحو (6) قطاعات سكنية، إذ يضم كل قطاع نحو (38400-57600) نسمة .

شكل (33)



المصدر: من عمل الباحث المعتمد على جمهورية العراق ، وزارة البناء والإسكان ، المؤسسة العامة للإسكان ، قسم الدراسات ، دليل معايير الإسكان الحضري ، ص. 3.

جدول (20) مساحة وسكان الأحياء السكنية المقترحة للتوسع في مدينة الرمادي

رقم القطع	رقم الحي	المساحة	السكان
A	1	151	7.623
	2	137	6916
	3	150	7573
المجموع		438	22112
B	4*	136	16815
	5*	150	7573
المجموع		286	24388
C	6*	152	18794
	7*	140	17310
	8*	110	13601
	9*	152	18794
المجموع		554	68497
D	10	107	5402
	11	131	6613
	12*	135	16692
	13*	150	18546
المجموع		523	47253
E	14*	152	18794
	15*	145	17,928
	16*	124	15332
	17	149	7522
المجموع		570	59575
F	18	217	10955
	19	143	7219
المجموع		360	18174
المجموع الكلي		2731	240,000

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 :

### 1- قانون نظام الطرق والأبنية رقم 44 لسنة 1935:

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 44 لسنة 1935م، صنف هذا القانون الأبنية الحضرية في المدينة الى ثلاثة أنواع من حيث الاستعمالات هي:

1- الأبنية السكنية وتتضمن الدور والمناطق كافة التي تقع فيها والتي صنفت 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 (100م<sup>2</sup>) والثانية (200م<sup>2</sup>) والثالثة (300م<sup>2</sup>) أما المنطقة الرابعة فتحدت بمساحة تبلغ (600م<sup>2</sup>) والممتاز (800م<sup>2</sup>) أما المنطقة الخاصة فحدت مساحتها ب(2000م<sup>2</sup>) وفي هذا التوزيع هناك قلة في مساحة المنطقة الأولى، وهدر في مساحة المناطق الرابعة، وما فوقها من تصنيفات.

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

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

### 2- قانون إدارة البلديات رقم 165 لعام 1964:

بموجبه تم إلغاء قانون إدارة البلديات رقم 84 لسنة 1931م وتعديلاته ( الذي استمد أكثر أحكامه من قانون بلديات الولايات العثماني) 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 مجاناً لصالح البلدية مساحة الشوارع والمرافق العامة على وفق النسب الآتية: إذا تراوحت مساحة العقار بين (5000م<sup>2</sup> و10000م<sup>2</sup>)، يقتطع من مساحة الكلية (25%) بغض النظر عن موقعه في المنطقة العمرانية، إذا كانت مساحة العقار أكثر من (10000م<sup>2</sup>) يقتطع من النسب الآتية (40%) من مساحة الكلية ضمن المنطقة العمرانية الأولى والثانية، 35% من مساحة الكلية ضمن المنطقة العمرانية الثالثة، 30% من مساحة الكلية ضمن المنطقة العمرانية الرابعة (25%) 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 :

- 1- العقارات الواقعة خارج أمانة العاصمة لمسافة عشرة كيلو مترات .
  - 2 - العقارات الواقعة خارج حدود بلديات الصنف الممتاز لمسافة سبعة كيلو مترات .
  - 3- العقارات الواقعة خارج حدود بلديات الصنف الأول لمسافة خمسة كيلو مترات .
  - 4 - العقارات الواقعة خارج حدود بلديات الصنف الثاني والثالث والرابع لمسافة ثلاثة كيلو مترات.
- ثانياً: المعايير التخطيطية:

#### 1 - معايير هيئة التخطيط الإقليمي لعام (1977م).

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 تمييزاً 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.

## 2 - معايير تخطيط الإسكان لعام(1982م):

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 كبنية داخلية والمحلة السكنية بوصفها بيئة خارجية، وتختلف أحجام المحلات السكنية التي اقترحها المخطط، والتي تبدأ من أصغر حجم في عدد السكان (2400) نسمة ثم (4800) نسمة و(7200) نسمة، و(9600) نسمة و(12000) نسمة.

## 3- معيار وزارة الاعمار والإسكان لتخطيط السكن للعام (2010م):

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

1- 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 .

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

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

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

5- 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) .

## 3-3-10 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 وكفاءة 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:

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

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

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

4- الأحياء التي تتكون من أربع محلات سكنية هي: (1حزيران، 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، فضلا 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، وتسهيل 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، ومجد 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(800م) في مدينة الرمادي بلغ معدل مسافة الوصول الى هذه الخدمات أقل من المعيار المعتمد من قبل الجهات التخطيطية وهو (578م)، 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 (946، 1492م).

