**تطوير المركز القديم لمدينة بعقوبة :  
 رؤية تخطيطية**

أ.د. مضر خليل عمر[[1]](#footnote-1)

**المقدمة**

تعاني مدينة بعقوبة ، كما هو حال العديد من مدن العراق من الاهمال 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 تغيرات 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 لايعد تخطيطا بمعنى الكلمة فهولا 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 وثائقي 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 ويترهل ويشيخ . 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 .

وقلب المدينة يتقبل وجود نويات اخرى تعينه في اداء وظائفه عندما تتسع 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 المستقريات 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 للامراض والعلل البدنية والاجتماعية .

**المعتقد ومركز المدينة ،**

إن ما يحدد طبيعة مركز المدينة ونوعية استعمالات الارض فيه هو ما يعتقده 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 . وبتطور تقنيات النقل و اعتماد مركبات النقل (السيارات) ، وبالفصل بين مكان العمل عن مكان السكن فقد تخصص مركز المدينة بالصناعات الخفيفية ، 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). [[2]](#footnote-2)

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 فاقتصادي 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 تهديمة) ، 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 (لطفي عزت ، ذياب العمر ، اسماعيل مصطفى و غيرهم) . ومازالت الكثير من العوائل القديمة تقطن السراي دون ان تنتقل الى مكان آخر ، ولهذا السبب لم يحدث تغيير اجتماعي كبير فيها [[3]](#footnote-3).

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

ببناء مبنى خاص للمحافظة قرب محطة القطار (الملغية) ، ومبناني 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 الاستراتيج الوطني و الاستثمارات 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 (المعقولية) ، منها صرامة القوانين وموقفها من الاستملاك ، صعوبة اقناع المواطن والخوف من ردة فعله السياسية (عند الانتخابات على الاقل) ، الكلفة المادية العالية و قلة الموارد 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 تاتي 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 وتعدها 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 . فبدون 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 الجوهري ايجاد ما يملآ هذا الفراغ الحضاري – العمراني . ولا اعلم فيما اذا اخذ ذلك بالحسبان ام لا ، ولهذا السبب اقدم مقترحي هذا عسى ان يكون له صدى 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 انتفاء مركزيتها وضعف قدرتها على الجذب السكاني . ولكن الواقع غير ذلك ، لآن 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 ناتئة 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 المرتسم ، 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 للمشي 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 تضفي للمدينة بعدا جديدا ، حيث تسهم بفاعلية في تطوير اساسها الاقتصادي وتعزز مكانتها الحضارية . فالمشروع تتعدى نتائجه الايجابية المنطقة المحددة بمعماره .

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 .

ولاقناع 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 كليا على المستثمر الاجنبي .

**مطلب تكميلي ،**

بما أن المشروع رائد ، ولكي يتسع اقليمه الوظيفي لابد من تطوير شبكة النقل وشرايين 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 التقاءه 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. تغير اسعار الارض وما يصاحبها 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 و رياضية 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

1. أستاذ الجغرافيا الاجتماعية ، متقاعد ، [Alomar.muthar@ymail.com](mailto:Alomar.muthar@ymail.com) [↑](#footnote-ref-1)
2. 2 للمزيد من المعلومات عن اثر المعتقد على اولويات استعمالات الارض ، وعلى المظهر الارضي الحضاري للمدن ينظر

   BEHAVIOURAL GEOGRAPHY AND THE CULTURAL LANDSCAPE BY O.F.G. SITWELL AND G.R. LATHAM Department of Geography, University of Alberta, Edmonton ,

   Geografiska Annaler. Series B, Human Geography, Vol. 61, No. 2 (1979), pp. 51-63Published by: Blackwell Publishing on behalf of the Swedish Society for Anthropology and GeographyStable URL: http://www.jstor.org/stable/490680 [↑](#footnote-ref-2)
3. 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 . [↑](#footnote-ref-3)