

# تطوير المركز القديم لمدينة بعقوبة : رؤية تخطيطية

أ.د. مضر خليل عمر<sup>1</sup>

## المقدمة

تعاني مدينة بعقوبة ، كما هو حال العديد من مدن العراق من الازمة والاهمال وسوء التنظيم ، و مركزها على وجه التحديد . فمركز المدينة القديم قد فقد جاذبيته للاستثمار الاقتصادي ، وحتى السكني . ولولا تعلق اهاليه به لاصبح منطقة طرد نموذجية للسكان . في هذا المقال ، استعرض حال مركز مدينة بعقوبة القديم و ما طرأ عليه من تغييرات ظاهرة للعيان ، مبينا الاسباب التي اعرفها كاحد ابناء المدينة ، عارضا وجهة نظر في تطوير المركز . وبحكم اختصاصي في جغرافية مركز المدينة ، وما يعانية من مشكلات متداخلة ومعقدة ترقى الى مستوى الازمات والمعضلات inner city crises ، لذا لا مناص من شيء من الاساس النظري الذي يعين في استيعاب المطروح في هذه الورقة .

هدف الورقة تأشير المنطقة المركزية القديمة لمدينة بعقوبة خلال النصف الاول من القرن الماضي طبقا لمؤشرات معتمدة في جغرافية المدن ، واقتراح مشروع يخدم المدينة اولا و يطور المنطقة ويعوضها ما تعانيه من تردي واهمال ثانيا . المشروع المقترح يمثل رؤية تخطيطية للمدينة برمتها كما اتمنى ان يعيش فيها ابنائي واحفادي في العقود القليلة القادمة ، متجاوزا المصاعب والمشاكل الراهنة لانها زائلة ، وطبقا لمعتقد مفاده أن (التخطيط ) لترقيع الواقع وتحسينه نسبيا لا يعد تخطيطا بمعنى الكلمة فهو لا يحقق الطموحات والامال العريضة .

وليس القصد في هذا المقال توثيق جغرافي او تاريخي او اجتماعي لمنطقة الدراسة ، بل ابراز مركزيتها السابقة فحسب ، والتلميح بالاسباب التي ادت الى فقدانها مركزيتها . الموضوع يستحق الدراسة المعمقة (اطروحة دكتوراه) ، وتقصي وتأنقي وميداني تفصيلي ، وهذا المرجو من جامعة ديالى .

## الأساس النظري

### المنظور العضوي للمدينة ،

تمثل المدينة نظاما مفتوحا open system ينبض بالحياة ، يتفاعل ذاتيا ، و يتاثر ويؤثر بما يحيط به ، فهو نظير لنظم الكائنات العضوية الاخرى Organic systems . إنه ينمو و ينحل و يمرض و يترهل و يشيخ . الفرق بين المدينة كنظام عضوي وغيرها من الانظمة العضوية ، أن الاخيرة لها قلب (نواة) واحدة ثابتة في مكانها ، بينما قلب المدينة (مركزها) متحرك مكانيا مما يؤدي الى اعادة ترتيب اسعار الارض فيها ، والتي تحدد في محصلتها النهائية نوعية استعمالات الارض وطبيعة التنمية ومستواها وشكل المدينة ومظهرها العمراني .

و قلب المدينة يتقبل وجود نويات اخرى تعينه في اداء وظائفه عندما تنتسج المدينة ويصبح الضغط على المركز اكثر مما يتحمل . ولهذه الحالة تأثيراتها على اسعار الارض . فالمدينة في نموها السكاني واتساعها المساحي تحتوي ما يحيط بها من مستقرات ، وبما ان لهذه المستقرات

<sup>1</sup> أستاذ الجغرافيا الاجتماعية ، متقاعد ، [Alomar.muthar@gmail.com](mailto:Alomar.muthar@gmail.com)

نويات ايضا لذا فانها ستكون ضمن البناء العمراني للمدينة ونظامها العضوي . ويعزز تعدد النوى في النظام العضوي للمدينة تطور تقنيات المواصلات ، وطرائق التسوق الحديثة وسلوكياته .  
وبتحرك قلب المدينة مكانيا يترك اثرا سلبيا على الموقع الاصلي ويضيف مزايا ايجابية للمكان الجديد ، ما لم يصاحب ذلك معالجة تخطيطية تملأ الفراغ و تحجم الاضرار . وهذا نادرا يحصل ، في الدول النامية على وجه الخصوص . ولهذا السبب نجد المراكز القديمة للمدن مهجورة ، ومشتلا للأمراض والعلل البدنية والاجتماعية .

