



مجلة الهندسة والتخطيط المستدامة

المجلد 24، العدد 01، كانون الثاني 2020

ISSN 2520-0917

<https://doi.org/10.31272/jeasd.24.1.10>

اثر التجاوز السكني على المناطق الخضراء على المعايير التخطيطية والتصميمية للمنطقة السكنية

*فرح غازي محمد

مدرس مساعد قسم الهندسة المعمارية، الجامعة المستنصرية، بغداد، العراق.

تاريخ النشر 2020/1/1

تاريخ القبول 2017/2/28

تاريخ التقديم 2016/8/30

الخلاصة: تمثل المناطق الخضراء عنصر بالغ الأهمية لأي مدينة تسعى إلى تحقيق عنصر الراحة والوقاية لسكانها، إذ أنها تعتبر رئة المدينة وإن أهمية هذه الوظيفة لا تتحدد بحجم الحيز المساحي الذي تشغله فحسب، وإنما بارتباطها بمتطلبات الحياة السكانية والبيئية والصحية والتخطيطية، إلا أن الإخفاقات من قبل دائرة البلدية والنمو الحضري المتسارع وانتشار ظاهرة الإفراز العشوائية للسكن أدى إلى التجاوز السكني على هذه المناطق. وقد تناولت الدراسات هذا الموضوع من عدة أوجه تاركه تأثيره على المعايير التخطيطية والتصميمية للمنطقة السكنية، لذا تحددت مشكلة البحث بوجود فجوة معرفية حول أثر التجاوز السكني للمناطق الخضراء على المعايير التخطيطية والتصميمية للمنطقة السكنية، وهدف البحث التحديد أشكال التجاوز، مع وضع إطار نظري للتجاوزات السكنية على المناطق الخضراء الواقعة أمام الدور السكنية المخصصة كحدائق أو مناطق مشجرة، وتحديد العوامل المؤثرة عليها، وتأثيرها على المنطقة السكنية. ويفترض البحث أن التجاوز السكني يؤثر سلباً على المعايير التخطيطية والتصميمية للمنطقة السكنية من خلال تجاوز الكتلة البنائية إلى خارج حدود القطعة السكنية. وتوصل البحث إلى أن التجاوز أدى إلى تغيير في مساحة ونمط القطع السكنية للمنطقة، وأحداث خلل في التوازن بين المساحات المبنية والمناطق الخضراء، وساهم في عدم تجانس الكثافات البنائية، وتقليص عرض الشوارع الداخلية للمنطقة السكنية، وحرمان تلك المناطق من الوظيفة البيئية والجمالية والبنائية للمناطق الخضراء فضلاً عن تشويه المظهر العمراني للمشهد السكني.

الكلمات الدالة: التجاوز، المنطقة السكنية، المناطق الخضراء، الكثافة البنائية.

"The effect of residential overrun on the design and planning standards of residential area"

Abstract: The green areas represent a critical element of any city is seeking to bring the convenience and prevention component for its population, since they are considered the city Lung and the importance of this function is determined not only by the size of space occupied, but be associated with the requirements of the population, environmental, health and planning of life, but the Failures by Municipality the rapid urban growth and the spread of the phenomenon of secretion of random housing has led to residential overtaking on these areas. Studies in several ways, leaving its impact on the planning and design standards for residential area, so the research defined its problem: that there is a knowledge gap on the impact of residential overtaking green areas on the planning and design standards for residential area, the objective of this research is to: determine the forms of overtaking, with a theoretical framework residential excesses on the green areas in front of the homes which decided as gardens parks or wooded areas, identify the factors affecting it and its impact on the residential area. Presumably Search: The residential overtaking adversely affect on the planning and designing standards of residential area through the surpassing structural of mass to outside the borders of the residential segment. The research concluded: that overtaking led to a change in the size and style of the residential parts of the region, and disrupt the balance between the built and green areas spaces, and contributed to the heterogeneity of Constructivism densities, and reducing the width of the internal streets of the neighborhood, and depriving those areas of environmental, aesthetic and structural function of green areas as well as distort the physical appearance of the residential landscape.

*الباحث المتابع Farrah_arch@yahoo.com

1. المقدمة

يمثل الاهتمام بالمناطق الخضراء في المناطق السكنية حاجة ضرورية، فقد باتت تمثل فضاء للاتصال والحوار بين الأفراد وأداة لتمتين العلاقات الاجتماعية. كما ان المناطق الخضراء عامل جمال و زينة وأداة للترفيه، وكل ذلك دفع إلى الاهتمام بها . إلا ان الضغط السكاني على المدن وافتقار هذه المدن إلى المباني السكنية التي تحترم المشهد السكني للمنطقة السكنية، وضعف مراقبة البلدية لقطاع الإسكان والتعمير، والتراخي في ردع المخالفات، وانتشار الإفراز العشوائي للسكن أدى إلى ظهور مشاكل عديدة منها التجاوز على المناطق الخضراء الواقعة أمام الدور السكنية، ومحاولة استغلالها كفضاء مبني تابع للقطعة السكنية. لذا هدف البحث إلى وضع اطار نظري للتجاوزات السكنية على المناطق الخضراء الواقعة أمام الدور السكنية المخصصة كحدائق أو مناطق مشجرة، وتحديد العوامل المؤثرة عليها مع تحديد اشكال التجاوز.

لتحقيق أهداف البحث، اعتمد البحث في منهجه:

- المنهج الوصفي التحليلي من خلال عرض مجموعة من الدراسات التي تناولت الموضوع وتعريف التجاوز والمناطق الخضراء، فضلا عن عرض المعايير التخطيطية والتصميمية للمنطقة السكنية.
- وضع اطار نظري للتأثيرات السلبية للتجاوزات على المناطق الخضراء في المنطقة السكنية.
- التطبيق العملي والميداني حيث تم اختيار احد المناطق السكنية في مدينة بغداد والتي حصل فيها تجاوزات كثيرة على المناطق الخضراء الواقعة أمام الدور السكنية، وهي منطقة شارع فلسطين محلة (510) للسنة (2004-2016).
- اعتمد البحث الدراسة الميدانية لتحديد التجاوزات وأشكالها في منطقة الدراسة، ومن ثم تحليل النتائج والتوصل إلى الاستنتاجات والتوصيات.

