

عائق حيازة العقارات وأثرها في مشاريع التنمية الحضرية
منطقة الدراسة: مشروع البنى التحتية في العاصمة بغداد (مشروع خط الصرف الصحي الشمالي الشرقي
((الخنساء))

أريج خيري عثمان (أ.د.م)
جامعة بغداد /مركز التخطيط الحضري والاقليمي
alrawi_areaaj@yahoo.com

جلال عذيب علي (م.مهندسن)
وزارة الموارد المائية /الهيئة العامة للمساحة
jalalatheeb5@gmail.com

المستخلص: -

بزيادة معدلات النمو الطبيعي والتحصّر والهجرة المستمرة، ولّد ذلك ضغطاً مستمراً، ونتيجة لذلك تواجه العاصمة بغداد عدداً من التحديات المتصلة ببيئتها الحضرية ومنها تحدي حيازة العقارات.

ويتناول هذا البحث أثر تلك الحيازات، إذ تمثّل القاعدة الرئيس التي تنطلق منها مختلف المشاريع الحضرية في كل المجالات (الاقتصادية، والاجتماعية، والترفيهية).

وهذا يقودنا الى المشكلة البحثية والمتمثلة بـ العوائق التي تنشأ خلال عملية احتياز العقارات للقيام بالمشاريع التنموية، ولتحقيق اهداف البحث والمتمثلة بـ (العمل على إيجاد منهجية تنظيمية (قانونية – تخطيطية) لحيازة العقارات، ليسهل التعامل معها وحصر المشاكل والمعوقات المرتبطة).

تحتاج المدينة لتغلب على تلك العوائق للمساعدة في اختيار افضل الحلول مع نتائج أكثر استدامة، وأخيراً وبالاعتماد على ما تم التوصل إليه من مفاهيم مُستخلصة في فصل الاطار النظري وكذلك نتائج التحليل لمنطقة الدراسة في فصل الاطار العملي.

وبهدف الاستفادة من البحث لحل المشكلة البحثية، خرج البحث بجملة من الاستنتاجات والتوصيات.

الكلمات المفتاحية:

العقارات، التنمية الحضرية، الحيازة، البنى التحتية، الملكية

Real estate acquisition barrier and its impact on urban development projects"

Study Area: Infrastructure project in the capital Baghdad (North East Sewage Line project AL khansaa)

Jalal Atheeb Ali
Assistant Chief Engineer
Ministry of Water Resource
jalalatheeb5@gmail.com

Areaj Khairi Othman
Assistant professor Dr.
University of Baghdad
alrawi_areaj@yahoo.com

Abstract: -

The increase the rates of natural growth, urbanization and continuous migration, this has generated constant pressure and, as a result, the capital city of Baghdad faces a number of challenges related to its urban environment, including the challenge of acquiring real estate.

and this research examines the impact of these holdings, representing the main base from which the various projects originate Urban in all areas (economic, social, and recreational).

this leads us to the research problem of the obstacles that arise during the process of acquiring real estate to carry out development projects, and to achieve the objectives of research, namely (work to create a regulatory methodology (legal-Planning) for the acquisition of real estate, for easy handling and inventory of associated problems and constraints).

the city needs to overcome these barriers to help select the best solutions with more sustainable results, Finally, based on the concepts reached in the theoretical framework and the results Analysis of the study area in the chapter of the practical framework.

and in order to benefit from research to solve the research problem, the research came out with a number of conclusions and recommendations.

Key Words:

Real estate, urban development, acquisition, Infrastructure, Property

١-١ المقدمة:

حيازة العقارات بشتى أنواعها من حيازة رسمية متمثلة بالملكية الكاملة للعقار إلى التأجير أو الإيجار بصيغة عقد فضلاً عن الحيازة غير الرسمية للعقارات (المتجاوزين) ، من المؤثرات المباشرة بعملية تنمية الأراضي الحضرية ، إذ لا يمكن أن تستمر عملية التنمية تلك من دون النظر إلى التعقيدات (المادية، والقانونية، والمالية) التي تشكّلها الملكية العقارية، ولذلك تبرز الحاجة إلى وضوح الملكية العقارية وسبل تنظيمها، لإسهامها في معالجة إحدى أهم مشاكل التي تعرقل عملية التنمية والتخطيط ، إذ تتجلى (قيمة- وفعالية) وضع الخطط المثلى لمعرفة احتياز العقارات بتقليل كلفها والسيطرة عليها.

مشكلة البحث: -

توجد العديد من العوائق التي تنشأ خلال عملية احتياز العقارات للقيام بمشاريع التنمية الحضرية المكانية، هذه العوائق تؤدي إلى تأخير أو حتى تمنع تنفيذ تلك المشاريع.

فرضية البحث: -

يمكن تجاوز تلك العوائق من خلال إيجاد منهجية لتنظيم وتحليل حيازة العقارات، لتسهيل عملية الاستحواذ الفعّال للحصول عليها.

هدف البحث: -

العمل على إيجاد منهجية تنظيمية (قانونية – تخطيطية) لحيازة العقارات، ليسهل التعامل معها وحصر المشاكل والمعوقات المرتبطة، وبالتالي تنفيذ مشاريع التنمية الحضرية.

حدود البحث الزمانية والمكانية: -

الحد الزمني: -تمثلت الحدود الزمانية للبحث بعام ٢٠١٨، اعتماداً على آخر تحديث للبيانات من العمل الميداني والدوائر ذات العلاقة التي تتمثل ببيانات عام ٢٠١٨.
الحد المكاني: -مشروع تنموي في العاصمة بغداد (مشروع خط الصرف الصحي الشمالي الشرقي (الخنساء)).

٢-١ مفهوم حيازة العقارات: -

الحيازة لغة:

إن مفهوم الحيازة وفق ما جاء في معجم عموم اللغة: (حيازة الرجل: ما في حوزته من مال أو عقار) (معجم الوسيط، ٢٠٠٤، ص٢٠٦)، ووفقاً لما جاء في (المطلب الأول نظرية الحيازة من الوسيط في شرح القانون المدني الجديد) تعريفاً لها على النحو التالي "ممارسة الشخص سلطة فعلية على الشيء، بصفة مالكاً له أو صاحب حق عيني عليه، سواء أكان يملك الحق الذي يمارسه أو لا يملكه، فالحيازة هي مجرد واقعة، وتقوم على التصرف بالشيء كما لو كان الحائز صاحب حق، وهي توجد وتنتج أثارها ، دون حاجة الى معرفة ما إذا كان الحائز صاحب حق أو غير صاحب حق (حيدر، شاكر ناصر ،١٩٥٩، ص١٢٩٨) كما تطرّق القانون المدني العراقي في تعريفه بالحيازة في الفقرة الأولى من المادة (١١٤٥) بقوله: "الحيازة وضع مادي به يسيطر الشخص، بنفسه أو بالواسطة، سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه، أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق".

أما تعريف العقار: - وهو التي نصت عليه المادة (٦٢) من القانون المدني العراقي فيشمل (الأرض والبناء والأشجار والغراس والسدود والمناجم والجسور والبنىات المتصلة بالأرض وغير ذلك من الأشياء العقارية). ومن هذه العقارات مستقر ثابت في الاصل مثل الارض والثابت بفعل الانسان كالأبنية والجسور. (مصطفى، حامد ، ١٩٦٤ ، ص ١٧)

١-٢-١ التصنيف القانوني للملكية في العراق :-

وبعد الاطلاع على القوانين والتعاملات الحاصلة على الملكية العقارية في العراق * أمكن حصر أنواع العقارات وفق القانون والمعمول بها في عموم مساحة الدولة البالغة ٤٤ مليون هكتار بما يلي: -

١ - العقارات الملك (المملوكة ملكية خاصة) :-

هي العقارات داخل المناطق المبنية كما هي والمحددة إدارياً، التي تمتلك حق الملكية المطلقة.

٢ - العقارات الموقوفة :-

الموقوفة وفقاً صحيحاً أي التي كانت مملوكة وبعدها أوقفت الى جهة معينة بمسوغات شرعية.

٣ - العقارات المملوكة للدولة (الملكية العامة للدولة) :-

المسجلة باسم وزارة المالية التي تضم (الأراضي الاميرية، والاميرية المفوضة بالطابو، والاميرية الممنوحة باللزما، والموقوفة وفقاً غير صحيح، والمتروكة) ** الموضحة في قانون التسجيل العقاري وقانون توحيد أصناف أراضي الدولة. والمعدة لاستعمال الجميع أو لمصلحة عامة، وتكون متميزة عن الملكية الخاصة التي لا يعود الحق في استعمالها والتصرف بها إلا لصاحبها، وبذلك نستنتج أن المعيار هي المصلحة العامة.

٤ - الملكية الخاصة للدولة والقطاع المختلط :-

وهي التي تملكها الدولة او شركات القطاع المختلط بوصفها شخص معنوياً ولا تكون هذه الملكية مخصصة للمنفعة العامة، وتكون أما تحت تصرف الدولة الفعلي او يتصرف بها اشخاص اخرين، مثل ملكية الوزارات وملكية امانة بغداد إذا كانت ضمن المخطط الأساس لمدينة بغداد وملكية البلديات.

١-٣-١ التنمية الحضرية :-

١-٣-١ مفهوم التنمية الحضرية :-

التنمية الحضرية هي عملية موجّهة إلى الإنسان بوصفه العنصر الفعّال في التطوير، وهي عملية إرادية وموجهة وعن طريقها تحدث التغيّرات في البيئة التي يعيشون فيها. (محمود، ٢٠٠١، ص ٧١). وتُشير التنمية الحضرية إلى عملية نشأة المجتمعات الحضرية وتطورها ونموها، في ميادين إنشاء المساكن والعمارات واستحداثها، وبناء البنى التحتية الضرورية وإنشاء الشوارع والأحياء وغيرها من المرافق الترفيهية، والاجتماعية، والاقتصادية.

ومع وجود معانٍ مختلفة لمصطلح التنمية وفقاً لاستعمال العلماء، فلأغراض هذا البحث، يُستعمل مصطلح "التنمية الحضرية" على أنه يعني التطوير المُخطّط.

١-٣-٢ عناصر التنمية الحضرية: -

عناصر التنمية الحضرية:

وهي أربعة عناصر رئيسة بدورها أدت الى أحداث دور مهم وبارز بوصفها المحرك العام للتنمية الحضرية في المدن، إذ كانت السبب في صنع البيئة الجديدة للمدن بمساعدتها على حل المشاكل الحضرية لتوفير بيئة مريحة ومنظمة ليمارس المجتمع نشاطاتهم بسهولة ويسر دون عناء في الحصول على حاجياتهم اليومية (رشوان، حسين عبد الحميد، ٢٠٠٥، ص ٢٤):

- ١ - الإنسان والجماعات
- ٢ - البيئة الطبيعية
- ٣ - البيئة التي صنعها الإنسان (المشيقة)
- ٤ - النشاطات والفعاليات

١-٣-٣ محركات ودوافع التنمية الحضرية: -

يمكن تحديد خمسة "محركات ضخمة (رئيسة)" وراء تغيير استعمالات الأراضي، وعليه يمكن تقسيمها على قوى دافعة متعددة وهي: (الديموغرافيا، والاقتصاد، والتكنولوجيا، وتغير المناخ، وتحول الطاقة). بالإضافة إلى ذلك، تتأثر استعمالات الأراضي في المستقبل بقوة بالأنماط الحالية لاستعمال الأراضي وكذلك من خلال السياسات المكانية المختلفة (Zondag, Barry and Borsboom, 2009, p3). ويمكن أيضاً تحديد دوافع التنمية الحضرية في العوامل البيئية (مثل هطول الأمطار ودرجات الحرارة) التي تؤثر على مدى ملاءمة استعمالات معينة؛ العوامل الاقتصادية (التكثيف الهيكلي، وقيم الأراضي والربحية)؛ وتطوير البنية التحتية (إمكانية الوصول عبر الطرق والسكك الحديدية والجو والموانئ)؛ التغيرات في تفضيلات المستهلك (تفضيلات الأراضي مع الراحة للسكان والقيمة البيئية) وأعداد السكان كما ويتم دفع التنمية الحضرية إلى أنماط وسرعات مختلفة من جانب العرض وجانب الطلب

*على سبيل المثال أنظر قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ وقانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ والقانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ (الحقوق العينية الاصلية) ** الاراضي الاميرية الصرفة: -هي التي تعود رقيبتها وجميع حقوقها الى الدولة
الاراضي الاميرية المفوضة بالطابو: -هي الاراضي التي فوض حق التصرف فيها الى الاشخاص وفق احكام القوانين، وتعتبر الاراضي الموقوفة وفقاً غير صحيح التي يقتصر وقفها على الرسوم او الاعشار او كليهما بحكم الاراضي الاميرية المفوضة بالطابو
الاراضي الاميرية الممنوحة باللزامة: -هي الاراضي التي منح حق التصرف فيها الى الاشخاص حسب احكام قانوني التسوية واللزامة
الاراضي المتروكة: -هي العقارات العائدة للدولة والمخصصة لأغراض المنفعة العامة او لمنفعة اهالي قرية او قسبة معينة.