**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 العاب 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 (21)، لم يكن توزيعها يتناسب مع الأسس والمعايير التخطيطية العراقية، لأن نسبة الأحياء التي تحتوي على هذه الخدمة بلغت (38%) 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 (3) حدائق، واحياء:(والجمهوري، والخنساء، والتأميم، وعثمان بن عفان) لكل منهما حديقتان واحياء(الحرية، والقدس، والتقدم، والحي الجامعي) فلكل منهما حديقة واحدة، أما أحياء (محمد مظلوم، و1حزيران، 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 (1202م)، أما على مستوى الأحياء السكنية فسجل أعلى معدل وصول الى هذه الخدمة في حي التوسع والذي بلغ (3012 م)، 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 (210م).

**الأسواق المحلية:** تتوفر الاسواق المحلية على مستوى المحلة السكنية الحاجات اليومية للساكنين، فذلك 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، والمعتمصم، 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 (200م) ، 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 المعتمصم في الجزء الغربي من المدينة، أما مراكز الشرطة فوجدت (7) مراكز موزعة بواقع مركز واحد لكل حي من الأحياء الاتية: (الأندلس، و1 حزينان، والملعب، والمعتمصم، 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، واللجئيين، 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 أيضا 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 ركود 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 165 لسنة 1964، فضلاً عن نظام الطرق والأبنية رقم 44 لسنة 1935، 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 (1869م)، وحتى أعداد تصميم قطاعي عام 1959م. أن تأسيس مراكز للخدمات وتنامي أعداد السكان ساعد في ظهور محلي العزيرية 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 المجتمعي 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 الأحيان 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 (14 وحدة) سكنية، المرئية الفضائية (1).

**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 (3.5%)، إلا أنه في حقيقة الأمر يبلغ معدل النمو السكاني للمدينة (2.6%)، 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 (2) مناطق الملكية الخاصة في مخطط 2013



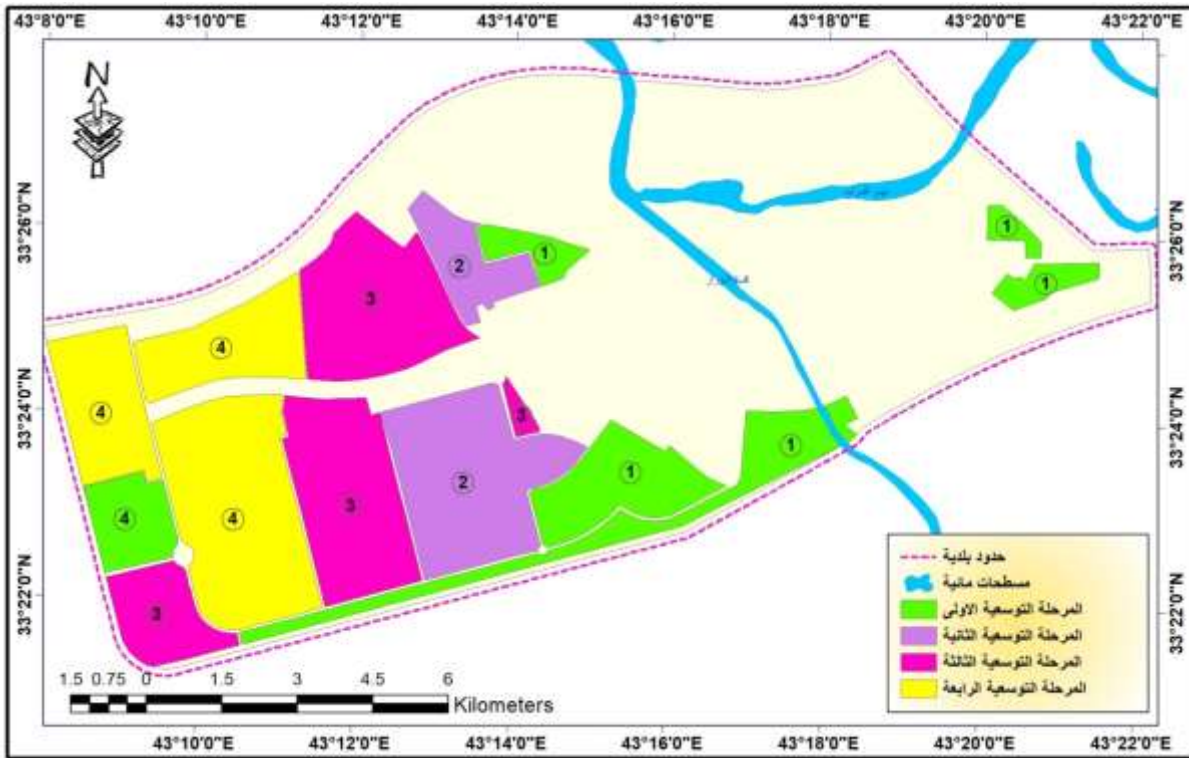
المصدر - عمل الباحث مخرجات برنامج Erdas Emagin 10.3 (تصور القمر الصناعي لمنطقة الدراسة ، للقمر الصناعي Land sat) ، دقة (30) سم ، امتداد (jpej) . لعام 2022.