### **المعتقد ومركز المدينة ،**

إن ما يحدد طبيعة مركز المدينة ونوعية استعمالات الارض فيه هو ما يعتقد الحاكم ويرى اولويته . ففي المدن الغربية حيث يلعب العامل الاقتصادي دور المفتاح Key factor لذا كانت الاسواق لها الاولوية قبيل الثورة الصناعية ، ومع الثورة الصناعة وانتشارها واتساع نفوذها في المدن أصبحت المصانع تصاحب محطات القطارات في المركز ، ويلتف حولها السكان كمكان عمل وسكن وعيش في الوقت نفسه . ويتطور تقنيات النقل و اعتماد مركبات النقل (السيارات) ، وبالفصل بين مكان العمل عن مكان السكن فقد تخصص مركز المدينة بالصناعات الخفيفة ، واتسم بالسكان غير القادرين على تحمل اجور النقل . وبقي الاستعمال التجاري وما يرافقه من اعمال Business في مركز المدينة فظهر مصطلح (منطقة الاعمال المركزية - CBD).<sup>2</sup>

وجراء التداعي العمراني في المناطق القديمة المحيطة بمنطقة الاعمال المركزية وحاجتها الى تطوير واعادة تطوير ، وزحف الاستعمال التجاري عليها ، ونتيجة الارتفاع العالي لاسعار الارض فيها فاقصادي إعادة تطويرها لتكون عمارات متعددة الطوابق وبمستويات معيارية عالية، تصلح مكاتب و معامل لصناعات حديثة تتطلب مستوى دقيق و مرتفع من العزل isolation ، اضافة الى شقق يسكنها الاغنياء ايام العمل ينتقلوا ايام العطل الى بيوتهم في الريف. ونتيجة الضغط السياسي على تردي البيئة ونقص الخدمات لفئات عمرية واجتماعية معينة ، فقد أعيد تطوير بعض الاجزاء المحيطة بمركز المدينة لتكون مشاريع ريعها اجتماعي - بيئي .

أما بالنسبة للمدن الاسلامية ، فالمعتقد يعطي الاولوية المطلقة للجامع ، ومن ثم سكن الحاكم وحاشيته ، واما الاسواق فتكون في طارف المدينة قرب مزارعها . ما يهم هنا مركز مدينة بعقوبة ، في النصف الاول من القرن الماضي على وجه التحديد .

ضمت محلة السراي المرافق الاساسية المميزة لمركز المدينة العربية ، ففيها جامع بعقوبة الكبير (تم تهدية) ، ومقر الوالي (المحافظ) ومديرية الشرطة والمحكمة والبلدية و البريد ، وبجوارها السوق الذي ضم الصاغة و محلات تجارية تعد من الدرجة الاولى حينها . إمتد السوق الى الضفة الاخرى من نهر سارية حيث الخضارة وسوق القماش و سوق الحبوب والمواد المنزلية. هذا التتابع في الاستعمال التجاري يؤكد مركزية محلة السراي واحتوائها على ما يعرف بمنطقة (100%) التي تكون اسعار الاراضي فيها الاعلى بحيث تقاس على اساسها اسعار الارض في المناطق الاخرى من المدينة .

ومن سكان السراي في هذه الفترة من هم اعضاء في البرلمان و وجهاء لهم مناصبهم في الدولة (لطي عزت ، ذياب العمر ، اسماعيل مصطفى و غيرهم) . وما زالت الكثير من العوائل

---

2 للمزيد من المعلومات عن اثر المعتقد على اولويات استعمالات الارض ، وعلى المظهر الارضي الحضاري للمدن ينظر

القديمة تقطن السراي دون ان تنتقل الى مكان آخر ، ولهذا السبب لم يحدث تغيير اجتماعي كبير فيها<sup>3</sup>.