١-٤ قضايا الملكية العقارية والمؤثرة على القيام بالمشاريع التنموية في مدينة بغداد: -

أ- الملكية - من الذين يمتلكونها حقاً؟: -

١-تداخلات (تراكب) العنوان: -

عدم تطابق الحدود الوهمية المرسومة للملكية وواقع حالها على الأرض، والناجمة بسبب أخطاء فنية والدقة في عمل مسح الملكيات (cadaster) وعدم التحديث الدوري للممتلكات أو التحايل والتعدي غير المشروع من أحد المالكين على الآخر، وطريقة الحفظ البدائية (الورقية) لمستندات وخرائط الملكية والنقل المتكرر، إذ توجد أحياناً لقطعة أراض واحدة مالكين أو أكثر، (الباحث بالاعتماد على العمل الميداني ومشاكل واقع الحال).

٢-سجلات وخرائط العقارات (مستودع ملكية الأراضي): -

أوصاف الكثير من سندات الملكية وخرائطها غير دقيقة وتفقر للتقنية الرقمية في الحفظ والتحديث الممنهج، وكذلك فقدان العديد من السجلات بسبب الحروب وأضرار الحريق والماء والسرقة، وتعرضها لعمليات التزوير والفساد، كما وضع العديد من خرائط العقارات في ظروف هشة، وصعوبة الحصول على المعلومات الموجودة في سجل سندات الملكية بسهولة (احمد، ٢٠١٢، ص ١٥).
ما سبق ذكره، يؤسّر وجود العديد من المشاكل التي أخرت عجلة التنمية، بالإضافة الى نشوب العديد من النزاعات في حقوق الملكية، في انتظار التقاضي للبتّ بها، الأمر الذي يستغرق أحياناً عدة سنوات لحلها، وهي تؤثر وبشكل واضح على عملية اقتناء الأراضي للمشاريع التنموية.

ب- تقييم الممتلكات - عدم تناسق والتناقض بين قيمة الممتلكات المتصورة وقيمتها وواقع الحال: -

وسبب عدم وضوح تامين الملكية ما يلي: -

١-عدم وجود معيار وطني وطريقه لتقييم الممتلكات العقارية، وتطبق عدة نظم ومنهجيات في تقييم العقارات، لذلك، يتفاوت تقييم الممتلكات تبعاً للغرض الذي يجري من أجله تقييم الأراضي فهناك تقييم للأراضي لفرض ضرائب على الممتلكات العقارية، وللتعويض عن الأراضي التي يتم اقتنائها للاستثمار العام والتنمية الحضرية، ويقدم القطاع الخاص أيضاً تقييمه الخاص لأغراض الإقراض المصرفي، والتأمين، وقيام المستثمرين بشراء الممتلكات العقارية وبيعها (الباحث بالاعتماد على العمل الميداني (التعويض واقع حال) وما هو مُنَبَّت في ضوابط تقييم اقيام العقارات).

٢-تداخل حدود استعمالات الأراضي (تداخل التنطيق) وعدم الاتساق بين تقسيم المناطق كما مخطط له والاستعمال الفعلي والتناقض بين القيود المسجلة وواقع حال تنطيق استعمالات الأراضي (الباحث بالاعتماد على، امانة بغداد، دائرة التصاميم، قسم التصميم الأساس، ٢٠١٨)

ج- الحيازة / الوصول-العائق الذي يحول دون أدراك الوصول للعقارات: -

١-ضعف كفاءة المؤسسات العامة لإدارة الملكية العقارية: -

إن الهياكل المؤسسية لإدارة الملكية العقارية، بما في ذلك نظام معلومات الأراضي في العراق، فقيرة وغير كافية، ولا يمكن تقديم معلومات بشكل منهجي ومتسق في العديد من الحكومات المحلية عن ملكية الأراضي والمواقع والحدود (العبيدي، ٢٠٠٦، ص ٨) وكذلك الاستعمالات الفعلية للأرض وقيم الأراضي، وعلى وجه الخصوص يتمتع نظام إدارة ملكيات الأراضي الحضرية في العاصمة بغداد الى وجود العديد من الدوائر المعنية بإدارة الأراضي ولكن عملياتها غير منسقة وتكاملها في المعلومات ضعيف،

(محمود، هديل موفق، ٢٠١٤، ص٤٣-٤٤)، مثل دائرة التسجيل العقاري العامة التابعة لوزارة العدل، ودائرة عقارات أمانة بغداد التابعة لمجلس الوزراء، ودائرة عقارات الدولة التابعة لوزارة المالية، وملكية الوزارات الأخرى، والهيئة الحكومية الساندة مثل الهيئة العامة للمساحة التابعة لوزارة الموارد المائية التي (تحتفظ بدراسات وخرائط مسح الملكية (cadastral) لعموم العراق). وبذلك نتوصل الى انه لا توجد آلية مؤسسية موحدة تحكم وتسيطر على كافة أنواع العقارات يوكل اليها وضع قرارات لرؤية تنموية شاملة بما يتماشى وتشريعات استعمالات الأراضي الحديثة والتطورات الاقتصادية، والاجتماعية، والتكنولوجية والمساعدة في حل مشاكل الملكية المتنازع عليها والمتعارضة، من جهة بين أملاك الافراد والدولة، ومن جهة أخرى بين أملاك الدولة نفسها (ملكية الوزارات) التي كثيراً ما يلجئ فيها الى القضاء، مما يؤخر ويحد من دور تلك العقارات في التنمية وتقويت العديد من الفرص للقيام بالمشاريع التنموية التي تخدم البلد ، إضافة إلى الأمور الإدارية المعقدة التي يخضع لها المستثمرين من القطاع الخاص بغرض حيازة أراضي تابعة للدولة للقيام بتهيئتها وتطويرها.

٢- تعدد الأنظمة القانونية التي تحكم أنواع العقارات :-

تتسم الأنظمة العقارية في العراق بمنظومة عقارية معقدة ومركبة وإلى تعدد اشكالها وتقسيماتها والنتيجة عن جملة من العوامل التاريخية، والاقتصادية، والاجتماعية مثل أراضي الأوقاف المستمدة من الشريعة الإسلامية والاميرية وانواعها، وحتى بعد صدور قانون توحيد أصناف الأراضي التابعة للدولة وتسجيلها باسم وزارة المالية الى انه أبقى لأصحابها حقوق التصرف ذاتها، ومن المآخذ على هذا القانون. هو الزيادة في تعقيد الأنظمة العقارية بدلاً من حلها، وذلك بسبب غياب وضع خطط منهجية لمتابعة عقارات الدولة المسجلة باسم وزارة المالية (العبيدي، ٢٠٠٨، ص٢٩). مما سهل كثيراً من التعدي والتجاوز على أملاك الدولة، وافراز جملة من القيود والتعقيدات في تصفية الوضع القانوني والمادي للعقار، وأن إيجاد حل شامل لمشكلة التنوع في الأنظمة العقارية يبقى شبه مستحيل بسبب - وكما أسلفنا ذكره- ارتباطه بمرجعيات تاريخية، واجتماعية، ودينية، وسياسية (الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية).

٣- قانون إدارة التسجيل العقاري

قانون شامل وإليه يجب أن تعود كافة المنازعات المتعلقة بالملكية إلى المحاكم التي زادت و"صدور القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٥، الذي جاء فيه إلغاء النصوص التي تمنع المحاكم من سماع الدعاوى" مما سبب تأخير واسع النطاق على العملية التنموية في البلد. فضلاً عنه لا يولد نظام إدارة الأراضي في بعض الاحيان معلومات موثوقة تحتاجها المحاكم للاستماع إلى قضايا الأراضي، مما تؤجل القضية للاستماع الى عدة لجان متخصصة بأمور العقارات بتراتب فردي من خبير واحد ويصل احياناً في بعض القضايا الى خمسة عشر خبير، فضلاً الى غياب قضاء متخصص في البت بالمنازعات العقارية، مع الإشارة الى "وجود قانون هيئة دعاوي الملكية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٠ ولكن تسري أحكام هذا القانون الساري حالياً فقط على العقارات المشمولة خلال الفترة من ١٩٦٨/٧/١٧ ولغاية ٢٠٠٣/٤/٩"، فقط العقارات التي تم نزع ملكيتها خلال أوامر النظام السابق. (المكتبة القانونية العراقية للحكم المحلي، <http://www.iraq-ig-law.org>)

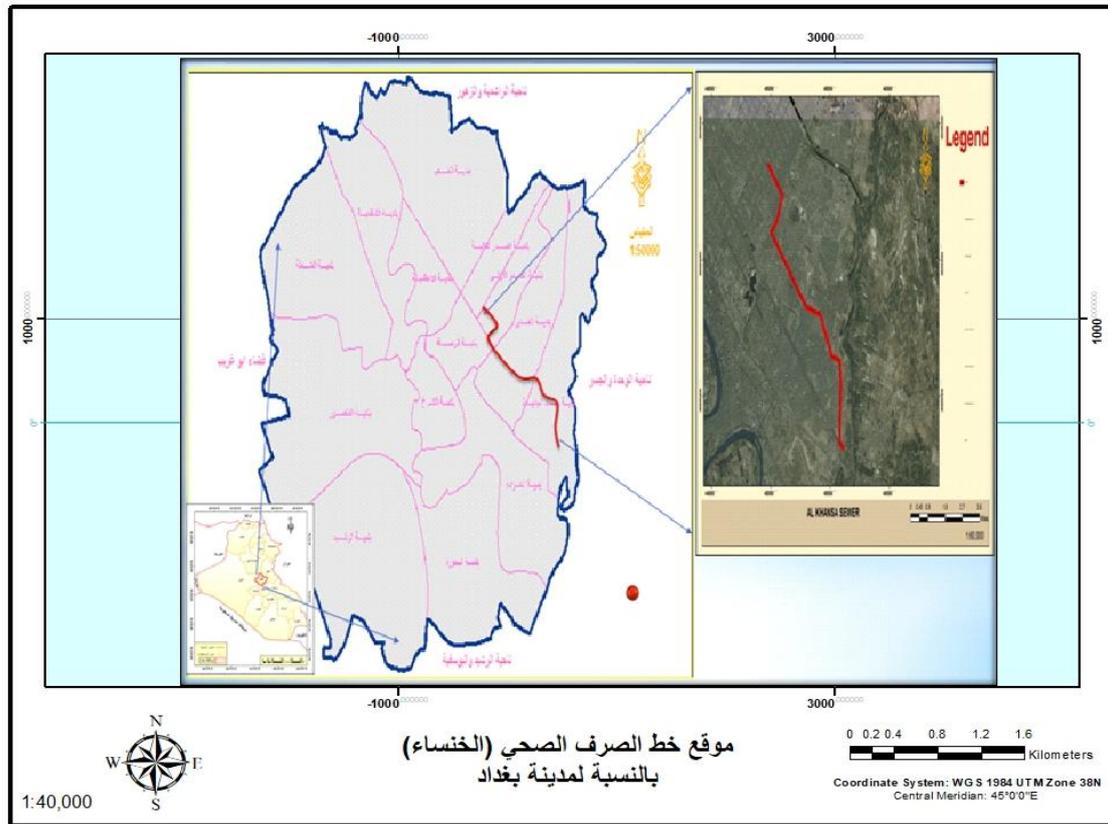
4- المستقرات العشوائية / الشاغلون غير القانونيين :-

وتختلف أسباب المستقرات العشوائية من مكان لآخر، ولكن أهم العوامل هي الافتقار إلى خيارات قانونية ميسورة التكلفة، والفقير، والطلب الشديد، والمعايير والأنظمة غير الملائمة المتعلقة بالتنمية الحضرية، والافتقار إلى مؤسسات الادخار والاستثمار الموجهة نحو احتياجات الفقير (Payne، 1997، P.8). وتوفر نظم الحيازة غير الرسمية هذه مسكناً لنسبة كبيرة ومتزايدة من سكان الحضر ليس في فقط في العراق، وانما في العديد من البلدان الأخرى ، وفي بعضها يمثلون الأغلبية بالفعل، وتنشئ اغلب هذه المستقرات غير القانونية في ضواحي المدينة وفي مناطق غير مناسبة للاحتلال البشري (للسكن)، وفي إقامة

أبنية عشوائية لا تراعي أدنى متطلبات السلامة العامة والسكن اللائق مع عدم وجود البنية التحتية اللائقة والزيادة في الكثافة السكنية، وتعرقل واحياناً توقف هذه المستقرات عملية تنفيذ خطط التنمية الحضرية.

