المعالجات التخطيطية للمناطق الخضراء وتطويرها الحضري

أ.د. رياض عبدالله احمد

جامعة تكريت

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية

للعام الدراسي 2024-2025

الدراسات العليا – ماجستير – مشكلات حضرية

readabdalaa@tu.edu.iq

المقدمة

يأخذ التطوير الحضري ابعاداً كثيرة منها سياسة التأهيل Rehabilitation وسياسة التجديد الحضري Urban Renewal والصيانة والترميم لعمل المعالجات لابد من وضع سياسة محلية تتبنى القرارات الخاصة بالمعالجة وذلك بالتنسيق مع الحكومة المركزية وتوفير كادر كفوء ومتخصص وعمل خطط قصيرة ومتوسطة وطويلة الامد لخلق بيئة مستدامة على المدى البعيد وان يصبح التخطيط عملية مستمرة ومتحركة لها ضوابطها العملية والتطبيقية ومن خلال استعراض التوزيع المكاني للمناطق الخضراء في القطاعات السكنية لمدينة سامراء يمكن تناول المعالجات التالية:-

1- معالجة التجاوزات على المناطق الخضراء.

يعد التجاوز على استعمالات الارض الخضراء احدى المشكلات التي صاحبت تخطيط المدن على مستوى العالم وأصبح التجاوز يهدد المدن الحاضرة والسبب يعود إلى مشكلات تخطيطية واقتصادية واجتماعية وسكانية، إذ إن التجاوز من الأمور التي تزامنت مع نشوء المدن، فقد عانت الكثير من المدن العراقية من التجاوزات على المساحات المخصصة كمناطق خضراء ضمن المخططات الاساسية التي اعدت للمدينة، اذ ان مشكلة التجاوزات من المشكلات الحضرية التي لابد من وضع معالجات سريعة للحد منها والتقليل من اضراراها ، فقد أسهمت مجموعة من العوامل في إبراز هذه المشكلة منها : الجانب الأمني الذي تمر به المدن فضلا عن بعض

القرارات التخطيطية غير المدروسة وغياب الوعي البيئي وعدم المراقبة والمتابعة لمديرية البلدية للحد من التجاوزات على استعمالات الارض.

فقد اظهرت الدراسة الميدانية وجود زحف عمراني على المناطق الخضراء في المدن ولاسيما الاستعمال السكني باتجاه حدود الحزام الاخضر المحيط بالمدن وهذا الزحف سبب اثاراً بيئية ومناخية أثرت بصورة خاصة على مناخ المدينة وهذا الزحف أدى الى زيادة في التباين الحراري اليومي والشهري والفصلي بارتفاع درجات الحرارة والتي تصل معدلاتها في أشهر حزيران وتموز وآب الى(50م) وتأثير ذلك على الراحة البايو مناخية للإنسان ومن اثار الزحف العمراني أيضا تردي المناطق الخضراء وانخفاض انتاجيتها فضلا عن ارتفاع في نسبة التلوث وما يؤديه الزحف العمراني من تشويه لشكل المدينة مما أدى الى حدوث التلوث البصري وان الزحف العمراني أدى الى غياب الجانب الترفيهي الذي توفره المناطق الخضراء للمدينة.

لذا لابد من سن القوانين التي توجب ايقاف الزحف العمراني على الاراضي المخصصة كمناطق خضراء من خلال التأكيد على القوانين التي تحد من ذلك كما جاء بكتاب الامانة العامة لمجلس الوزراء المرقم ق/44/1/2/ 21279 في 12 /2011/6م الموجه الى المحافظات كافة ""بعدم قانونية الطلب بإلغاء العقود الزراعية بسبب وقوعها داخل التصميم الاساسي وضمن حدود البلديات التي اكتسبت مستأجريها حقوقا قانونية ولما يشكله الغاء تلك العقود الزراعية وتخصيصها لأغراض غير زراعية من تفتيت وتجريف مساحات شاسعة من الأراضي الزراعية ومخالفة للقرارات والتعليمات الصادرة بهذا الخصوص"". وقرار مجلس الوزراء المرقم 343 لسنة 2011 م المتضمن ""عدم السماح بالبناء في الأراضي الزراعية والبساتين وافرازها بصورة غير رسمية والواقعة ضمن التصاميم الاساسية للمدن وقيام الجهات المعنية بعدم السماح في تغيير صنف الاراضي من زراعي الى سكني""[1]. وفرض اجراءات حازمة في تطبيقها.