على الرغم من أن محلة السراي تمتد من قنطرة خليل باشا شمالا حتى مبنى مجلس المحافظة جنوبا ، وبين ضفتي سارية شرقا وديالى غربا الا أن التركيز ينصب على الجزء الاكثر اهمية سابقا و تقام ترديه حاليا . فالجزء الذي يمتد من مطعم غسان حتى مبنى مجلس المحافظة يتسم بالجودة العمرانية و قلة التأثير بزحف المنطقة التجارية .

بناء مبنى خاص للمحافظة قرب محطة القطار (الملغية) ، ومباني أخرى للبلدية والبريد والشرطة وغيرها من دوائر الدولة وانتقال الدوائر الى مبانيها الجديدة خلال ستينيات القرن الماضي فقدت محلة السراي مركزيتها . رافق ذلك زحف للمنطقة التجارية باتجاه شرق المدينة حيث حاليا مجمع الفاروق التسويقي ، وبهذا اصبح جامع الفاروق هو الرئيسي بعد ان كان الجامع الكبير في محلة السراي .

إنعكس ذلك سلبا على محلة السراي و جارتها عبر نهر سارية ، حيث تسارع التداعي العمراني نتيجة الاهمال وعدم الصيانة . وعلى الرغم من أن الاستعمال بقي تجاريا في كثير من الاحيان ، الا انه أصبح اقل مردودا وبنوعيات سلع وخدمات لا تتطلب راسمال كبير او مهارة او تأهيل . فبعض الحوانيت استخدم لتصليح المدفئات والمراوح و المذياع بعد ان كانت صيدلية او يباع فيها الذهب . واحد اطراف السوق تحول الى محلات لبيع الشتلات ومواقف للسيارات . فالبنية الوظيفية ضمن الحقل التجاري نفسه قد تراجعت كثيرا ، مما ادى في كثير من الاحيان الى الغلق اوالتعطيل الجزئي .

## الرؤية المستقبلية

بما ان النظرة للمدينة كنظام عضوي ، وان اي جزء منه يؤثر ويتأثر بما يجري في النظام بمجمله او اجزاءه الاخرى ، فان النظرة المستقبلية للمركز القديم لمدينة بعقوبة تتحدد في ضوء الرؤية الشمولية للمدينة المنعكسة في التصميم الاساس . والتصميم الاساس ، بالضرورة هو تجسيد للرؤية التي صاغت الخطة الهيكلية للمحافظة ، وهذه تستند بدرجة كبيرة على الاستراتيجية الوطني والاستثمارات المحتملة في المحافظة ، وما يراه مجلس تخطيط المحافظة وما يفترض ان تكون عليه بعقوبة خلال القدين (او الثلاث) القادمة .

لا اريد الخوض في هذا ، اعرض فقط رؤية شخصية لبعقوبي يحب مدينته ويعشق ليالي خريسان القديمة . وهو في الوقت نفسه ، ذو اطلاع ودراية بافاق التنمية الحضرية في العديد من مدن العالم (المتقدم والنامي) ، في محاولة لجلب الانظار الى مشاريع كبرى تخدم ابناء المدينة . وقد قيل أن الاحلام تتفوق في الاهمية على الافكار لانها تسبقها وتؤطرها ، وبدونها لا تتبلور الافكار ولا تنضج . وكثير من الاحلام الفردية تحققت بعد ان تحولت الى افكارا وطورت عند التطبيق لينتفع منها الملايين ، فعباس بن فرناس و مارتن لوثر كنك تحققت احلامهما واصبحت ممارسات يومية للعديد ممن لم يتجرأ أن يحلم بذلك . فاسمحول لي بان احلم لجزء من بعقوبة رغم اني لم اكن من ساكنية في يوم من الايام ، ولكنها مدينتي الحبيبة التي اتوقع ان تنتفع في النهاية من المقترحات المبينة في أدناه .

وأمام تحقيق الخطط التنموية (قبل الاحلام) توجد عثرات و مصاعب جمة ، تغلف هذه بمصطلح (المعقولة) ، منها صرامة القوانين وموقفها من الاستملاك ، صعوبة اقتناع المواطن والخوف من ردة فعله السياسية (عند الانتخابات على الاقل) ، الكلفة المادية العالية و قلة الموارد

<sup>3</sup> للمزيد من المعلومات عن محلة السراي ينظر صفحة الاستاذ الدكتور فائق فاضل احمد السامرائي في

الفيسبوك <https://www.facebook.com/profile.php?id=100008335033120&fref=ts>

كما درست الدكتورة وسن شهاب احمد التداعي العمراني في محلة السراي و قدمت بحثها في مؤتمر DAAD المنعقد في دهوك عام 2010 .