١-٢ منطقة الدراسة (مشروع البنى التحتية في العاصمة بغداد (مشروع خط الصرف الصحي الشمالي الشرقي (الخنساء)):-

تم اختيار مشروع البنى التحتية (الخنساء للصرف الصحي) للتأثير الواضح لمشكلة البحث، وايضاً تبعاً لأهمية وحاجة العاصمة الماسة لتلك المشاريع في الوقت الحاضر، إذ تعد من المشاريع الاستراتيجية المهمة في تنمية مدينة بغداد التي تعاني نقصاً وتهالكا كبيرا في بناها التحتية، حيث تمثل حيازة الملكية العقارية (الرسمية (ملكية دولة (وزارات)) أو خاصة) وغير الرسمية (العشوائيات)) احدى اهم العوائق الرئيسية. وتتميز مشاريع الصرف الصحي بكونها طول امداداتها مما يتطلب أراض واسعة، ولذلك تتطلب دراسة واضحة ومسوحات دقيقة عن واقع حال الملكيات العقارية وعمليات استملاك واسعة للمناطق التي يمر من خلالها الخط الناقل قبل البدء بالمشروع ووضع الخطط والسياسات الكفيلة بمعالجة مشاكل الحيازة بمراحل مبكرة. ويوضح الشكل رقم (١) موقع المشروع ضمن حدود العاصمة بغداد.



الشكل رقم (١) موقع المشروع (المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على العمل الميداني وصور الفضائية ٢٠١٠، وزارة الموارد المائية / الهيئة العامة للمساحة / خارطة العراق الإدارية، أمانة العاصمة بغداد / قسم التخطيط الحضري

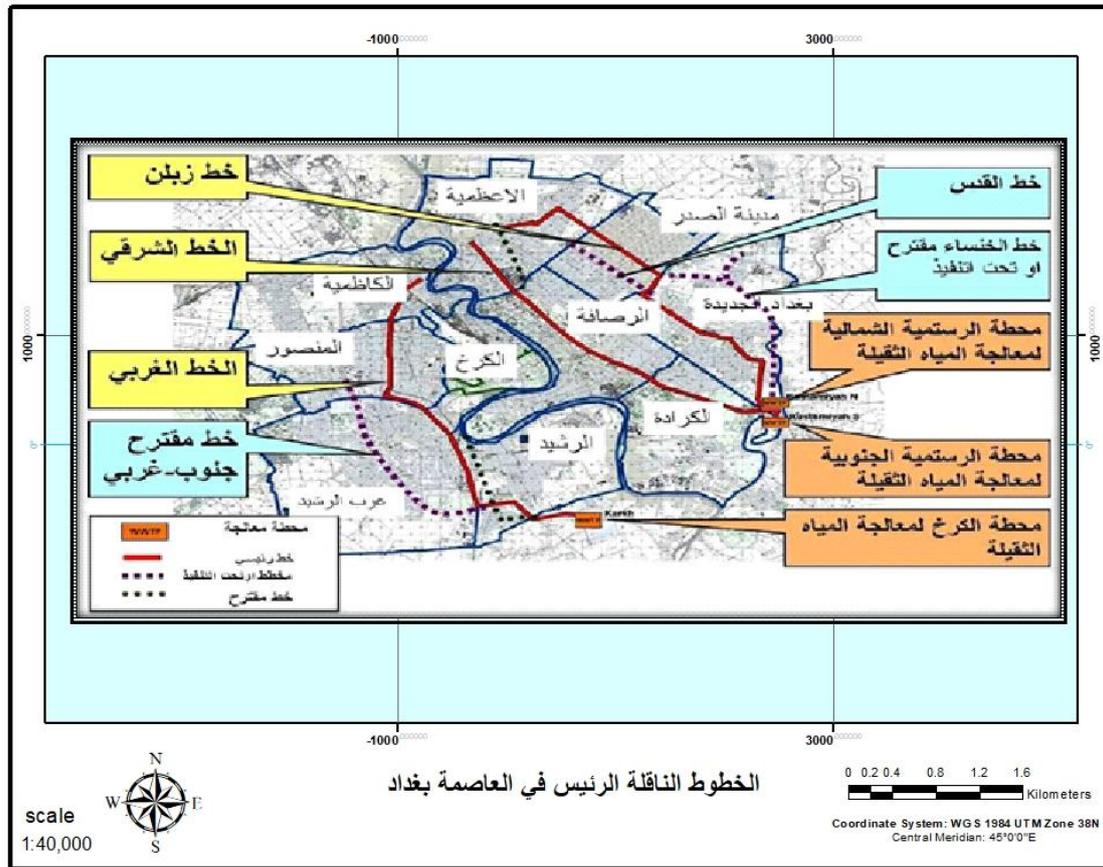
١-١-٢ الحاجة لمشروع الخط الناقل الخنساء للصرف الصحي :-

بالنظر لأهمية عمليات التصريف لمياه الصرف الصحي وسبل معالجتها كونها تمثل احدى البنى التحتية الارتكازية إذ تمتلك الأسبقية في التشييد والبناء عن باقي البنى التحتية عند وضع الخطط الاستراتيجية للتنمية

الحضرية، وكذلك ما تميّزت به من المساس المباشر بحياة المجتمع وعلى كافة الأصعدة (الصحية، والبيئية، والاجتماعية، والاقتصادية).

ولغرض تخفيف الضغط على الخطوط الناقلة الرئيسية الثلاثة في جانبي الكرخ، والرصافة، ونتيجة لزيادة حجم النمو السكاني وتقدم عمر تلك الخطوط وانتهاء العمر الافتراضي لمعظمها وزيادة في الترسبات بصورة طردية مع تقدم الاستعمال التي وصلت الى أكثر من نصف قطر الانبوب كما في الخط الناقل (زبلن) وتلف أجزاء من مقاطع تلك الانابيب، أدت الى تقليل طاقة التصريف للخطوط الناقلة وخصوصاً (خط زبلن وخط الكرخ).

وكحلول استراتيجية قامت امانة بغداد بتنفيذ خط الخنساء الاستراتيجي وغيرها من المشاريع الناقلة الرئيسية الموضحة بالجدول (١) والشكل (٢) التي جاءت ضمن الخطة الاستراتيجية للأعوام من (٢٠٠٨ - ٢٠١٣) لمعالجة الوضع الراهن، التي اغلبها متوقّف العمل بها حالياً. (دائرة مجاري بغداد / قسم التخطيط والمتابعة).



شكل (٢) يوضح الخطوط الناقلة الرئيسية (الموجودة، والمقترحة، وقيد التنفيذ) ومحطات معالجة المياه الثقيلة لعموم مجاري مدينة بغداد (المصدر: امانة بغداد/ دائرة مجاري بغداد)
الجدول (١) يوضّح مشاريع الخطوط الناقلة الرئيسية في العاصمة بغداد

ت	اسم المشروع	تاريخ المباشرة	مدة العقد	تاريخ الانتهاء التعاقدى	الملاحظات
١-	" الخط الرئيس الشمال الشرقي (الخنساء) "	٢٠٠٩/٣/١٩	٣,٥ سنوات	٢٠١٢/٩/١٩	قيد التنفيذ
٢	" الخط الرئيس الناقل في شارع القدس مع محطة ضخ رئيسية عدد ١/ "	٢٠٠٨/١٢/١٧	سنتان	٢٠١٠/١٢/١٧	نقد بتاريخ ٢٠١٤/٢/٢
٢-	" خط المجاري الرئيس المكمل لخط القدس من تقاطع ساحة 83 الى تقاطع نادي النفط "	٢٠١٣/٨/٢٧	٢٤ شهر	٢٠١٥/٨/٢٧	قيد التنفيذ
٣-	" الخط الرئيس الناقل في جانب الكرخ / الخط الجنوبي الغربي مع المحطات التابعة لها "	٢٠١١/٢/٢٠	٩٤٢ يوم	٢٠١٣/٨/٢٠	منفذ
٤-	" الخط الرئيس الناقل في جانب الكرخ / الخط الغربي الإضافي مع محطة وخط ضغط الدورة "	٢٠٠٩/٩/٣٠	٤٢ شهر	٢٠١٢/٣/٣٠	قيد التنفيذ
٥-	"خط مجاري رئيس ناقل ضمن شارع ٧٧ محلة ٧٦٨ بطريقة الحفر المخفي مع تنفيذ محطة ضخ عدد ١/ "	٢٠١٣/٨/٢٧	٣٦ شهر	٢٠١٦/٨/٢٧	قيد التنفيذ

المصدر: (دائرة مجاري بغداد / قسم التخطيط والمتابعة)

ويبين الجدول وجود تلكؤ واضح في انجاز مشاريع الصرف الصحي على الرغم من أهميتها، ومن خلال اللقاء بمسؤولي دائرة المجاري تبين للباحث أن سبب غرق العاصمة الرئيس وخصوصاً في جانب

الرصافة يعزى الى عدم اكتمال "مشروع الخنساء (الخط الناقل الرئيس الشمال الشرقي)" وفيها أكدوا أن مشكلة حيازة الملكية العقارية احدى أهم المشاكل التي حالت وتلكؤ انجاز المشروع الذي في حال إنجازهِ سوف يكون قادر على استيعاب كميات الصرف الصحي والامطار من مناطق شرق القناة. ويتم الاعتماد حالياً على خط زبلن الذي اثبت عدم استيعابه لتصريف الكميات الكبيرة والاخذة بالزيادة. بالإضافة الى ذلك فإن مشروع الخط الناقل الخنساء يتطلّب انشاء محطات رفع وضخ التي تتطلّب أيضاً استملاك عقارات لها وليس فقط الخط الناقل.