**رابعاً:** الحساب غير الدقيق لمساحات التوسع، على المراحل الاربعة، إذ تشير التقارير الفنية الملحقة بالمخطط الأساس الى أن مجموع مساحة التوسع تبلغ (4700) هكتار، موزعة على منطقتين شمال خط سكة الحديد وجنوبه، بلغت مساحة المنطقة الاولى (1500) هكتار، والثانية (3200) هكتار، الى أنها

جاءت مخالفة للواقع، إذ بلغت فقط مساحة التوسع جنوب خط سكة الحديد في مقاطعة (47) حصوة الشامية القطعة المرقمة 37415/83 (18776) دونم و 151 اولك و(6)م، أي ما يساوي (4694) هكتار في حين أن المساحة الحقيقية للتوسع هي (7016)هكتار الخارطة (17) موزعة على أربع مراحل على وفق الآتي المرحلة الاولى (1675) هكتار، المرحلة الثانية (1206) هكتار، المرحلة الثالثة (2001) هكتار، المرحلة الرابعة (2134) هكتار، علماً أن مناطق التوسع عبارة عن عقود زراعية حسب قانون 35 لعام1983م، واملاك صرفة، وتحتوي أيضاً هذه المناطق في بعض اقسامها على مناطق زراعية

### خريطة (21)

#### 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 2023 رقم (6327) لسنة 2012 ، مقياس (1) : .(25000).

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 (496)هكتاراً له لكن هذه المساحات

غدت مخالفة للمعايير المخصصة للاستعمال السكني، التي حددتها وزارة الاعمار والسكان بنسبة (40%) من مجموع الاستعمال السكني، وحدد بالمخطط (10) محلات سكنية لتستوعب (172604) نسمة، إلا أن التقارير الفنية الملحقة بالمخطط الأساس.

## الهوامش

- 1- فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى المنشأة لمعارف الاسكندرية 1994 ص155.
- 2- عاطف حمزه حسن ، تخطيط المدن أسلوب ومراحل ، جامعة قطر ، مطبعة قطر الوطنية 1992، ص 59.
- 3- حيدر عبدالرزاق كمونة ، المدينة مفهومها، مجلة المخطط والتنمية ، العدد السابع ، السنة الثالثة ، بغداد ، 1978 ، ص123.
- 4- يونس هندي عليوي الدليمي ، مشكلات استعمالات الأرض في مدينة الخالدية وإعادة توزيعها ، اطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة الانبار 2014 ، ص151.
- 5- حسن محمود الحديثي ، الموقع الجغرافية للنشاط الصناعي ، مجلة كلية الآداب ، العدد (40) ، 1995 ، ص166.
- 6- صبري فارس الهيتي ، التخطيط الحضري ، دار الباروني ، عمان 2009 ، ص163.
- 7- خالص حسني الاشعب وصباح محمود محمد الربيعي ، مورفولوجيه المدينة ، بغداد ، كلية الآداب 1983 ، ص201.
- 8- عبد الحكم ناصر الفشاوي ، جغرافية المدن ، ط1 مكتب الجامعة الحديثة ، الاسكندرية 2008 ، ص88.
- 9- بشير أبراهيم الطيف وآخرون ، خدمات المدن دراسة في الجغرافية التنموية ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان 2009 ، ص109.
- 10- جمهورية العراق ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، جامعة الانبار ، شؤون الطلبة ، قسم التسجيل ، بيانات (غير منشورة) 2019.
- 11- جمهورية العراق ، وزارة التربية ، المديرية العامة لتربية الانبار ، قسم التخطيط ، شعبة الاحصاء ، بيانات المدارس لعام 2019.
- 12- جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة ، المديرية العامة للتخطيط العمراني ، استراتيجية تطوير مدينة الرمادي وتحديث المخطط الأساس لها ، تموز 2013 ، ص122.
- 13- عبدالرزاق عباس حسين ، جغرافية المدن ، مطبعة أسد ، بغداد 1977 ، ص153.
- 14- الامكانات 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 19 ، العدد 7 تموز 2012 ، ص 523 - ص543.

15- 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 20 - العدد ( 10 - ب ) تشرين الاول 2013 م ، ص 448 - ص 478 .

### 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.