المتاحة للتنفيذ ، والكثير غيرها . والعجيب ان هذه المصاعب وغيرها تتلاشى امام قرار سياسي يتخذه مسئول ما او كتلة معينة . بعبارة ادق ، إن تحقيق تنمية حقيقية ، والرؤى التخطيطية ، تستوجب قرارا سياسيا وموقفا صلبا ، والتبريرات تأتي لاحقا ، كما يقال .

الرؤية التخطيطية تنظر الى منطقة الدراسة كما يفترض ان تكون عليه بعد (10 ، 20 ، 30) سنة ، ولا تتحدد بالمصاعب والمعوقات الراهنة ، بل تتجاوزها وتعددها مرحلية يجب بالضرورة ايجاد سبلا و وسائل و تقنيات تعالجها وتيسر تنفيذ الرؤية . والرؤية هي التي تحدد الاهداف الاستراتيجية ، والتي بدورها تكون اساسا لصياغة الاهداف الثانوية والمرحلية وتجدول عملية التنفيذ وتتابع السياسات التنفيذية على اساسها . وبدون رؤية مستقبلية ليس هناك اهداف استراتيجية ، وبدون اهداف استراتيجية تبقى الاهداف المرحلية عبارة عن ردود افعال و تخبط عشوائي لا يحقق تنمية حقيقية .

تفتقر مدينة بعقوبة ، ضمن بنائها العمراني ، الى ما يميزها ويعطيها سمة اقتصادية او اجتماعية او حضارية . وبتجديد التصميم الاساس لها من الجوهرى ايجاد ما يملأ هذا الفراغ الحضاري - العمراني . ولا اعلم فيما اذا اخذ ذلك بالحسبان ام لا ، ولهذا السبب اقدم مقترحي هذا عسى ان يكون له صدق وقبول .

### **الرؤية لمحلة السراي ،**

الحي السكني هو جزء من المدينة ككائن عضوي ، و الاعضاء التي لا تستخدم او تشل لسبب ما ينتهي دورها في حياة الكائن . من هنا جاءت فكرة دورة حياة المحلة Neighborhood Life Cycle . فمحلة السراي طبقا لهذه النظرية فانها في نهاية هذه الدورة بحكم العمر و انتقاء مركزيتها وضعف قدرتها على الجذب السكاني . ولكن الواقع غير ذلك ، لأن سكانها متمسكون بها فقد اعاد قسما منهم بناء سكنه وفقا للمعايير العمرانية الحديثة مما يعني ان المحلة اكتسبت عمرا جديدا من خلال نشاطات فردية غير منظمة . ولكن هذه الجزر الحديثة بقيت نائمة وسط واقع عمراني متهرئ للمحلة برمتها .

الرؤية ، تطوير المنطقة (تقدر مساحتها ب 15.916 هكتار) وفقا لضوابط عمرانية محددة تعطي المحلة شكلا جديدا و معمارا مميزا لها عن غيرها من المحلات السكنية الاخرى . ويمكن تحقيق ذلك باعتماد القروض Loans و المنح grants لتنفيذ المرسوم ، بعد مناقشة مستفيضة مع السكان وتوضيح الاسباب والنتائج المرجوة من التطوير . بعبارة أخرى ، عد هذا الجزء من محلة السراي منطقة فعل تخطيطي Action Plan Area ، تكون نموذجا للتنميات القادمة ، في بعقوبة وغيرها من المدن .

### **الرؤية لمحلة التكية ،**

محلة التكية من المحلات الكبيرة ، ولكن الجزء الاكثر ترديا عمرانيا هو المعروف محليا باسم (الدبة ، دربونة ام الجاج وما يحيط بها) . تمتد المنطقة المقترحة للمشروع من قنطرة خليل باشا حتى مصرف الرافدين وتصل في العمق حتى سوق الطيور . المقترح ، مشروع عملاق ، اعادة تطوير شاملة لهذا الجزء من المدينة ، وذلك بانشاء مجمع ترفيهي Recreation Centre متعدد الطوابق ، يمتد على مساحة قدرها (19.988) هكتار ، ليضم :-