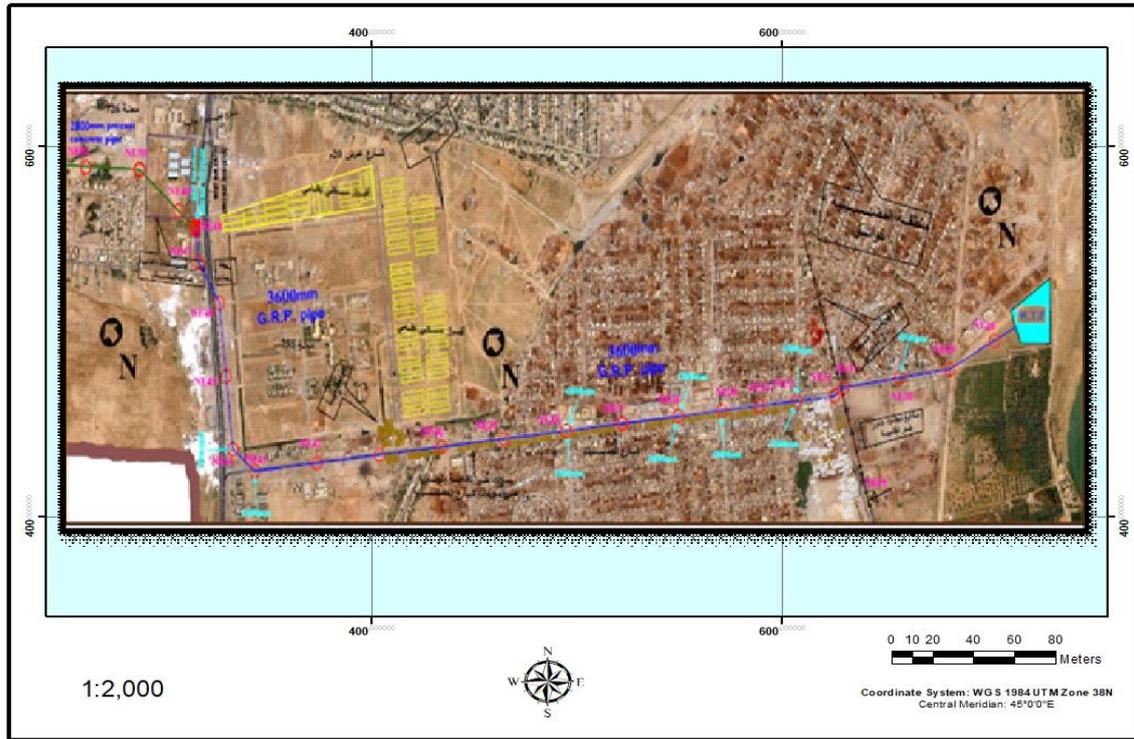
٢-١-٢ مشروع خط الخنساء (الموقع والاهمية): -

أعلنت امانة بغداد عن قيامها بالبدء بالمشروع والممتد من محطة ضخ الحبيبية لصرف الصحي في مدينة الصدر الى محطة المعالجة في الرستمية والواقعة في منطقة الرستمية جنوب بغداد ، وكما موضّح بالشكل (٢)، يبلغ طول الخط ١٢ كم بأقطار تتراوح ٢٨٠٠-٣٦٠٠ ملم مع منهولات وسطية كل ٢٠٠ م وأن الخط يتم تنفيذه بأنابيب خرسانية ومبطنه بطلاء الايبوكسي، يخدم المشروع المناطق ضمن قاطع (الصدر الأولى، والثانية، وبغداد الجديدة، والغدير، والشعب) ومنها مناطق العبيدي والافضيلية والكمالية بالإضافة الى مناطق أخرى جديدة ضمن الخطط المستقبلية . حيث باشرت الشركة المحلية "شركة المباني العصرية للمقاولات العامة المحدودة" التي ابرمت امانة بغداد (دائرة المجاري) العقد معها لتنفيذ الخط بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٩ بسقف زمني ٣،٥ سنوات وبكلفة ١٠٥ مليار دينار (المصدر: بيانات امانة بغداد / دائرة المجاري، ٢٠١٨).

الى أنه لغاية الان لم ينجز المشروع كما توقف العمل به منذ أكثر من ثلاث سنوات وأن نسبة الإنجاز التي وصلت الى ٧٦،٦% تتعرّض للاندثار والتجاوزات على محرم الخط نتيجة لتوقف عمل الشركة وأوضحت الأمانة نقلاً عن مدير دائرة المجاري عام ٢٠١٥ ان السبب الرئيس وراء التلكؤ "المتجاوزين والمتطفلين على المشروع وأملاك الدولة سببوا عرقلة أعمال المشروع" (الصحيفة الالكترونية (المدى برس) نقل عن امانة بغداد/قسم المجاري، ٢٠١٥) وعلى إثرها تم فيه تغيير مساره عدة مرات بمسافات قصيرة.

وبسبب مشكلة الملكية واستعمالات الأرض واقع حال ، قامت امانة بغداد في نهاية عام ٢٠١٤ م بالإعلان عن تغيير مسار خط المشروع والعمل على انشاء محطة معالجة جديدة لينتهي عندها المشروع الشكل (٣) التي تقع في منطقة الافضيلية قرب نهر ديبالى (عوض عن محطة معالجة الرستمية)، وبينت أن هذا التغيير سيكلفها كلف إضافية وتأخير قدر بعام ونصف ، تضاف الى التعويضات التي تم دفعها للمتجاوزين عام ٢٠١٠ بقرار حكومي على الرغم انه لا يوجد قانون عراقي يجوز ذلك ولكن من دافع انساني للحكومة ولإزالة المعوقات عن مسار الخط .

ولأسباب حيازة الملكية ومتجاوزين وقلة التخصيصات المالية توقف العمل به أيضاً. وعلى أثر هذه المشاكل هناك الان دعاوى مقامة في المحاكم بين الشركة المنفذة وأمانة بغداد (الباحث بالاعتماد على بيانات ومقابلات مسؤولي دائرة المجاري، ٢٠١٨)



شكل (٣) يوضح موقع محطة المعالجة المقترحة لأمانة بغداد لإكمال المشروع المصدر: (امانة بغداد، دائرة المجاري ٢٠١٨،)

٢-٢-٢ منهجية تنظيم وتحليل حيازة الملكية العقارية لمشروع الخط الناقل الرئيس لصرف الصحي الخنساء: -

وبالنظر لعدم وجود دراسة كاملة للعقارات على طول مسار الخنساء ولكي نستطيع التعامل مع قطع الاراضي المملوكة الواقعة على مسار المشروع (لتحديد وضعيتها القانونية وغير القانونية وبيان حدودها وموقعها والمساحات والقياسات اللازمة) لذ يجب ربط المشروع بخرائط مسح الملكية (الكادسترو) وكما هو موضَّح بالجدول (٣) المبين فيه حدود المقاطعات وقطع الملكية الداخل ضمنها المشروع.

جدول (٣) يوضح خرائط الكادسترو المار من خلالها المشروع ودوائر البلدية والتسجيل العقاري التابعة لها

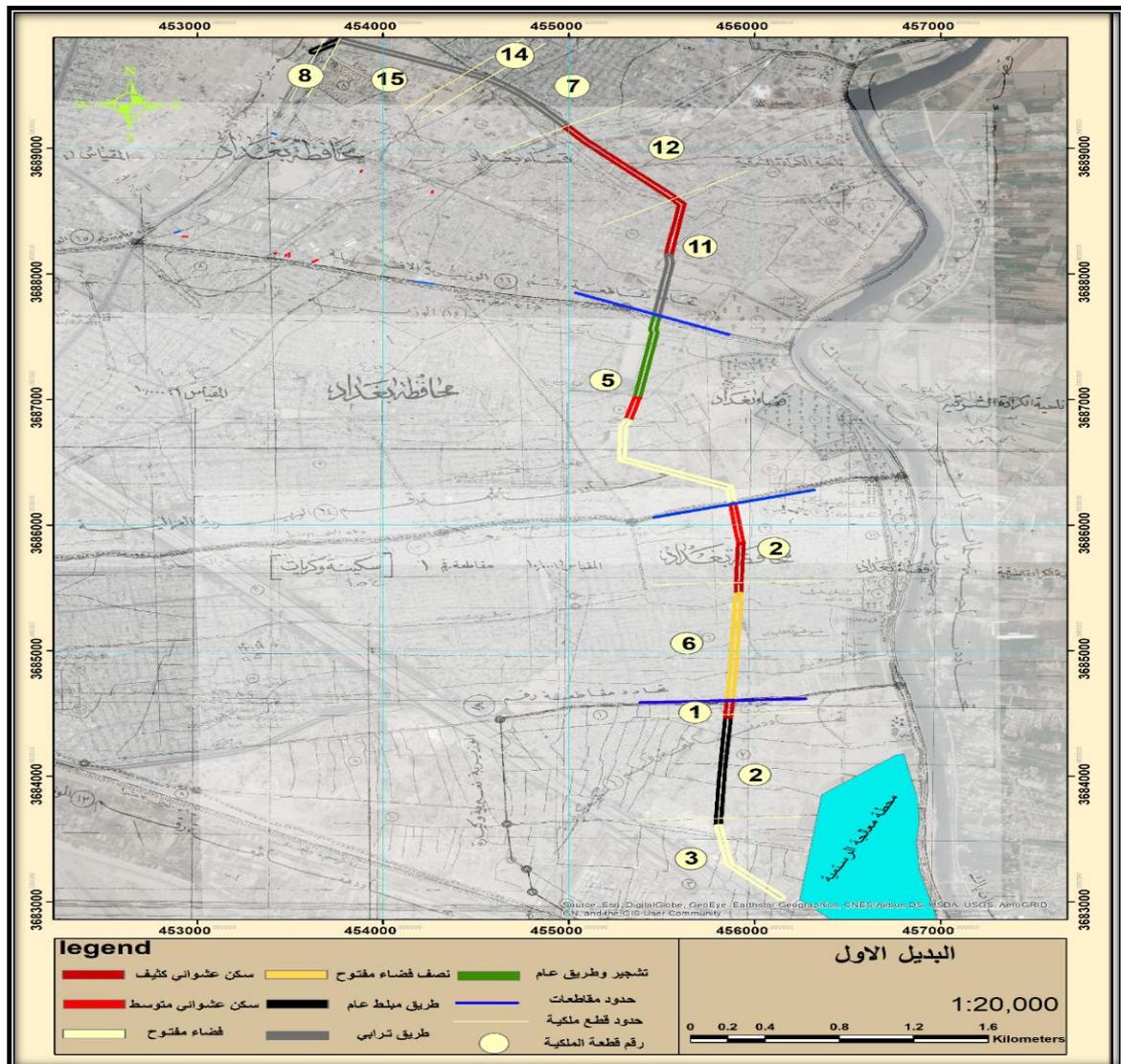
NO.	اسم المقاطعة (خارطة الكادسترو)	ضمن قاطع	المقياس
1	مقاطعة رقم ١٩ الوزيرية-شماعية وكرع	التسجيل العقاري الرصافة/١ (بلدية الغدير)	1:10000
٢	مقاطعة رقم ١٥ بزايز الافضيلية	التسجيل العقاري الرصافة/١ (بلدية الغدير)	١:١٠٠٠٠٠
٣	مقاطعة رقم ١٦ أراضي الوزيرية- الافضيلية	التسجيل العقاري الرصافة/١ (بلدية بغداد الجديدة)	١:١٠٠٠٠٠
٤	مقاطعة رقم ١٤ الوزيرية-الغزالية	التسجيل العقاري الرصافة/٢ (بلدية بغداد الجديدة)	١:١٠٠٠٠٠
٥	مقاطعة رقم ١٣ الوزيرية- النعيرية والكيارة	التسجيل العقاري الرصافة/٢ (بلدية بغداد الجديدة)	١:١٠٠٠٠٠
٦	مقاطعة رقم ١ سكيئة وكريات	التسجيل العقاري الرصافة/٢ (بلدية بغداد الجديدة)	١:١٠٠٠٠٠

(المصدر: بالاعتماد على خرائط الكادسترو الصادرة من الهيئة العامة للمساحة ومراجعة دوائر التسجيل العقاري والبلديات)

وبما أن المشروع قد انجز جزء منه، لذا سوف نقوم بتحليل الملكية العقارية للجزء المتبقي وفق ما خطط له وفق دراسة جون هيبست* (البديل الأول) الذي اقترحتة دائرة المجاري (البديل الثاني) والمقترح الذي وضعتة الباحث (البديل الثالث)، والسبب الرئيس لتلك البدائل (الثاني والثالث) هي وضعت لتجاوز "عتبة حيازة الملكية العقارية". مع العلم سيتم استعمال محرمات ١٥ م كمعدل من كل جانب للمسار على كافة البدائل وذلك وفقاً لجدول معتمد للمحرمات في دائرة المجاري / أمانة العاصمة بغداد .

٢-٢-٢-١ تحليل "حيازة الملكية العقارية" للمسار القديم كما مخطط له (البديل الأول): -
ويوضّح الجدول (٤) والخارطة (٣) ملخص عملية تنظيم الملكية العقارية (واقع حال استعمالات الأراضي وحقوق الملكية) للجزء غير المُنفذ المخطط له عام ١٩٨٠ م وفق دراسة جون هيست (البديل الأول) والممتد من شارع عبيدي-بغداد الجديدة الى محطة الرستمية للمعالجة.