2. المشكلة البحثية

وجود فجوة معرفية حول اثر التجاوز السكني للمناطق الخضراء على المعايير التخطيطية والتصميمية للمنطقة السكنية.

3. فرضية البحث

يفترض البحث ان التجاوز السكني يؤثر سلبا على المعايير التخطيطية والتصميمية للمنطقة السكنية من خلال تجاوز الكتلة البنائية الى خارج حدود القطعة السكنية.

4. هدف البحث

هدف البحث الى تحديد اشكال التجاوز، مع وضع اطار نظري للتجاوزات السكنية على المناطق الخضراء الواقعة امام الدور السكنية المخصصة كحدائق او مناطق مشجرة ،وتحديد العوامل المؤثرة عليها، وتأثيرها على المنطقة السكنية.

5. مفاهيم عامة

1.5. تعريف التجاوز

- عرف معجم المنجد "التجاوز" والذي يعود إلى المصدر (جاز) (جاز جوزا" ومجازا")، وقيل جوز الأمر: أباحه وسوغه، وجاوز المكان :- أي تعده [1].
- ويرادف كلمة التجاوز في اللغة العربية مفردة (استحل) حيث يأتي معناها: استحل الشيء أي اتخذه حلالا" أو استحل للأرض بمعنى : سكن عليها بغير حق [2].
- يعرف قاموس المورد التجاوز بالمصدر (squat) ... من يحتل أرضا" من غير أجر يدفعه، أو من يحتل أرضا" وفي نيته امتلاكها [3].
- فيما يعرفه Hassan لغويا": بأنه الشخص الذي يتجاوز على ارض بشكل غير شرعي أو بدون حق امتلاك [4].

2.5 مفهوم المناطق الخضراء

لا يوجد تعريف محدد للمناطق الخضراء لكنه يتداخل مع مصطلحات عدة منها ما يُعرف بالفضاء الأخضر أو المساحات الخضراء. وهي تلك المساحة التي يكون الجزء الأكبر فيها مُغطى بالخضرة، والثيل والأزهار، والأشجار بأنواعها المختلفة [5]. أما Goodman فقد عرّفها على أنها الأراضي التي لا تحتوي على بناء لأي من استعمالات الأرض، وتحتوي على خضرة ومياه وأراض واسعة وتتمتع بهواء نقي [6].

كما عرف الباحثان (HUBBARD & KIMBALL) المناطق الخضراء، على أنها فضاءات مفتوحة ضمن المدينة، تهدف إلى ربط الفرد مع الطبيعة من خلال هذا الوسط الطبيعي وتحسين الظروف العامة المحيطة، وتصمم وفق اعتبارات النحت والعمارة [7].

ونظراً لاهتمام البحث بموضوع التجاوز على المناطق الخضراء، التجاوز المقصود في البحث هو التعدي على المناطق الخضراء المخصصة كحدائق أمام الدور السكنية والتي تمثل فضاءات شبه عامة في المناطق السكنية لغرض امتلاكها كأرض تابعة للقطعة السكنية.

6. الدراسات السابقة

1.6 دراسة

Thamson, Catharin Ward, 2002, research, (Urban open space in residential in the 2^{1st} century).

ناقش البحث دور المناطق المفتوحة والخضراء في المناطق السكنية في القرن الحادي والعشرين وتعرضها للقيم الاجتماعية والمكانية التي تنماشى مع أنماط الحياة الجديدة والأنظمة المتبعة التي تتجه نحو الطبيعة والمناطق الخضراء وماهية النماذج المتبعة للمدن مستقبلاً، كما عرضت الدراسة قوانين المناطق المفتوحة في المجتمعات الديمقراطية وتوصلت البحث إلى استخدام التكنولوجيا لملائمة الفضاءات الحضرية القديمة والمناطق التي لا يمكن توسيعها في المناطق السكنية، وأكد البحث على أهمية هذه الفضاءات في التنوع الحيوي والحضاري لتلك المناطق [8].

2.6 دراسة العزاوي، ووداد داود سلمان / أطروحة دكتوراه، 2007، (الزحف العمراني على المناطق الخضراء وأثاره البيئية على مدينة بغداد)

أشارت الدراسة إلى التجاوزات على المناطق الخضراء في مدينة بغداد (الزراعية، البساتين والأحزمة الخضراء والمشاتل والمنتزهات والحدائق) بتغيير استعمالها إلى سكنية أو تجارية أو صناعية وغيرها، وتأثير ذلك على النظام البيئي والمناخي والاقتصادي والاجتماعي، وعزت ذلك إلى النمو الحضري المتسارع والعشوائي وما نتج عنه من حاجة إلى السكن فضلاً عن بعض الاجتهادات في تنفيذ القرارات من الجهات التنفيذية ومنها أمانة بغداد. واعتمدت الدراسة المنهج التحليلي المقارن والوصفي في تحقيق فرضياتها، وتوصلت الدراسة إلى وضع استراتيجية للحفاظ على المناطق الخضراء نظراً لأهميتها الكبيرة في حياة الإنسان ومدينة بغداد [9].

3.6 دراسة الموسوي، محمد عرب/ بحث، (أهمية المساحات الخضراء ونظم تصميمها في المدن)

تناول البحث أهمية المساحات الخضراء في ضوء ارتفاع معدلات التحضر والذي يحتم حمايتها من الامتداد العمراني للسكن، كما أشار البحث إلى خصائص ومميزات المساحات الخضراء من حيث الموقع والشكل والمساحة. هدف البحث إلى استقصاء نمط توزيع المساحات الخضراء، وأثر التزايد السكاني والانتشار العمراني، ومدى تناسب مساحتها مع حجم السكان في كل منطقة سكنية، وأجرى البحث مقارنة بين منطقتي دبي وصبراته في ليبيا، واستنتج البحث عدم ملائمة وموافقة المساحات الخضراء العامة الموجودة حالياً للمعايير الوطنية والعالمية النموذجية [10].