- مسبحا مغلقا مع تسهيلات ترويحية بما فيها الامواج الصناعية و المنزلقات المائية وغيرها
- ساحات تزلج بانواعه
- سينما متعددة الابعاد
- صالات العاب رياضية ، بما فيها مسارات للمشى والركض
- صالة العاب الكترونية
- قاعة اجتماعات ومقرات لمنتديات ثقافية وفكرية
- قاعة العاب اطفال ، باعمار مختلفة

- مطاعم الاكلات الخفيفة بنوعيات جيدة و مسميات معروفة
- ساحة وقوف سيارات

ميزة هذا المشروع انه يجاور منطقة الاعمال المركزية لبعقوبة (جامع الفاروق وحسينية السيد المدني وما حولهما وهي متردية ايضا عمرانيا واقتصاديا) ، ويمتد حتى محلة السراي ، وهو سيؤدي حتما الى تفعيل محلة التكية برمتها ، اضافة الى المناطق المجاورة والقريبة منه وتهيئتها للاستثمارات المختلفة من قبل القطاع الخاص (شركات) و الشخصي (الافراد) . إنه تغيير نوعي في بنية المدينة . فالتنمية الكبيرة (رأس مال ، مساحة ، تنوع وتكامل) لجزء من المدينة تضيف للمدينة بعدا جديدا ، حيث تسهم بفاعلية في تطوير اساسها الاقتصادي وتعزز مكانتها الحضارية . فالمشروع تتعدى نتائجه الايجابية المنطقة المحددة بمعمارهِ .

سيؤدي المشروع ، في حال قبوله وتنفيذه ، الى :-

- توفير فرص كثيرة للعمل في المشروع وما سيحفزه من مشاريع اخرى تكميلية ،
  - توفير فرص استثمار وتطوير المناطق المحيطة به ،
  - توفير فرص التنمية الاجتماعية لجميع الفئات العمرية ، والشباب منها على وجه الخصوص من خلال ممارسة الرياضة والالعاب والنشاطات التسلوية ،
  - مشاركة الاهالي في المشروع من خلال المساهمة في الشركة المنفذة له .
- ولاقتناع الاهالي بالمشروع ، بالامكان جعلهم مساهمين في المشروع مقابل التعويض المالي لممتلكاتهم (الارض والبناء) . أي ان المواطن سيساهم بارضه ، وتعويض الارض والبناء سيكون بصيغة اسهم ، فالشركة المستثمرة للمشروع يجب ان تكون مساهمة ، قطاع خاص (اهل المنطقة وغيرهم) ، او مختلطة مع الحكومة ، دون الاعتماد كلياً على المستثمر الاجنبي .

### مطلب تكميلي ،

- بما أن المشروع رائد ، ولكي يتسع اقليمه الوظيفي لابد من تطوير شبكة النقل وشرابيين الحركة المؤدية اليه وتسهيل عملية الوصول الى المجمع الترفيهي ، منها :-
- الشارع الموصل بين طريق بعقوبة – الخالص مرورا بقنطرة خليل باشا ومؤديا الى الطريق الحولي شرق قرية الاحيمر .
  - الشارعين الممتدين مع نهر ساريا ، من تقاطع البلدة حتى قنطرة خليل باشا .
  - الشارع الممتد من البلدية مرورا بجامع الفاروق حتى التقاء بالشارع الممتد بين القنطرة و مدرسة الامين.

## خاتمة

- بتطوير منطقتي السراي والتكية المشار اليهما في هذه الورقة ، فان النتائج الايجابية ستشمل المدينة باكملها وذلك من خلال :-
- 1) تغيير اسعار الارض وما يصابها من تبدل في استعمالات الارض ونوعية الخدمات التي تقدم لزخم سكاني كبير ومتنوع ديموغرافيا في المجمع الترفيهي.
  - 2) يضاف الى ذلك ، ان المدينة محرومة من مرفق ترويحي شامل ، يجمع الفئات العمرية المختلفة ، والعوائل مع بعضها البعض في نشاطات ثقافية ورياضية واجتماعية .
  - 3) ولا ننسى ، ان مثل هذه المجمعات ذات فائدة كبيرة على صحة المجتمع وتمسك ابناءه بالحياة وبالارض ، وبالمحصلة النهائية تعزيز روح المواطنة عند الجميع .

والله ولي التوفيق