*مشاريع التنمية للصرف الصحي ومن ضمنها خط الخنساء الاستراتيجي التي قامت بتنفيذها امانة بغداد والقيد بالتنفيذ حالياً أغلبها ضمن دراسة لشركة عالمية "شركة جون هيست البريطانية" التي تم التعاقد معها في عام ١٩٨٠ حيث قامت الشركة بدراسة كاملة لواقع الصرف الصحي لعموم مدينة بغداد ووضع الخطط الكفيلة لسنة هدف عام ٢٠٠٠ ألا انها لم تنفذ تلك الخطط في حينها لانشغال البلد في الحروب والأزمات الاقتصادية التي مر بها (Haiste and Partners, 1982, introduction).



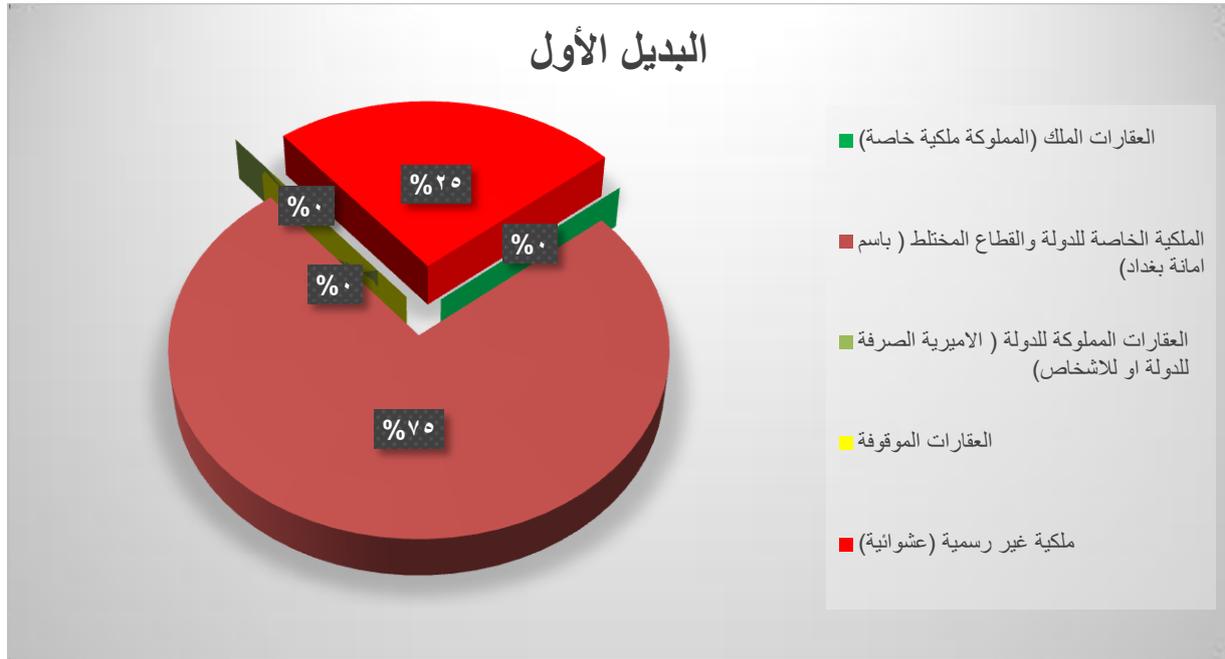
الخارطة (٣) الملكيات للبديل الأول لمسار الخنساء كما خطط له في دراسة ١٩٨٠ م (المصدر بالاعتماد على العمل الميداني واستعمال جهاز تحديد المواقع العالمي (GPS) وخرائط الكادسترو والصور الفضائية ٢٠١٥ وبمساعدة برنامج (ArcMap10.4.1))

الجدول رقم (٤) حالة حيازة الملكية العقارية لمسار خط الخنساء القديم بالنسبة لواقع الاستعمالات الحالية ووفقاً لخرائط الملكية القانونية

اسم المقاطعة		ضمن قاطع		المقياس
مقاطعة رقم ١٦ (أراضي الوزيرية - الأفضيلية)		التسجيل العقاري الرصافة/١(بلدية بغداد الجديدة)		١:١٠٠٠٠
رقم القطعة	ضمن المحلة	المساحة	الاستغلال واقع حال	الملكية (العقاري) (بالسجل)
ضمن القطعة رقم ٨	٧٥٥	(٠) هكتار (١) دونم (١٠) أولك (٠) م٢	شارع بغداد الجديدة-العبيدي ومحرماتة	امانة بغداد
ضمن القطعة رقم ١٥	٧٥٥	(٢) هكتار (١) دونم (٣) أولك (٥٣) م٢	طريق حالياً بين منطقة الكمالية- وحي القدس	=
ضمن القطعة رقم ١٤	٧٥٥	(٠) هكتار (١) دونم (١٠) أولك (٣١) م٢	=	=
ضمن القطعة رقم ٧	٧٥٥	(١) هكتار (٢) دونم (٢٠) أولك (٥٣) م٢	=	=
ضمن القطعة رقم ١٢	٧٥٥	(٢) هكتار (١) دونم (٢٢) أولك (٩٦) م٢	سكن عشوائي	خدمات للمنطقة باسم امانة بغداد
ضمن القطعة رقم ١١	الأفضيلية	(٢) هكتار (٢) دونم (٢٣) أولك (٩٨) م٢	طريق وسكن عشوائي في قطعة خدمات المنطقة بمساحة (١ هكتار ١ دونم ١٤ أولك ٥٢ م٢) وطريق عام	خدمات وطريق عام باسم امانة بغداد
مقاطعة رقم ١٤ (الوزيرية- الغزالية)		التسجيل العقاري الرصافة/٢ (بلدية بغداد الجديدة)		١:١٠٠٠٠
رقم القطعة	المحلة	المساحة	الاستغلال واقع حال	الملكية (العقاري) (بالسجل)

رقم القطعة	المحلة	المساحة	الاستغلال واقع حال	الملكية (بالسجل العقاري)
ضمن القطعة رقم ٥	جزء من المحلة ٧٥١	(٥) هكتار (٢) دونم (٢٢) اولك (٦٨) ٢م	تقع ضمن طريق ومنطقة خدمات مفتوحة لحي الرئاسة والأمين الأولى (حي المعلمين) وسكن عشوائي بمساحة ٠ هكتار ٢ دونم ٤ أولك ٢٠ م	طريق عام وتشجير باسم امانة بغداد
مقاطعة رقم ١٣ (الوزيرية و نعيرية والكيارة) التسجيل العقاري الرصافة/٢ (بلدية بغداد الجديدة) ١:١٠٠٠٠				
رقم القطعة	المحلة	المساحة	الاستغلال واقع حال	الملكية (بالسجل العقاري)
ضمن القطعة رقم ٢	٧٤٥	(١) هكتار (٣) دونم (١٤) اولك (٦٢) ٢م	سكن عشوائي	باسم امانة بغداد (محرمات خط زبلن)
ضمن القطعة رقم ٦	٧٤٥	(٢) هكتار (٤) دونم (٦) اولك (٢١) م	ضمن خدمات حي نواب الضباط وسكن عشوائي بمساحة (٠ هكتار ١ دونم ١ أولك ٣٥ م)	=
مقاطعة رقم ١ (سكينة وكريات) التسجيل العقاري الرصافة/٢ (بلدية بغداد الجديدة) ١:١٠٠٠٠				
رقم القطعة	المحلة	المساحة	الاستغلال واقع حال	الملكية (بالسجل العقاري)
ضمن القطعة رقم ١	٧٤٧	(٠) هكتار (١) دونم (١٥) اولك (٧٨) ٢م	سكن عشوائي	باسم امانة بغداد (محرمات خط زبلن)
ضمن القطعة رقم ٢	٧٤٧	(٤) هكتار (٢) دونم (١٧) اولك (٩٢) ٢م	طريق عام منطقة الرستمية	=
ضمن القطعة رقم ٣	٧٤٧	(٢) هكتار (٣) دونم (١١) اولك (٤٠) ٢م	فضاء مفتوح (موقف) شاحنات كبيرة	=

المصدر: بالاعتماد على الدراسة الميدانية وخرائط مسح الملكية وبلدية المنطقة ودائرة التسجيل العقاري



الشكل (٤) النسب المئوية لحيازة الملكيات العقارية بالنسبة للبديل الأول.

٢-٢-٢-٢ تحليل "حيازة الملكية العقارية" للخط المقترح من قبل دائرة مجاري الأمانة (البديل الثاني):-
الجدول (٥) والخارطة (٤) يوضحان المسار الذي تفتخره البلدية، المار من خلال شارع منطقة الأفضيلية العام وصولاً الى المحطة المقترحة بالقرب من نهر ديالى، وتوقف تنفيذ هذا المقترح البديل منذ أكثر من ثلاث سنوات والسبب ما يلي:-

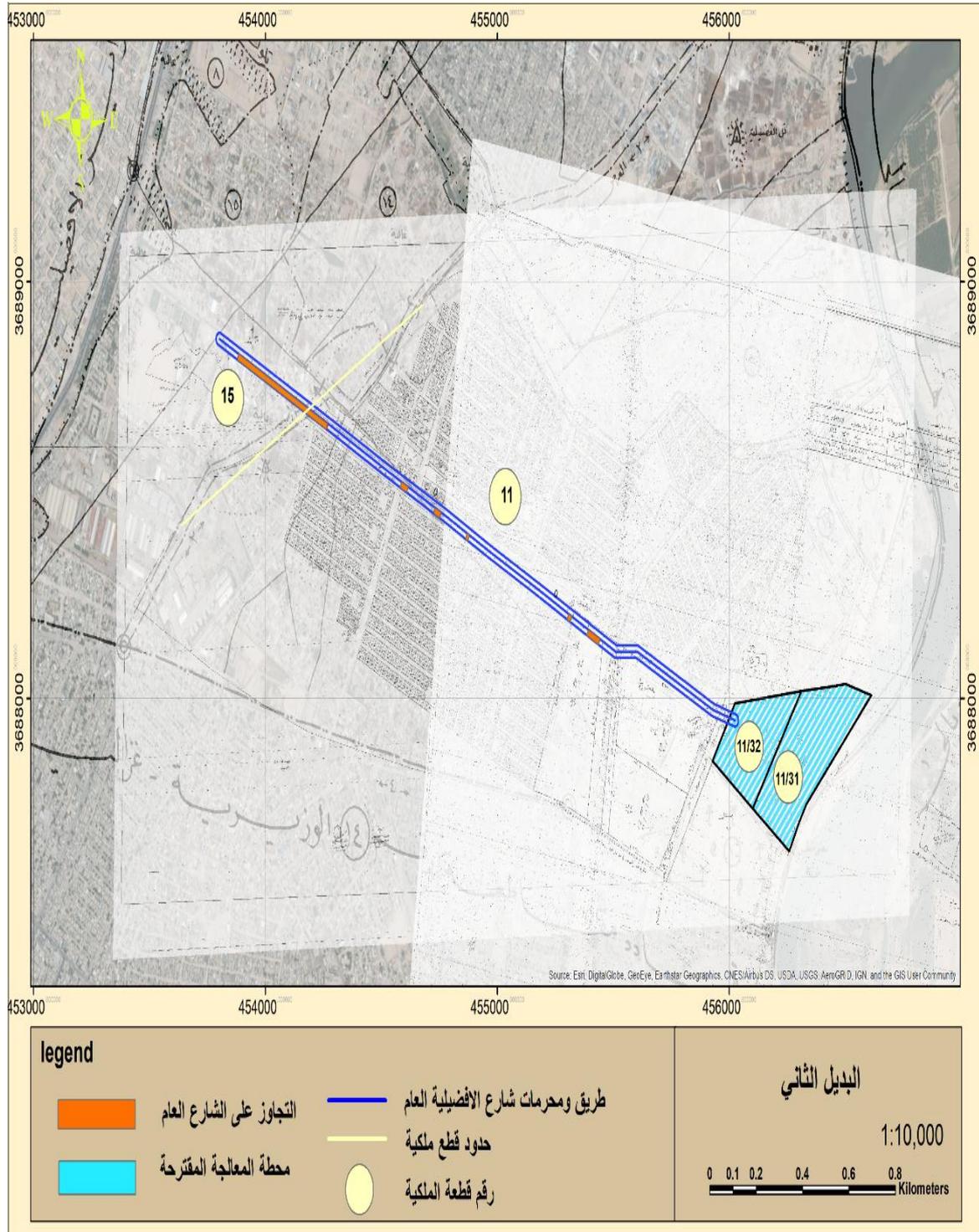
١-مشكلة المتجاوزين على الشارع العام والعتبات المصاحبة لذلك (محالات تجارية).
٢-مشكلة ملكية محطة المعالجة المقترحة، إذ اقترح لها موقع على قطعة الأمانة ذاتها رقم (١٣٢٩/١١) بمساحة ٣٤ دونم ١٤ أولك ١٦ م ٢ بموجب سند الملكية التي خصصت لها من قبل وزارة المالية بعد مسح المنطقة بعد عام ٢٠٠٨ وتحول الملكية الى امانة بغداد.