4.6 دراسة عبد الهادي، إيمان /رسالة دبلوم عالي، 2010، (دراسة تحليلية للمناطق الخضراء وأثرها في بيئة المحلة السكنية)

تناولت الدراسة أهمية المناطق الخضراء في الحد من التلوث، وتعزيز الروابط الاجتماعية بين أفراد مجتمع المدينة. هدفت الدراسة إلى التعرف على واقع حال المناطق الخضراء في المحلة السكنية، ومقارنتها بالمعايير التخطيطية الموضوعية لها، تم اعتماد المنهج التحليلي الوصفي في دراسة المناطق الخضراء واستبيان آراء الساكنين، وقد تم اختيار منطقة الكاظمة. وتوصلت الدراسة إلى وجوب تخصيص حصة أكبر من المناطق الخضراء للمناطق

ذات الكثافات السكنية والسكانية العالية، وتخطيط المناطق الخضراء بطريقة تضمن سهولة الوصول، وزراعة الأشجار الملائمة بيئياً وزيادة المساحات المائية والنافورات [11].

5.6. مقالة، أنترنت/2012، (المساحات الخضراء وواقع البيئة الحضرية في الجزائر)

عرضت المقالة المساحات الخضراء في المدن وأهميتها الكبيرة للمواطنين، وعرض واقع البيئة الحضرية في الجزائر ودور المجالس البلدية في الاهتمام بالبيئة العمرانية مع تحديد معايير عملها، ومن ثم إجراء مقارنة بين واقع المساحات الخضراء بين مدينتي، قسنطينة و الجلفة في الجزائر. وأوصت المقالة بوضع معايير وقواعد خاصة للتخطيط العمراني وإسناد هذا الدور إلى المجالس البلدية بصورة قانونية، فضلاً عن نشر الوعي البيئي بين المواطنين [12].

6.6. كوثر، حولة كريم، 2015، بحث، (التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء واثرها على البيئة الحضرية في بغداد)

تناول البحث ظاهرة السكن العشوائي المنتشرة في العراق، وقد أشار إلى قصور القوانين والتشريعات الحالية وعدم مواكبتها للتغيرات السكانية والديموغرافية والتكنولوجية حيث شمولية التشريعات وعدم تفصيلها إلى قوانين ونود قابلة للتطبيق، اعتمد البحث إجراء استبيان للكوادر الفنية المشتغلة في العمل التخطيطي، وقد استنتج البحث مدى خبرة هذه الكوادر ومعرفتها بوجود التشريعات والقوانين التخطيطية الحالية وماهي الإجراءات المتبعة في تنفيذها، كما أوصى البحث باقتراحات لتحسين الوضع القائم [13].

7.6. نقد الدراسات السابقة

اغلب الدراسات التي تناولت موضوع المناطق الخضراء اما من ناحية توقيتها المكاني، أو اثرها البيئي في المنطقة السكنية أو اعتماد التوجه التكنولوجي للتعامل مع تلك المناطق، فيما أشارت دراسات أخرى إلى الزحف السكني على المناطق الخضراء العامة والزراعية نتيجة النمو الحضري المتسارع، وبينت دراسة أخرى التجاوز على ضوابط وقوانين البناء وتأثيره في البيئة الحضرية، فيما لم تشر تلك الدراسات الى التجاوز على المناطق الخضراء الواقعة امام الدور السكنية وأهميتها كفضاءات شبه عامة لتلك المناطق تؤثر على معاييرها التخطيطية والتصميمية، لذا تحددت مشكلة البحث بوجود فجوة معرفية حول اثر التجاوز السكني للمناطق الخضراء على المعايير التخطيطية والتصميمية للمنطقة السكنية.

7. أنواع وأشكال التجاوز

1.7. أنواع التجاوز

عرف البناء المتجاوز بأنه مبنى انشأ بدون رخصة بناء أو خالف احد شروطها بعد البناء، وحسب هذا التعريف يمكن تصنيف مخالفات البناء التنظيمية إلى عدة أنواع:

- 1- النوع الأول: مخالفات بسبب عدم وجود رخصة بناء.
- 2- النوع الثاني: مخالفات بسبب عدم الالتزام بشروط الرخصة رغم وجودها.
- 3- النوع الثالث: مخالفات بعد إتمام البناء أي ليس في فترة البناء مثل الإضافات البنائية والتقسيمات الجديدة للبنائية، وعدم إمكانية الحصول على إجازة للبناء لأنها أصلاً متجاوزة على الشروط والضوابط البنائية [15، ص 223].

2.7. أشكال التجاوز

يمكن تفصيل أشكال التجاوز إلى :

- 1- التجاوز على استعمالات الأرض: أي تغيير جنس الأرض واستعماله لجنس مغاير لأصله.
- 2- التجاوز على ضوابط البناء: ويتمثل في :
 - التجاوز على خطوط تنظيم الشوارع، وعدم الالتزام بالارتدادات الأمامية والجانبية.
 - عدم التزام البناء بالارتفاع القانوني، أو زيادة عدد الأدوار عن الحد المسموح به .
 - إقامة مبنى وفق مخطط مخالف لإجازة البناء أو البناء في أرض مملوكة للغير، أو في أرض حكومية غي مخططة.
 - مبنى لغير ماخصص له، أو الترميم بدون رخصة أو تجديدها، وإذا نفذ المبنى مخالفا لاستعمالات المنطقة.

- عدم إزالة مخلفات البناء أو الترميم، أو القائها في أراضي الغير أو الأماكن العامة واستخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية أو يسبب إزعاجاً للمواطنين.
- عدم تسوير أو تشجير محيط الأراضي في المناطق التي تحددها البلدية حسب مواصفات وتعليمات خاصة بالبلدية.
- إقامة الأكشاك أو ماشابه بدون رخصة، أو استعمال أرصفه الشوارع لأعمال العرض والبيع، أو استعمال الرصيف أو جزء من الشارع لخرن مواد البناء لمدة طويلة دون اذن البلدية [16].

8. نسبة البناء الى المنطقة الخضراء

تشكل المناطق الخضراء نسبة مهمة من مجموع استعمالات الأرض في كثير من المدن العالمية، وقد تصل هذه النسبة في بعض المدن إلى (26%) من المجموع الكلي لاستعمالات الأرض [17]. وقد أصبح فضاء المناطق الخضراء عرضة للتجاوز السكني نتيجة تجاوز الاستعمال التجاري على الاستعمال السكني وخاصة في المناطق المركزية، مما أدى إلى حرمان المناطق السكنية والمدن من المناطق الخضراء.