وبعد أن أعدت دائرة المجاري التصاميم الأولية للمحطة وبعد المباشرة بالتنفيذ، اعترض المواطنين على عمل الأمانة مدعين انه ملكية تلك القطعة تعود لهم بموجب سند وخارطة ملكية تحمل الأرقام (٣١/١١) و(٣٢/١١) اصولي صادرة ايضاً من دائرة التسجيل العقاري، ولذلك اجرت الجهات ذات العلاقة الكشف المشترك لبيان المشكلة وبموجب هذا الكشف اوعز السبب الى وجود تداخل بالقطع وعليه لا وجود للقطعة (١٣٢٩/١١) قطعة الامانة على أرض الواقع فقط على الخرائط.

ونتيجة لذلك وبعد تبادل الجهات المعنية سبب المشكلة والاتهامات التي استمرت أكثر من ثلاث سنوات اضطرت الأمانة الى استملاك القطعة من جديد.

٣-لا توجد موافقة وزارة البيئة على انشاء المحطة كونها ضمن حدود التصميم الأساس وقريبة على منطقة سكنية ووفقاً لقانون البيئة يفترض انشائها على بعد لا يقل عن (٢ كم) عن حدود المدينة الخارجية، والأمانة الان بانتظار موافقة خاصة من البيئة للسماح لها بإنشاء المحطة.

٤-قلة التخصيصات المالية بعد عام ٢٠١٣ م (مقابلات وبيانات دائرة المجاري بالأمانة).

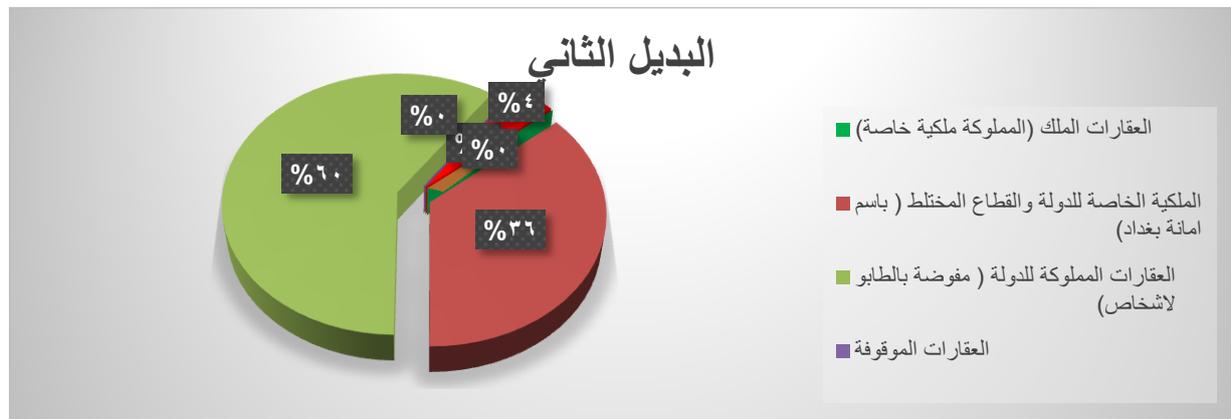


الخارطة (4) يوضح قطع الملكيات للبديل الثاني لمسار الخنساء المقترح من قبل الأمانة (المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على العمل الميداني واستعمال جهاز تحديد المواقع العالمي (GPS) وخرائط مسح الملكية والصور الفضائية ٢٠١٥ وبمساعدة برنامج (ArcMap10.4.1)

الجدول رقم (٥) حالة حيازة الملكية العقارية لمسار خط الخنساء المقترح من قبل الأمانة (البديل الثاني) بالنسبة لواقع الاستعمالات الحالية ووفقاً لخرائط الملكية القانونية

اسم المقاطعة	ضمن قاطع	المقياس
مقاطعة رقم ١٦ (أراضي الوزيرية - الأفضيلية)	التسجيل العقاري الرصافة/١ (بلدية بغداد الجديدة)	١:١٠٠٠٠
رقم القطعة	المساحة	الاستغلال واقع حال
المحلة	المساحة	الملكية (العقاري)
رقم القطعة	المساحة	الملكية (العقاري)
ضمن القطعة رقم ١٥	(١) هكتار (١) دونم (٢) أولك (٧٨) م ^٢	طريق عام شارع الأفضيلية مع تجاوز على محرمات الطريق بمساحة ١ دونم ٢٣ م أولك ٨٨ م ^٢
ضمن القطعة رقم ١١	(٦) هكتار (٠) دونم (٥) أولك (١٠) م ^٢	طريق عام شارع الأفضيلية مع تجاوز على محرمات الطريق بمساحة ١ دونم ١٠ م أولك ٣٢ م ^٢
مفرزات القطعة رقم ١١ (القطع الأفرافية و ٣١/١١ و ٣٢/١١)	(١٢) هكتار (٠) دونم (٤) أولك (٥) م ^٢	مساحة ارض فارغة حالياً تحوي القليل من الأشجار (الموقع المقترح لمحطة المعالجة والرفع المثقلة بحقوق تصرفه لمواطنين التي تنوي الأمانة استملاكها)

المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية وخرائط مسح الملكية وبلدية المنطقة ودائرة التسجيل العقاري



الشكل (٤-٥) النسب المئوية لحيازة الملكيات العقارية بالنسبة للبديل الثاني.

٣-٢-٢-٢ تحليل "حيازة الملكية العقارية" للخط المقترح من قبل الباحث (البديل الثالث): -

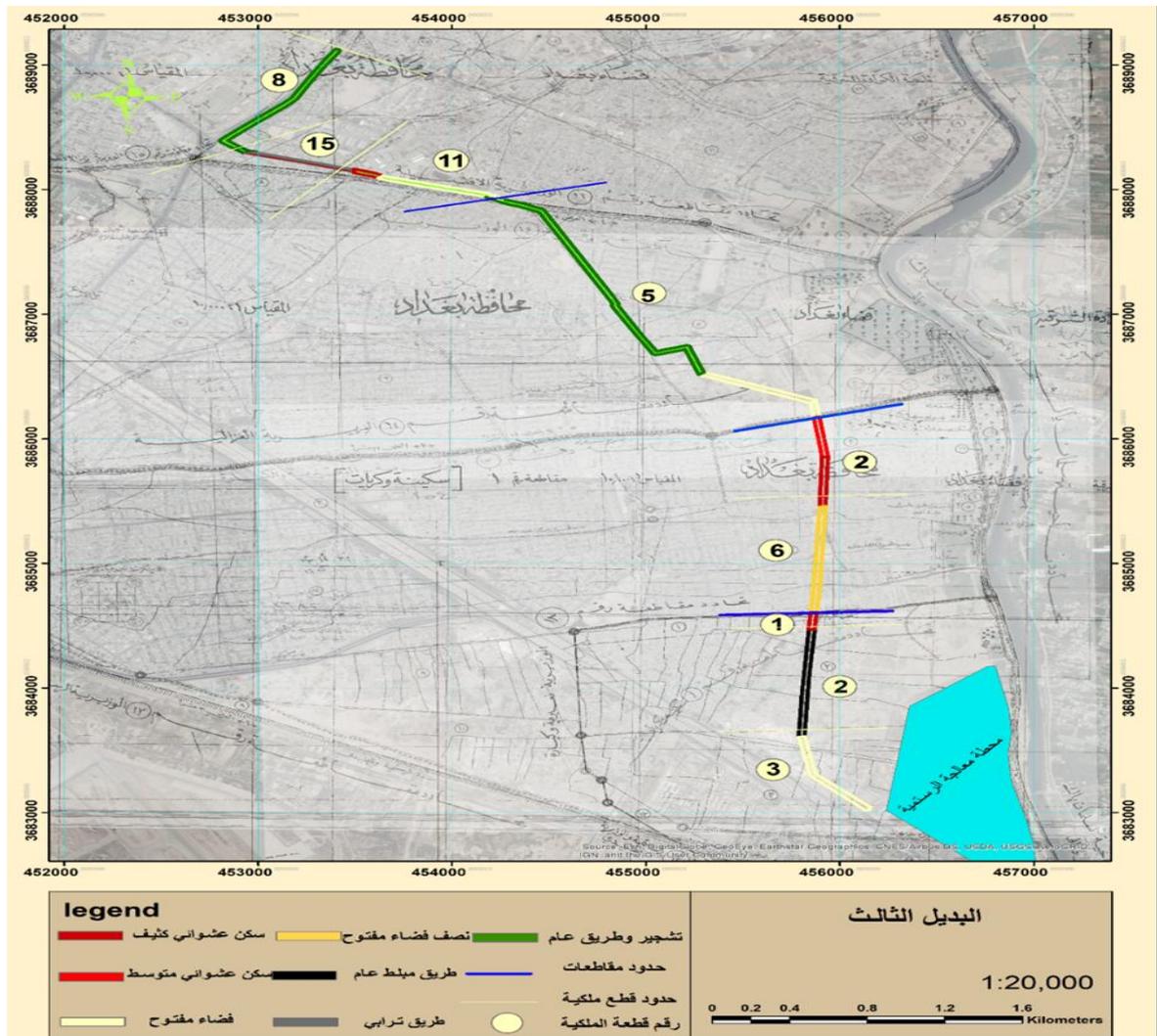
ولتقليل من كلف عائق الحيازة العقارية ولتجاوزها اقترح الباحث البديل الثالث كما في الخارطة (٥) والجدول (٦)، مع الأخذ بعين الاهتمام ما يلي:

- ١- العمل على تقليل او عدم تعارض المسار مع المتجاوزين والبناء الاصولي
 - ٢- العمل على تقارب البديل المقترح مع خط زبلن الموجود سابقاً بسبب ما يلي: -
- ١- لوجود مساحات فارغة الى الان على محرمات مسار الخط زبلن القديم وكذلك لشرعية الملكية للخط المقترح.

ب- تأمين محرمات ذلك الخط ليسهل عمليات تنظيفه.

٣- العمل اتخاذ أقصر طريق وبأقل الكلف للوصول الى محطة المعالجة الرستمية كما خطط لها في الدراسة

٤- الابتعاد عن منطقة الافضلية ذات التركيبة الاجتماعية الخاصة، والمتوقف عندها مسار خط الناقل الخنساء حالياً.

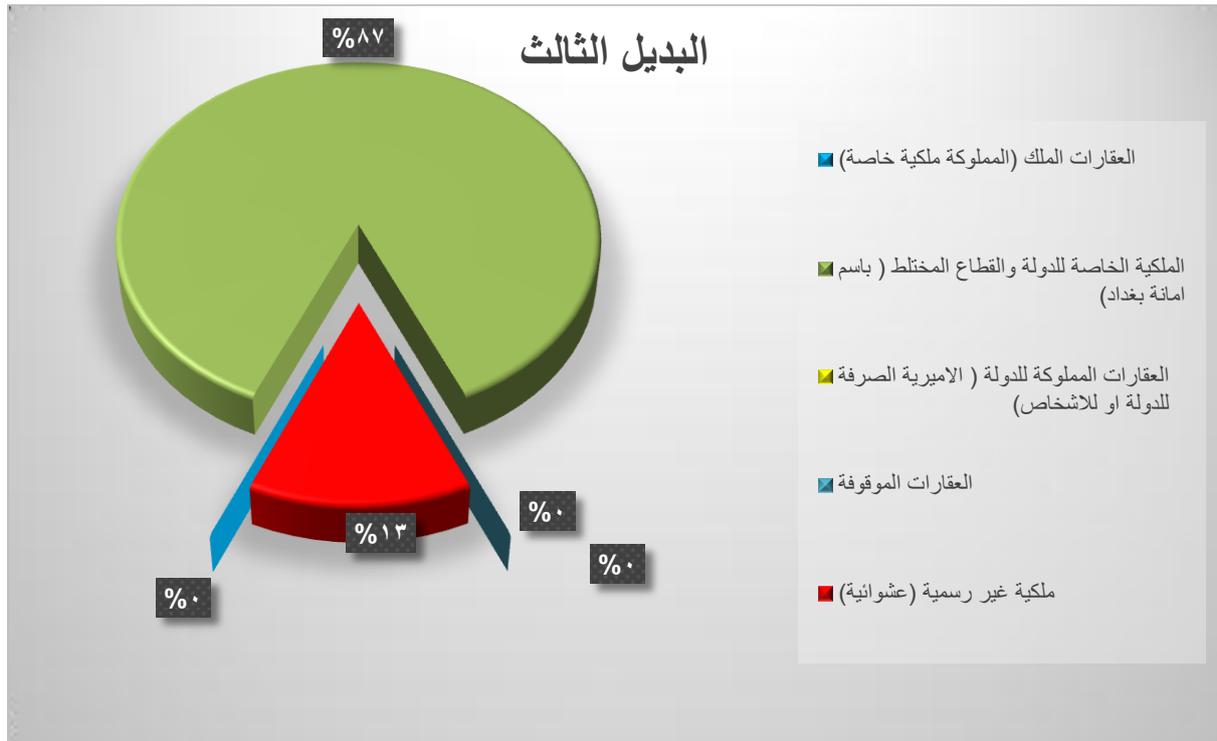


(المصدر عمل الباحث بالاعتماد على العمل الميداني وخرائط مسح الملكية والصور الفضائية وبمساعدة برنامج (ArcMap10.4.1))

الجدول (٦) حالة حيازة الملكية العقارية لمسار خط الخنساء الذي يقترحه الباحث (البديل الثالث) بالنسبة لواقع الاستعمالات الحالية ووفقاً لخرائط الملكية القانونية.

اسم المقاطعة		ضمن قاطع	المقياس
مقاطعة رقم ١٦ (أراضي الوزيرية - الأفضلية)		التسجيل العقاري الرصافة/١) بلدية بغداد الجديدة)	١:١٠٠٠٠
رقم القطعة	المحلة	المساحة	الاستغلال واقع حال
ضمن القطعة رقم ٨	٧٥٣	(٣) هكتار (٠) دونم (١٢) أولك (٨٠) م ^٢	الملكية (بالسجل العقاري) باسم امانة بغداد
ضمن القطعة رقم ١٥	٧٥١	(١) هكتار (٢) دونم (١٨) أولك (١١) م ^٢	ارض فارغة ضمن محرمات خط زبلن وسكن عشوائي بمساحة ٢ دونم ٢٣ أولك ٩٣ م ^٢
ضمن القطعة رقم ١١	٧٥١	(٢) هكتار (٣) دونم (٠) أولك (١٢) م ^٢	ارض فارغة ضمن محرمات خط زبلن وسكن عشوائي بمساحة ٢ دونم ٣ أولك ١٩ م ^٢
مقاطعة رقم ١٤ (الوزيرية- الغزالية)		التسجيل العقاري الرصافة/٢) بلدية بغداد الجديدة)	١:١٠٠٠٠
رقم القطعة	المحلة	المساحة	الاستغلال واقع حال
ضمن القطعة رقم ٥	٧٥١	(٧) هكتار (٤) دونم (٠) أولك (٦٢) م ^٢	الملكية (بالسجل العقاري) باسم امانة بغداد (تشجير وطريق عام) حد فاصل بين القطعة ٥ و٦
مقاطعة رقم ١٣ (الوزيرية و نعيرية والكيارة)		التسجيل العقاري الرصافة/٢) بلدية بغداد الجديدة)	١:١٠٠٠٠
على الب	نفى	س	سار
ديال الاول			
مقاطعة رقم ١ (سكينة وكريات)		التسجيل العقاري الرصافة/٢) بلدية بغداد الجديدة)	١:١٠٠٠٠
على الب	نفى	س	سار
ديال الاول			

المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية وخرائط مسح الملكية وبلدية المنطقة ودائرة التسجيل العقاري



الشكل (٤-٦) النسب المئوية لحيازة الملكيات العقارية بالنسبة للبديل الثالث.

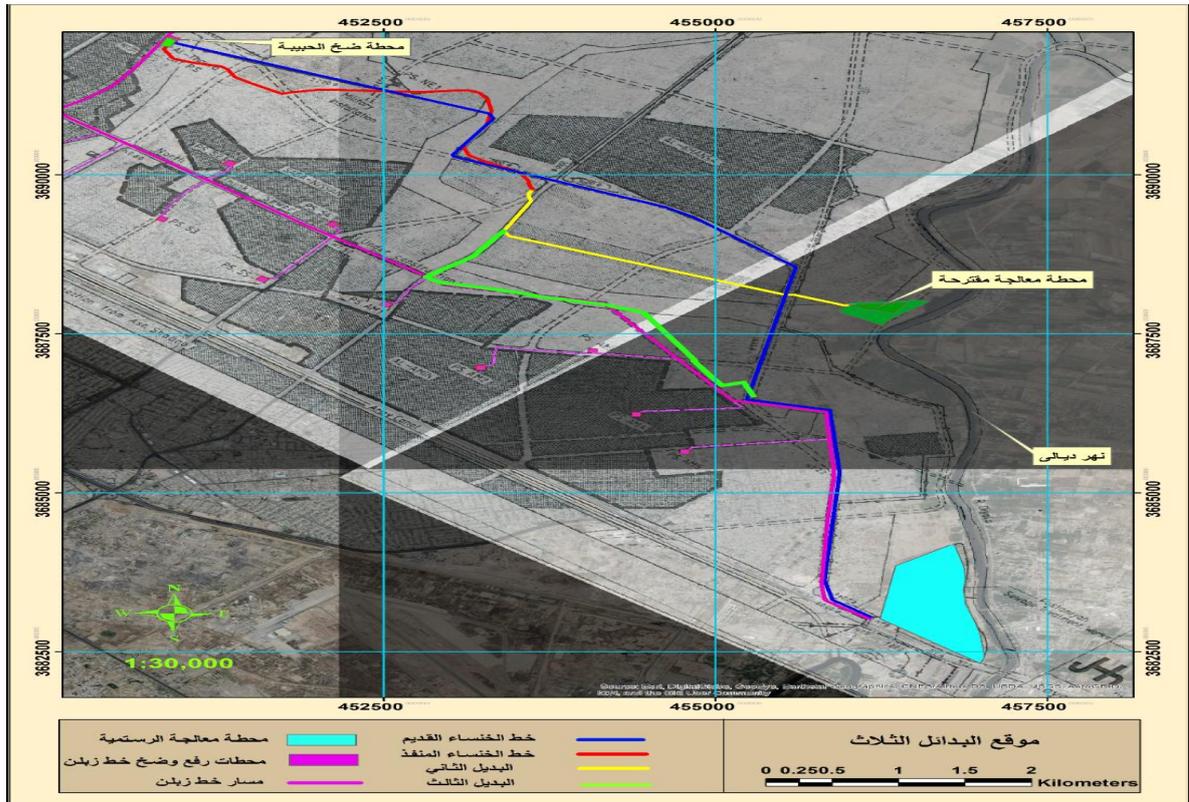
٣-٢-٢ تحليل البدائل الثلاثة وفق الإمكانيات والمحددات (العتبات) لمسار خط الخنساء الاستراتيجي: ويوضّح الجدول (٧) الإمكانيات والمحددات للبدائل الثلاثة من خلال عدة جوانب (جانب حيازة الملكية العقارية، والجانب التقني، والجانب البيئي، والجانب الاجتماعي، والجانب الاقتصادي) كما مبين في الخارطة (٦) موقع البدائل الثلاثة وخط زبلن المنشأ سابقاً.

يوضح الجدول (٧) العرض التحليلي لبدائل خط الخنساء لصرف الصحي (المصدر عمل الباحث)

المحددات (العتبات)	الإمكانيات	بدائل مسار خط الخنساء
١- ملكية غير رسمية (سكن تجاوز عشوائي) على أجزاء من مسار الخط الناقل ٢- التمتع وعرقلة تنفيذ المسار الذي يديه أصحاب الملكية غير الرسمية. ٣- يتطلب كلف عالية لتجاوز العتبة اعلاه	١- حيازة الملكية العقارية: ملكية الأرض تعود الى امانة بغداد (الجهة المنفذة) وبالتالي لا تتطلب كلف لاجتيازها. ٢- الجانب التقني: يمتلك مسح شامل للمسار (هندسية وطوبوغرافيا) ٣- الجانب البيئي: الوصول الى محطة	البديل الاول

	<p>المعالجة الرئيسية (الرستمية المنشئة سابقاً) المصممة وفق مواصفات بيئية</p> <p>٤- الجانب الاجتماعي: لا يمثل أهمية في وقت اعداد الدراسة.</p> <p>٥- الجانب الاقتصادي: متحقق في وقت الدراسة</p>	
<p>١- ملكية غير رسمية استعمال مختلط (تجاري-سكني) تجاوز على محرم الطريق.</p> <p>٢- ملكية رسمية (حقوق تصرفيه لمواطنين)</p> <p>٣- التمتع وعرقلة تنفيذ المسار الذي يبيده أصحاب الملكية غير الرسمية والرسمية.</p> <p>٤- غير حاصل على موافقه وزارة البيئه لأنشاء المحطة المعالجة لموقع المحطة داخل التصميم الأساس وبالقرب من حي سكني</p> <p>٥- كلف انشاء المحطة الجديدة</p> <p>٦- يتطلب كلف عالية لتجاوز تلك العتبات</p>	<p>١- حيازة الملكية العقارية: ملكية الأرض تعود الى امانة بغداد (الجهة المنفذة) وبالتالي لا تتطلب كلف لاجتيازها ضمن طريق عام بعرض ٦٠ م.</p> <p>٢- الجانب التقني: -يمتلك مسح للمسار الجديد (هندسية وطوبوغرافيا)</p> <p>٣- الجانب البيئي: غير متحقق</p> <p>٤- الجانب الاجتماعي: غير متحقق</p> <p>٥- الجانب الاقتصادي: متحقق فقط من ناحية قصر المسار الناقل.</p>	<p>البديل الثاني</p>
<p>١- ملكية غير رسمية (سكن تجاوز عشوائي) على أجزاء قليلة من المسار المقترح من قبل الباحث وكما موضح با الخارطة الملحق (D-٦)</p> <p>٣- يتطلب كلف اقل لتجاوز العتبة اعلاه</p>	<p>١- حيازة الملكية العقارية: ملكية الأرض تعود الى امانة بغداد (الجهة المنفذة) وبالتالي لا تتطلب كلف لاجتيازها وذلك من خلال اختيار موقع قريب من الخط الزبلن المنشاء سابقاً.</p> <p>٢- الجانب التقني: - غير مدروس</p> <p>٣- الجانب البيئي: الوصول الى محطة المعالجة الرئيسية (الرستمية المنشئة سابقاً) المصممة وفق مواصفات بيئية</p> <p>٤- الجانب الاجتماعي: مراعات ذلك الجانب بالابتعاد عن منطقة الافضلية</p> <p>٥- الجانب الاقتصادي: متحقق من ناحية اختيار أقصر مسار وتقليل العتبات ذات الكلف العالية</p>	<p>البديل الثالث</p>

(المصدر عمل الباحث)



الخارطة (٦) يوضح موقع البدال الثلاث لمسار خط الخنساء والجزء المنفذ وخط زبلن (المصدر عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية وبيانات دائرة المجاري والصور الفضائية وخرائط جون هيست ١٩٨٠ وبرنامج (ArcMap10.4.1)

الجدول (٤-٨) المساحة الاجمالية للملكية للبدائل الثلاث بالاعتماد على جداول حيازة الملكية العقارية للبدائل الثلاث:

الملكية البدائل	الملكية الخاصة للدولة والقطاع المختلط (باسم امانة بغداد)	العقارات المملوكة للدولة الاميرية الصرفة للدولة او للأشخاص (مثقلة بحقوق تصرفية لأشخاص)	ملكية غير رسمية (عشوائية)
البدیل الاول	٢١ هكتار ٢ دونم ٦ اولك ٤٩ م ٢	٠	٦ هكتار ٣ دونم ٢٣ اولك ٤٣ م ٢
البدیل الثاني	٦ هكتار ١ دونم ٢٣ اولك ٦٨ م ٢	١٢ هكتار ٠ دونم ٤ اولك ٢٥ م ٢	٠ هكتار ٣ دونم ٩ اولك ٢٠ ٢ م ٢
البدیل الثالث	٢٤ هكتار ٢ دونم ١٣ اولك ٧١ م ٢	٠	٣ هكتار ٣ دونم ٨ اولك ٨٧ ٢ م ٢

المصدر (عمل الباحث)

٢-٢-٤ استعمال الأساليب العلمية التخطيطية لتقييم بدائل مسار خط الناقل الخنساء الاستراتيجي لإيجاد البديل الأفضل:

للأساليب التخطيطية دور مهم في العملية التخطيطية بالنظر لكونها تُمكن المخطّط من دراسة الإمكانيات والمحددات التنموية هذا من جهة ، ومن جهة أخرى إذا ما وضعت امام المخطّط عدة بدائل إذا كانت بالنسبة لبدايل التوسّع الحضري خارج حدود التصميم الأساس او داخل المدينة ضمن حدود التصميم الأساس كما في دراسة الحالة (بدائل خط الخنساء)، واختيار البديل الأفضل تصبح المسألة ممكنة وموثوق بها بمساعدة تلك الأساليب سواء كانت الرياضية مثل تحليل العتبة (Threshold analysis) أم الفكرية منها مثل مصفوفة تحقيق الأهداف (Goals Achievement Matrix) (GAM) وميزتها ذات الأهمية لأنها تأخذ بعين الاهتمام العوامل غير القابلة للقياس الكمي مثل موضوع المنافع والكلف الاجتماعية.