9. تصنيف المناطق الخضراء

- تصنف المناطق الخضراء داخل المدينة وفقاً للمعايير المتبعة في ذلك :
- قد تصنف حسب الانفتاح بها إلى مغروسات خضراء ذات منفعة عامة وذات منفعة محدودة ومغروسات ذات أهمية خاصة مثل حدائق النبات .
 - أو تصنف تبعاً للوظيفة التي تؤديها، كالمناطق الإنتاجية والمغروسات الوقائية، والأغراض الجمالية والمناطق الترفيهية.
 - أو تصنف حسب المناطق السكنية وتدرجها الهرمي، وتمثل الأخيرة أكثر التصانيف أهمية في مجال التصميم الحضري، وتضم المناطق الخضراء على مستوى المجموعة السكنية والمحلة السكنية والحي السكني والقطاع السكني [18].

10. وظائف المناطق الخضراء للمناطق السكنية

- تكمن أهمية المناطق الخضراء في انعكاساتها الإيجابية على المناطق السكنية والمدن، نظراً لوظائفها المتعددة والتي هي من صميم المنفعة العامة، والتمثلة في :
- وظيفة بيئية إيكولوجية : تعمل على تلطيف الجو و تنقية الهواء وتوفير الظل والتخفيف من الضوضاء حيث تعد حاجزاً وعازلاً عن الضوضاء يمتد على مساحة 10 م من مكان الراحة.
 - وظيفة اجتماعية: تحفيز العلاقات الجوارية بين السكان مما يقوي شعورهم بالانتماء والألفة لمناطق إقامتهم.
 - وظيفة جمالية: تريح أعين المارة، من خلال تشكيل الأشجار والنباتات باعتبارهما العنصر الأساسي لجمال المدن والمناطق السكنية وتنسيق المواقع والحدائق العامة.
 - وظيفة ثقافية: ترقية أذواق المواطنين و حسهم المدني و ثقافتهم البيئية.
 - وظيفة بنائية: وتتمثل في زراعة مجموعة من النباتات كأسيجة متقاربة من بعضها لتكوين أسواراً نباتية لعزل أو حجب المناظر غير المرغوب فيها، أو تكملة فضاءات في الوحدات السكنية بعمل تعديل وهمي لأشكالها وارتفاعاتها فضلاً عن تحديد الأرصفة والطرق [19].

11. اسباب التجاوز على المناطق الخضراء للمنطقة السكنية

- هي مجموعة من الأسباب المتداخلة فيما بينها، وقد تفاعلت مع حاجة و طبيعة الأفراد بالخصوص فحملتهم على سلوك مخالف لقانون البناء وتشديد البناءات المتجاوزة، وهي:
- 1- ظاهرة الافراز السكني الذي أدى الى تقسيم القطع السكنية الكبيرة الى قطع اصغر والتي تكون مغايرة لشروط المعايير السكنية .
 - 2- الحاجة الى توسيع البناء واطافة خدمات والذي فرض على المواطن مخالفة شروط اجازة البناء .
 - 3- عدم فاعلية القوانين الحالية المتبعة الخاصة بالتخطيط والبناء، اذ انها تحتاج الى تطوير، فضلاً عن غياب القوة التنفيذية لسلطة البلدية لمحاسبة المتجاوزين .

- 4- عدم وجود تشريعات وقوانين تنظيمية لتوحيد الطابع المعماري والعمراني للنسيج السكني والمشهد السكني، والذي نتج عنه تشويه المظهر العمراني بفعل تكديس الابنية واستغلال المناطق الخضراء.
- 5- غياب الوعي البيئي والثقافي حول اهمية المناطق الخضراء في المنطقة السكنية مما أدى الى عدم الاهتمام بها.
- 6- الحالة الاقتصادية، قد يؤدي ضعف الحالة المادية الى التجاوز من خلال استغلال الارض بعمل اكشاك للبيع وعرض السلع داخل المنطقة السكنية.

12. اشكال التجاوز على المناطق الخضراء في المناطق السكنية

1.12 مساحة القطعة

تعد مساحة القطعة من العوامل المؤثرة في التجاوز على المنطقة الخضراء حيث يعمل التجاوز على تغيير مساحات القطع السكنية من خلال بروز الكتلة البنائية الى خارج حدود القطعة السكنية والذي يؤدي الى تغيير في نمط القطع السكنية المحددة للمنطقة ايضا، وحدث خلل في توازن المساحات المبنية والخضراء لتلك المنطقة.

2.12 واجهة القطعة

يؤدي التجاوز الى تغيير الابعاد القياسية لواجهات القطع السكنية المحددة للمنطقة السكنية، اذ ان القطع السكنية الصغيرة قد لاتحظى بمساحة كافية للحصول على التهوية والانارة الجيدة وفق المعايير والشروط الصحية.

3.12 الكثافة البنائية

تعرف الكثافة البنائية بانها مجموع الطوابق نسبة الى قطعة الارض السكنية، وقد سمحت امانة بغداد بعد عام (2004) ببناء طابق ثالث على ان لا يتجاوز ارتفاع المبنى عن مستوى الرصيف الى اسفل مرد الماء عن (9م) [25]، وقد ساهم التجاوز في رفع الكثافة البنائية للمنطقة السكنية من خلال عمله كأرضية مناسبة لمداخل للوحدات السكنية الإضافية.

4.12 عرض الشارع

إدى التجاوز الى تقليص عرض الشوارع الداخلية للمنطقة السكنية نتيجة تجاوز الكتلة البنائية على المنطقة الخضراء الواقعة امام الدور السكنية، فضلا عن حرمان المنطقة من الوظيفة البيئية والجمالية والبنائية للنباتات.

5.12 طول الشارع

تميزت الشوارع الداخلية للمنطقة السكنية على طول الطريق بوجود فضاءات خارجية امام الدور السكنية وكثافة التشجير وقد اثرت اشكال هذه الفضاءات على توزيع الكتل البنائية واحجامها، الا ان التجاوز عليها ادى الى تشويه المظهر العمراني بفعل تكديس الابنية السكنية واستغلال كل المناطق الخضراء.