٤-٢-٤-١ مصفوفة تحقيق الأهداف (GAM) لإيجاد البديل الأفضل وفق للإمكانيات والمحددات: -

مهمة هذا الأسلوب هو إجراء عملية المقارنة بين عدة بدائل على وفق اهداف أو معايير محددة مسبقاً، ويستعمل لاختيار البديل الأفضل، وهذا يعني إمكانية استعماله بعد وضع البدائل، ويقوم هذا الأسلوب لاختبار مدى تحقق الأهداف أو المعايير الموضوعية من خلال إعطاء قيمة أو (وزن) لدرجة تحقق ذلك الهدف أو المعيار من عدمه، والاعتماد على أي من البدائل سوف يعتمد من خلال تحقيقه لأكثر عدد من الأوزان (السعدي، ٢٠٠٦، ص ٢-٣). ويكون تقديرات تلك الأوزان من ٠ الى ٣ (ممتاز، جيد جداً، جيد، ضعيف) ، حيث الرقم (٠) ضعيف و الرقم (٣) ممتاز.

جدول (٤-٩) تقييم بدائل خط الخنساء الاستراتيجي لإيجاد البديل الأفضل باستعمال مصفوفة تحقيق الاهداف

الأوزان الترجيحية			البدائل	الأهداف
البديل الثالث	البديل الثاني	البديل الاول		
٠	٠	٠	١-تنفيذ الخط الناقل من دون عبور عتبة حيازة الملكية العقارية	
٢	٢	١	٢-تنفيذ الخط الناقل عند عبور عتبة حيازة الملكية العقارية (حيازة غير رسمية)	
٣	٠	٣	٣-تنفيذ الخط الناقل عند عبور عتبة حيازة الملكية العقارية (حيازة رسمية)	
٣	٠	١	٤-كف حيازة الملكية العقارية	
٠	١	٣	٥-عتبة تقييم الدراسات التقنية للمسار الناقل (الهندسية والطوبوغرافية)	
٣	٠	٣	٦-عتبة تجاوز مشاكل تلوث البيئة	
٣	١	١	٧-عتبة تجاوز مراعات الجانب الاجتماعي	
١	٣	١	٨-عتبة تجاوز كلف انشاء الخط الناقل (بالنسبة لطول الخط)	
١٥	٧	١٣	المجموع	
ملاحظة: إن أفضل البدائل هو البديل الثالث الذي يقترحه الباحث يليه البديل الأول ثم الثاني كما نلاحظ تأثير " حيازة الملكية العقارية " في اختيار البديل الأفضل.				

الاستنتاجات:

أولاً: الاستنتاجات العامة

- ١- لا يُهتم في قضايا حيازة العقارات المرتبطة بالمكان في عمليات التخطيط للتنمية الحضرية، وتركز الخطط التنموية معظمها على المكونات التقنية للمشروع التنموي.
- ٢- غياب التحليل والتخطيط المسبق لحيازة الملكية العقارية في مرحلة مبكرة قبل البدء بتنفيذ المشروع.
- ٣- تلوّك تنفيذ خطط التنمية الحضرية بسبب الاصطدام بالحيازة العقارية ومشاكلها المترابطة والمتأثرة نتيجة لغياب منهجية واضحة في التعامل معها وتنظيمها.

ثانياً: الاستنتاجات الخاصة

- ١- تتميّز مشاريع الصرف الصحي الناقلة الرئيسية ومن ضمنها مشروع الخنساء الاستراتيجي (١٢ كم وبحرم ١٥ م من الجانبين) بكبر طول امداداتها، ولذلك تتطلب مسوحات دقيقة عن واقع حال الملكيات العقارية وعمليات استملاك واسعة النطاق بمرحل مبكرة قبل التنفيذ.
- ٢- مشاريع التنمية للصرف الصحي التي قامت بتنفيذها امانة بغداد ابتداء من عام ٢٠٠٧ ومن ضمنها مشروع الخنساء ضمن دراسة لشركة عالمية "شركة جون هيسست البريطانية" التي تم التعاقد معها في عام ١٩٨٠ ولم تنفذ وفق ما خطط له في وقتها لانشغال البلد في الحروب والأزمات الاقتصادية والسياسية التي مر بها.
- ٣- توجد حاجة ماسة وكبيرة جداً للعاصمة بغداد الى هكذا مشاريع وخصوصاً الخنساء لوقوعه في جهة الرصافة ذات الكثافة السكانية العالية ومشاهدته من غرق أحياءها مؤخراً، وتم حساب العجز الفعلي الى الخطوط الناقلة الرئيسية لعام ٢٠١٨ م الذي يساوي ٣,٩٦٨,٠٨٤ ساكن غير مخدوم أي نسبة ٧٠% من مجموع سكان العاصمة ولطاقة تصريف ٧٩٣,٦١٦ م^٣/يوم، علماً ان: نسبة أكثر من ٩٠% من العاصمة بغداد مخدومة بالخطوط الفرعية للمنازل.
- ٤- اقترح الباحث بديلاً للخط مع بديل الأمانة والدراسة القديمة ومن خلال تحليل تلك البدائل لإيجاد البديل الأفضل، استنتج انه حيازة الملكية العقارية هي المعيار البارز في اختيار البديل الأفضل.

التوصيات:

- ١-مراجعة قوانين الحيازة المؤطرة للقطاع العقاري من أجل تسهيل ملاءمة التشريعات والقوانين العقارية مع التطورات الحالية الاقتصادية والاجتماعية، وبراعى خصوصية العقار وطبيعة المركبة والمتشابهة.
- ٢-التخطيط ودمج اعتبارات تكلفة حيازة العقارات مع التكلفة العامة التقنية للمشروع التنموي بمرحلة مبكرة قبل البدء بالتنفيذ.
- ٣-ضرورة إيجاد والعمل بمنهجية تنظيمية (قانونية - تخطيطية) لحيازة العقارات، ليسهل التعامل معها وحصر المشاكل والمعوقات المرتبطة، لتنفيذ مشاريع التنمية الحضرية.

المصادر:

أولاً: الكتب العربية:

- ١-العربية، مجمع اللغة، "معجم الوسيط"، ط٤، الشروق الدولية للنشر ٢٠٠٤.
- ٢-حيدر، شاکر ناصر، "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد"، ج٢ (في حق الملكية)، مكتبة كلية القانون، ١٩٥٩م
- ٣-مصطفى، حامد، "الملكية العقارية في العراق"، ج١(الحقوق العينية الاصلية)، معهد الدراسات العربية العالية، القاهرة، ١٩٦٤م.
- ٤-محمود، منال طلعت "التنمية والمجتمع" مدخل نظري لدراسة المجتمعات المحلية"، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠٠١.

- ٥-رشوان، حسين عبد الحميد، "مشكلات المدينة – دراسة في علم الاجتماع الحضري"، دار الشباب الجامعة للنشر، ٢٠٠٥
- ٦-العبيدي، ضياء علي عبد، "قواعد بناء أنظمة المعلومات الجغرافية لخرائط الكادسترو العراقية والتصرفات العقارية"، (مكتبة الهيئة العامة للمساحة)، ٢٠٠٦
- ٧-العبيدي، ضياء علي عبد، "قانونية الأراضي وفنية الخرائط العقارية والكادستراتية العقارية"، (مكتبة الهيئة العامة للمساحة)، ٢٠٠٨

ثانياً البحوث العربية ومواقع الانترنت:

- ١-السوداني، ياسمين حسن جبار، "التحليل المكاني لخطط الاستثمار العام في قطاعي الماء والصرف الصحي لمدينة بغداد"، رسالة ماجستير، مقدمة الى مركز التخطيط الحضري والإقليمي/جامعة بغداد، ٢٠١٧
- ٢-احمد، علي غسان "الأثر المترتب على تخلف إجراءات تسجيل العقار"، مجلة كلية الحقوق/جامعة النهريين، ٢٠١٢
- ٣-محمود، هديل موفق، "أثر القوانين والتشريعات العمرانية في إدارة الاراضي وتخطيط المدن"، المجلة العراقية لهندسة العمارة، ٢٠١٤
- ٤-(المكتبة القانونية العراقية للحكم المحلي، <http://www.iraq-ig-law.org>)
- ٥-صحيفة المدى برس الالكترونية، ٢٠١٤، تاريخ الدخول ١٠-٩-٢٠١٨
- ٦-السعدي، جمال باقر مطلق، "تقويم طريقة مصفوفة تحقيق الاهداف في الموازنة بين البدائل التخطيطية"، مجلة المخطط والتنمية العدد ١٥، ٢٠٠٦

ثالثاً المصادر الأجنبية:

- 1-Zondag, Barry and Borsboom, "DRIVING FORCES OF LAND-USE CHANGE", Paper prepared for the 49th ERSA conference, Lodz, Poland, 2009
- 2- Payne, G., "Urban Land Tenure and Property Rights in Developing Countries": A Review. Intermediate Technology Publications, London. 1997
- 3-Haiste and Partners,"NORTH EAST TRUNK SEWER CONTRACT 419", REPORT TO AMANAT AL- ASIMA BAGHDAD, UK ,1982

رابعاً القوانين والتشريعات:

- ١ - القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، جريدة الوقائع العراقية، عدد: ٣٠١٥
- ٢ - قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، جريدة الوقائع العراقية، عدد: ١٩٩٥
- ٣ - قانون توحيد اصناف اراضي الدولة رقم (٥٣) لسنة ١٩٧٦، جريدة الوقائع العراقية، عدد: ٢٥٣١

خامساً : الدوائر الحكومية

- ١-امانة بغداد، دائرة المجاري، (قسم التخطيط، قسم التشغيل، قسم التصاميم) المقابلة وبيانات وخرائط
- ٢-امانة بغداد، دائرة التصاميم، (قسم التخطيط الحضري، وقسم نظم المعلومات الجغرافية)، مقابلة وخرائط وبيانات
- ٣-امانة بغداد، دائرة التخطيط والمتابعة (قسم التخطيط، قسم المتابعة) مقابلة وبيانات
- ٤-وزارة المواد المائية، الهيئة العامة للمساحة، مجموعة خرائط الكادسترو للمشاريع المختارة، وخارطة العراق الإدارية، مقابلة وخرائط وبيانات
- ٥-وزارة العدل، دائرة التسجيل العقاري الرصافة / ٢ ، والرصافة / ١ ، مقابلة وخرائط وبيانات
- ٦-وزارة المالية، دائرة عقارات الدولة، مقابلة وبيانات.