13. الاطار النظري لاشكال التجاوز السكني على المناطق الخضراء

يعرض الجدول (3) مفردات الاطار النظري لأشكال التجاوز السكني على المناطق الخضراء وتأثير ذلك على المنطقة السكنية.

الفقرة الرئيسية	الفقرة الفرعية	الفقرات الثانوية
التجاوز السكني على المناطق الخضراء	التأثيرات السلبية على المنطقة السكنية	تغيير مساحات القطع السكنية تغيير في نمط القطع السكنية الاخلال في توازن المساحات المبنية والخضراء تغيير الابعاد القياسية لواجهات القطع السكنية
	مساحة القطعة السكنية	
	واجهة القطعة السكنية	
	الكثافة البنائية	
	عرض الشارع	
	طول الشارع	حرمت المنطقة من الوظيفة البيئية والجمالية والبنائية للنباتات تشويه المظهر العمراني للمشهد السكني

13. الدراسة العملية

1.13. أسباب اختيار منطقة الدراسة

- وجود تجاوز على المناطق الخضراء المخصص تصميمها كحداائق امام الدور السكنية.
- حصول تغيير في المعايير التخطيطية والتصميمية للمنطقة السكنية.
- اثر هذا التجاوز على المشهد السكني للمنطقة السكنية.

2.13. الوصف العام لمنطقة الدراسة

تم اختيار شارع فلسطين كمنطقة للدراسة العملية وذلك طبقاً للمعايير المحددة اعلاه، والذي يتكون من مجموعة من الاحياء السكنية، ان الهيكل العام لنمط المنطقة السكنية هو نمط التخطيط الشبكي محور مع طريق حلقي حيث ان الشوارع المؤدية إلى مداخل الوحدات السكنية يغلب عليها نوع النهايات المغلقة أو الأزقة غير النافذة (Cul-de-sac) وهذا النوع كما هو معروف يساعد على الفصل المروري بين المشاة وحركة السيارات، وهو احد الأساليب التخطيطية لتوفير عنصر الأمن والسلامة داخل المنطقة السكنية. كما توفر الأزقة غير النافذة درجة عالية من الخصوصية لسكان تلك المجموعة، وتعمل على تغيير علاقة الشارع بالوحدة السكنية ومن الخواص الأخرى انخفاض الكثافة البنائية للمنطقة السكنية بتحديد كثافة مثلى مما أدى إلى توفير مساحة من الفضاءات الخارجية لاستخدامها كمتنفس وحدائق ومعظم هذه الخصائص تعد عالية في قيمتها التصميمية [26].

3.13. منطقة الدراسة

تم اختيار محلة (510) للدراسة الميدانية، حيث مساحات القطع السكنية تتراوح ما بين (520-600م²) ونماذج دور شبه منفصلة اعتمدت فيها المواد الانشائية المحلية مع ظهور تمايز وتنوع استعمالها. كما تميزت بكثافة التشجير وتنوعه بطريقة تتناسب مع الوظيفة السكنية، اذ ان استخدام التشجير على شوارع الرئيسية والفرعية تزيد من قوة محاورها البصرية وتوفر الظلال كما تساعد على تلطيف الطقس، وتشكل حزاماً أخضراً واقياً فاصلاً بين حي سكني واخر.

4.13. الحدود الزمنية للبحث

المخطط المعتمد كأساس للدراسة الميدانية هو لسنة (2004)، وكما موضح في الشكل (1). ومن ثم يتم قياس التغييرات التي طرأت على منطقة الدراسة لسنة (2016) (وهي فترة انجاز البحث)، وتسجيل تلك التغييرات برسم خارطة للمنطقة السكنية بعد حصول التجاوزات، وكما موضح في الشكل (2).



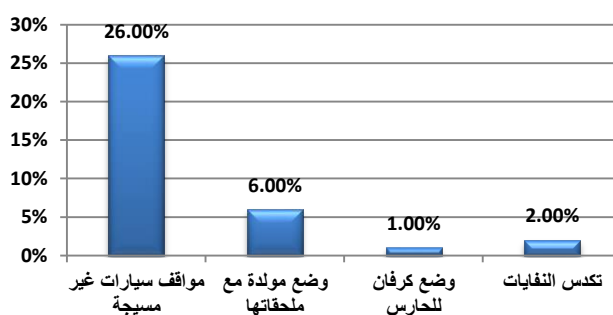
شكل (1): منطقة الدراسة لسنة (2004) قبل حصول التجاوزات على المناطق الخضراء المخصصة كحداائق أمام الدور السكنية، المصدر [26].

3.15. عدد القطع السكنية المتجاوزة بتغيير استعمال الأرض لسنة (2016)

- بلغ مجموع القطع السكنية المتجاوزة لسنة (2016) (184) وبنسبة (37%) والتي لم تحافظ على المناطق الخضراء وغيرتها إلى استعمال آخر، وكما موضح في جدول (6)، شكل (3):
- مجموع القطع السكنية المتجاوزة بمواقف سيارات غير مسيجة وهي (130) قطعة سكنية وبنسبة (26%) وبمساحة (262-525)م² وبأبعاد (35×15)م، (35×7.5)م.
 - مجموع القطع السكنية المتجاوزة بوضع مولدة مع ملحقاتها (31) قطعة سكنية وبنسبة (6%) وبمساحة (525-262)م² وبأبعاد (35×15)م، (35×7.5)م.
 - مجموع القطع السكنية المتجاوزة بوضع كرفان للحارس (9) قطعة سكنية وبنسبة (1%) وبمساحة (262-525)م² وبأبعاد (35×15)م، (35×7.5)م.
 - اما مجموع القطع السكنية التي تجاوزت بتكدس النفايات هي (14) قطعة سكنية وبنسبة (2%).
 - اما مجموع القطع السكنية التي كانت فارغة (15) قطعة سكنية وبنسبة (3%).

جدول (6): يبين عدد القطع السكنية المتجاوزة بتغيير استعمالات الأرض لسنة (2016)- المصدر: الباحثة

التجاوز بتغيير استعمال الأرض	عدد القطع السكنية	النسبة المئوية	مساحة القطعة (م ²)
عمل مواقف سيارات غير مسيجة	130	26%	262-525م ²
وضع مولدة مع ملحقاتها	31	6%	
وضع كرفان للحارس	9	1%	
تكدس النفايات	14	2%	



شكل (3): العلاقة بين التجاوز بإضافة بناء وعدد القطع السكنية المتجاوزة- المصدر: الباحثة

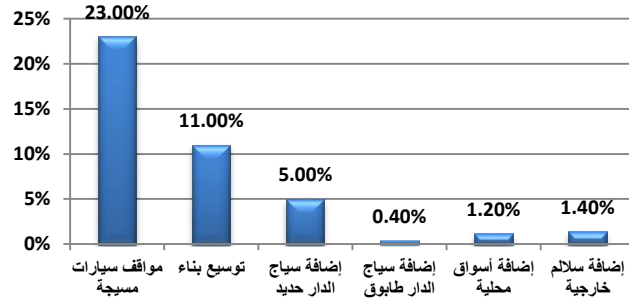
4.11. عدد القطع السكنية المتجاوزة بإضافة بناء لسنة (2016)

- بلغ مجموع القطع السكنية التي حصل فيها تجاوز بنائي وألغت دور المناطق الخضراء (394) قطعة سكنية وبنسبة (80%)، وبمساحة (60-112)م²، وبأبعاد (15×7.5)م، (15×6)م، (15×5)م، (15×4)م، وصنفت كالتالي: كما موضح في جدول (7) وفي شكل (4).
- مجموع القطع السكنية التي تجاوزت بمواقف سيارات مسيجة وهي (116) قطعة سكنية وبنسبة (23%).
 - مجموع القطع السكنية التي تجاوزت بتوسيع البناء إلى خارج حدود القطعة السكنية وهي (56) قطعة سكنية وبنسبة (11%).
 - مجموع القطع السكنية التي تجاوزت بإضافة سياج الدار حديد (24) قطعة سكنية وبنسبة (5%).
 - مجموع القطع السكنية التي تجاوزت بإضافة سياج الدار طابوق (2) قطعة سكنية وبنسبة (0.40%).
 - مجموع القطع السكنية التي تجاوزت بإضافة أسواق محلية (7) قطعة سكنية وبنسبة (1.20%).
 - مجموع القطع السكنية التي تجاوزت بإضافة سلالم خارجية للطوابق المؤجرة (5) قطعة سكنية وبنسبة (1.40%).

جدول (7): يبين عدد القطع السكنية المتجاوزة بإضافة بناء لسنة (2016)- المصدر: الباحثة

التجاوز بإضافة بناء	عدد القطع السكنية	النسبة المئوية	مساحة القطعة (م ²)
إضافة مواقف سيارات مسيجة	116	23%	2م ² 60-112
توسيع بناء	56	11%	
إضافة سياج الدار حديد	24	5%	
إضافة سياج الدار طابوق	2	0.40%	

إضافة أسواق محلية	7	1.20%
إضافة سلالم خارجية	5	1.40%



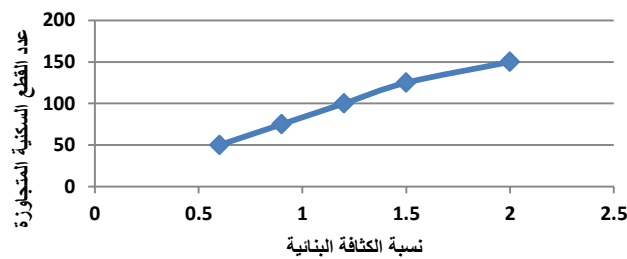
شكل (4): العلاقة بين التجاوز بإضافة بناء وعدد القطع السكنية المتجاوزة - المصدر: الباحثة

5.11. العلاقة بين الكثافة البنائية والتجاوز

تمثل العلاقة بين الكثافة البنائية والتجاوز علاقة طردية، إذ ساعد التجاوز على رفع الكثافة البنائية للمنطقة السكنية، حيث عد الارضية المناسبة لوضع السلالم الخارجية للقطع السكنية التي كانت بثلاث طوابق والمبين في جدول (8)، شكل (5).

جدول (8): العلاقة بين مساحة القطع السكنية والكثافة البنائية - المصدر: امانة بغداد

الكثافة البنائية (طابقين)	مساحة قطعة الأرض (م ²)
0.6	600-400
0.9	400-300
1.2	350-200
1.5	150



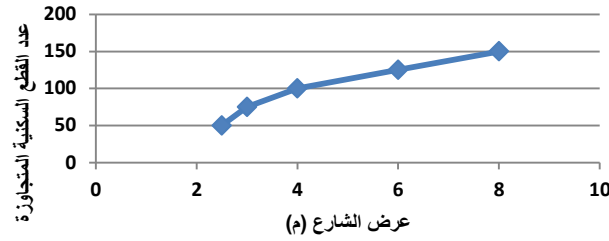
شكل (5): العلاقة الطردية بين الكثافة البنائية والتجاوز على المناطق الخضراء المصدر: الباحثة

6.11. العلاقة بين عرض الشارع والتجاوز

اتسمت العلاقة بين عرض الشارع والتجاوز بكونها علاقة طردية، إذ ان عرض الشارع هو (8م) ومقدار الارتداد عنه (4م) مما دفع اصحاب الدور الى التجاوز وضم هذه المساحة (التي كانت مخصصة كمناطق خضراء) الى القطعة السكنية والمبين في جدول (9)، شكل (6).

جدول (9): العلاقة بين عرض الشارع ومقدار التجاوز - المصدر: امانة بغداد

مساحة قطعة الأرض (م ²)	عرض الشارع (م)	مقدار الارتداد عنه (م) (المناطق الخضراء)
600-400	12م	4
400-300	10م	4
350-200	8م	2.5
300-150	6م	2.5



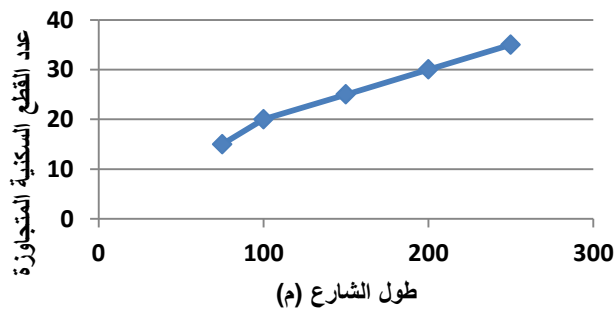
شكل (6): العلاقة بين عرض الشارع والتجاوز على المناطق الخضراء - المصدر: الباحثة

7.11. العلاقة بين طول الشارع والتجاوز

تمثلت العلاقة بين طول الشارع والتجاوز بكونها علاقة طردية، حيث ارتبط طول الشارع بعدد الوحدات السكنية وفضاءات المناطق الخضراء الواقعة أمامها، والمبين في جدول (10)، شكل (7).

جدول (10): يبين العلاقة بين طول الشارع وعدد القطع المتجاوزة- المصدر: الباحثة بالاعتماد على شكل (2)

طول الشارع (م)	عدد القطع المتجاوزة
75	15
105	20
105	25
230	35



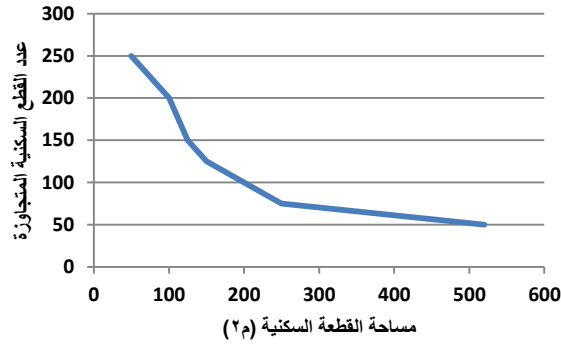
شكل (7): العلاقة الطردية بين طول الشارع والتجاوز على المناطق الخضراء- المصدر: الباحثة

8.11. العلاقة بين مساحة القطعة والتجاوز

تبين ان العلاقة بين مساحة القطعة والتجاوز هي علاقة عكسية، اذ قل عدد التجاوز البنائي في القطع السكنية ذات المساحات الكبيرة، فيما ازداد عدد التجاوز البنائي في القطع السكنية ذات المساحات الصغيرة، والمبين في جدول (11)، شكل (8).

جدول (11): يبين العلاقة بين مساحة القطعة وعدد القطع السكنية المتجاوزة- المصدر: الباحثة بالاعتماد على شكل (2)

عدد القطع المتجاوزة	مساحة القطعة
210	112-60 م ²
170	262-525 م ²
14	525 م ²



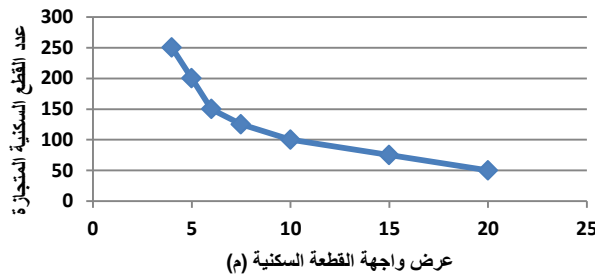
شكل (8): العلاقة العكسية بين مساحة القطعة والتجاوز على المناطق الخضراء- المصدر: الباحثة.

9.11. العلاقة بين عرض الواجهة والتجاوز

ان العلاقة بين عرض الواجهة والتجاوز هي علاقة عكسية، حيث زاد عدد التجاوز البنائي في القطع السكنية التي امتلكت واجهات ضيقة، والمبين في جدول (12)، شكل (9).

جدول (12): يبين العلاقة بين عرض الواجهة وعدد القطع السكنية المتجاوزة- المصدر: الباحثة بالاعتماد على شكل (2)

عدد القطع المتجاوزة	واجهة القطعة (م)
210	10-5
130	20-15
31	30-25
9	35



شكل (9): العلاقة العكسية بين عرض واجهة القطعة السكنية والتجاوز على المناطق الخضراء- المصدر: الباحثة

12. الاستنتاجات

1.12. الاستنتاجات النظرية

- 1- يعد التجاوز على المناطق الخضراء من اهم المشاكل التي واجهت الساكن في المدينة، و ذلك بسبب ضعف القوانين والتشريعات الخاصة بتخطيط المدينة وتنظيم استعمالات الارض.
- 2- وجود تناقض بين عدد السكان والمناطق الخضراء في المنطقة السكنية بشكل لا يتناسب والمعايير التخطيطية والتصميمية والمحلية.

- 3- ساهم الإفراز السكني وبشكل كبير في رفع نسبة التجاوز على المناطق الخضراء لإنتاجه قطع سكنية مغايرة لشروط المعايير السكنية .
- 4- غياب التشريعات والقوانين التنظيمية لتوحيد الطابع المعماري والعمراني للنسيج السكني والمشهد السكني.

2.12. استنتاجات الدراسة العملية

- تبين من خلال الدراسة النظرية والميدانية تحديد عدة أشكال للتجاوز ارتبطت بـ:
- 1- الكثافة البنائية، وجود علاقة بين الكثافة البنائية والتجاوز، إذ ساهم التجاوز في رفع الكثافة البنائية للمنطقة السكنية، حيث عد الأرضية المناسبة لوضع السلالم الخارجية للقطع السكنية التي كانت بثلاث طوابق .
 - 2- عرض الشارع، وجود علاقة بين عرض الشارع والتجاوز، حيث أدى التجاوز إلى تقليص عرض الشوارع الداخلية للمنطقة السكنية نتيجة تجاوز الكتلة البنائية على المنطقة الخضراء الواقعة أمام الدور السكنية .
 - 3- طول الشارع، وجود علاقة بين طول الشارع والتجاوز، فقد ارتبط طول الشارع بعدد الوحدات السكنية وفضاءات المناطق الخضراء الواقعة أمامها، وأن الزيادة في عدد الوحدات السكنية يعني حصول زيادة في التجاوزات البنائية مما دفع إلى تشويه المظهر العمراني للمشهد السكني بفعل تكديس الابنية السكنية واستغلال كل المناطق الخضراء .
 - 4- مساحة القطعة، وجود علاقة بين مساحة القطعة والتجاوز، إذ قل عدد التجاوز البنائي فيالقطع السكنية ذات المساحات الكبيرة، فيما ازداد عدد التجاوز البنائي في القطع السكنية ذات المساحات الصغيرة لحاجتها إلى توسيع المساحة البنائية مما أدبالي تغيير في نمط ومساحات القطع السكنية للمنطقة.
 - 5- وجود علاقة بين عرض الواجهة والتجاوز، إذ زاد عدد التجاوز البنائي في القطع السكنية التي امتلكت واجهات ضيقة لحاجتها إلى مساحة إضافية من الإنارة والتهوية الطبيعية.
 - 6- أدى تجاوز الكتل البنائية إلى حرمان المنطقة السكنية من الوظيفة البيئية والجمالية والبنائية للنباتات والمناطق الخضراء.
 - 7- أدى التجاوز إلى حدوث خلل في توازن المساحات المبنية والخضراء في المنطقة السكنية عن طريق بروز الكتلة البنائية إلى خارج حدود القطعة السكنية، فضلا عن تشويه النسيج السكني .

13. التوصيات

- 1- الحد من التجاوز على المناطق الخضراء للمنطقة السكنية وتكثيف الجهود لحمايتها والاعتناء بها للاستفادة من الوظائف البيئية والايكولوجية والجمالية التي تؤديها للمنطقة السكنية والمدينة بشكل عام.
- 2- تبني ما جاء به قانون التصميم الأساس وغيرها بالمحافظة على المناطق الخضراء المخصصة كحوائق أمام الدور السكنية لاسيما للمناطق السكنية التي تتعرض للإفراز السكني والتي تتخفف فيها نسبة الدور التي تمتلك حوائق منزلية.
- 3- زيادة الوعي البيئي بين المواطنين على مستوى المناطق السكنية بأهمية المناطق الخضراء.
- 4- اعادة صياغة المخططات الأساس لتقسيمات المناطق السكنية في مدينة بغداد، عبر إتباع المبادئ والمعايير التخطيطية والتصميمية في تحديد حدود القطع السكنية وبما يضمن توفير المساحات الخضراء الضرورية والأساسية للسكان.

14. المصادر

- 1- المعلوف، الأب لويس (1981)، "المنجد"، الطبعة 27، دار العلم للملايين، بيروت، ص 79.
- 2- جبران، مسعود، (1981)، "معجم الرائد"، دار الملايين للطباعة، الطبعة الرابعة، المجلد الأول، ص 1356 .
- 3- البعلبكي، منير، (2004)، "المورد"، قاموس إنكليزي - عربي، دار العلم للملايين، بيروت، ص 896.
- 4- Hassan , Abdul , (2005), " A Preliminary Study on the Supply of Low Cost Housing in Fiji", Pacific-Rim Real Estate Society, 11th Annual Conferenece, January , The University of Melbourne, Australia, p15.
- 5- Macrllandy,(1979), "Environmental Impact Statement Glossary", V.S.A., p.156 .
- 6- Goodman, William,(1968), I. Eric. C. Freund," Principle and Practice of Urban Planning", Washington D.C., p.185.
- 7- Laurie, Michael, (1976), "An Introduction To Landscape Architecture", Pitman Publishing Limited, London, p.4.

- 8- Thamson, Catharin Ward,(2002), " *Urban open space in residential in the 2 1st century*", Urban research.
- 9- العزاوي ،وداد داود سلمان، (2007)، "الزحف العمراني على المناطق الخضراء واثاره البيئية على مدينة بغداد"، أطروحة مقدمة إلى المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي / جامعة بغداد وهي جزء من متطلبات نيل درجة الدكتوراه فلسفة في التخطيط الحضري والإقليمي.
- 10- الموسوي، د.محمد عرب، (2010)، "أهمية المساحات الخضراء ونظم تصميمها في المدن، مدينتي دبي وصبراتة (نموذجاً)"، منتدى المهندسين، انترنت.
- 11- علي، إيمان عبد الهادي، (2010)، "دراسة تحليلية للمناطق الخضراء وأثرها في بيئة المحلة السكنية منطقة الدراسة محلة 405 في الكاظمية"، رسالة مقدمة إلى معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا - جامعة بغداد، وهو جزء من متطلبات نيل درجة الدبلوم العالي في التخطيط الحضري والإقليمي.
- 12- موقع جريدة بلادي، (2011)، "المساحات الخضراء وواقع البيئة الحضرية في الجزائر"، ص 1، أنترنت.
- 13- كوثر، خولة كريم، (2015)، بحث، "التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء وأثرها على البيئة الحضرية في بغداد"، المجلة العراقية للهندسة المعمارية، العدد (3)، 2015.
- 14- الكلوت، محمد علي، (2006)، "مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة -مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الطبيعية والهندسية)-المجلد الرابع عشر-العدد الأول، ص 14-16.
- 15- وزارة الشؤون البلدية والقروية، (2004)، "معايير التشجير داخل المدن"، الرياض - أنترنت.
- 16- اسعد، عبد الرزاق عباس حسين، (1977)، "جغرافية المدن"، مطبعة بغداد، ص 168.
- 17- ارشيف، (2012)، "من أجل بيئة خضراء"، انترنت.
- 18- mohandseen.blogspot.com/.../12/02/blog-post_5045.html، تصميم وتخطيط المنطقة السكنية، انترنت،
- 19- Implementation Manual, (2007), " *Subdivision Regulation*", PDF. Www.Vpic. Info, P. 27.
- 20- Ministry of Housing and Construction, Stat Organization For Housing,(1982), " *Housing Technical Standards and Codes of Practice*", Report 2, Iraq. P.122.
- 21- وزارة الأعمار والإسكان، الهيئة العامة للإسكان، (2010)، " كراس معايير الإسكان الحضرية"، بغداد، العراق.
- 22- أمانة بغداد، دائرة التصميم لسنة (1935)، "نظام الطرق والأبنية رقم (44)".
- 23- أمانة بغداد، (2004/12/7)، "التعميم (12712/4/2)".
- 24- Madani ,(1993), www.urar.org.sa/ibda/mahawer. P.32-47.
- 25- امانة بغداد، " قسم التصميم الاساس".