كما أن العشوائية أو المناطق المتهرئة هي واحدة من مشكلات المدينة الاخرى ويرجع ذلك أساساً إلى مشكلات تقسيم الأراضي غير القانوني، اذ قسمت العديد من الأراضي الزراعية الى

---

[1] جمهورية العراق، الأمانة العامة لمجلس الوزراء، ضوابط تغيير الأراضي الزراعية إلى سكنية، تم الوصول الية عبر الرابط التالي:- http://www.cabinet.iq.

قطع سكنية بشكل غير قانوني على نحو يشوه مخطط تقسيمات الأراضي دون مبالاة على أنها أراضي مصنفة كأراضي زراعية مما ساعد ذلك على ظهور السكن الغير القانوني داخل وحول المدينة وخاصة بعد عام2003م الى ظروف سيئة وادى الى استغلال هذا الوضع بغياب رقابة السلطات المحلية وذلك بالاستيلاء على الأراضي الفارغة ضمن المدينة وقاموا ببناء المساكن غير القانونية وفقا لمتطلبات أسرهم فقد ظهر هذا النوع من السكن الغير القانوني في الاحياء الحديثة

ولكون استعمالات المناطق الخضراء والأراضي الزراعية تشغل مساحة واسعة من التصميم الأساس للمدن , فأنها تتعرض إلى هذه التجاوزات بشكل اكبر من الاستعمالات الأخرى فيه. أن ظاهرة التجاوزات على الأراضي وبناء البيوت فيها في المدينة تعود آثارها إلى سنوات قديمة, إذ ارتبط وجودها بالهجرة, والتي تشكل العامل الرئيسي لوجود هذه التجاوزات فضلاً عن جملة من الأسباب يمكن إيجازها بما يلي[1] :-

1- تمركز الاستثمارات في المدن الذي جعلها مركز استقطاب لسكان المدن الأخرى التي كانت تعاني ضعف الاستثمارات وهي المدن الطاردة لسكانها بسبب قلة المشاريع التنموية , مما أدى إلى جعل بغداد مركز جذب لسكان المناطق بحثاً عن العمل.
2- انخفاض المستوى المعاشي نتيجة انخفاض الدخل الفردي, الأمر الذي يدفع السكان للعمل في المشاريع التي كانت تنتشر في المدينة بينما كان الريف يعاني من تخلفاً اقتصادياً واجتماعياً مما دفع المهاجرين بالهجرة إلى المدن والسكن في بيوت لا تتوفر فيها مستلزمات الراحة وانعدام الشروط الصحية .
3- زيادة أسعار الأراضي الحضرية وارتفاع نسبة الإيجار المفروضة على المساكن مما يدفع الأفراد إلى البحث عن وسيلة للتخلص من العبء المادي .
4- ضعف الرقابة في جانب الأجهزة البلدية وعدم قدرتها على رصد التجاوزات التي تحدث على الأراضي العائدة للدولة , نتيجة التوسع العمراني للمدينة.
5- الطمع في أراضى الدولة والمستأجرة بها بغية الحصول على الأراضي وهذا ناجم عن روح حب التملك لدى الأفراد لتحقيق مطامع شخصية .

---

[1] خليل حسن الزركاني، تجربة أمانة بغداد في معالجة مشكلة المتجاوزين على الأراضي العائدة للدولة، بغداد، مطبعة أمانة بغداد، 1989، ص16 – ص17.

6- التلكؤ في تنفيذ الاستعمالات التي يشير إليها التصميم الأساس فعلى سبيل المثال هناك الكثير من الأراضي مخصصة كمناطق خضراء أو حزام اخضر لم تنفذ حسب هذا الاستعمال وهذا ناتج عن عدم تنفيذها من قبل دوائر الدولة والمواطنين بصورة عامة .

ومن السمات الأساسية لمناطق المتجاوزين : [1]

1- إن الدور السكنية المتجاوزة على التصميم الأساس ذات نمط بدائي تقليدي لا ينتمي إلى النسيج الحضري للمدينة ،

2- الأبنية المتجاوزة لا تكون امتداداً معمارياً للهياكل والتصاميم التي اتصفت بها معظم مناطق المدينة و إنما ظهرت مناطق متهرئة تفتقد إلى الخدمات العامة والشوارع ذات النسق الهندسي المخطط وفقاً للمعايير التخطيطية .

3- إن كل أبنية المتجاوزين قد شيدت بدون إجازات بناء ولا يوجد تصميم تفصيلي لهذه المناطق فهي تشكل إساءة مستمرة بهيكل النسيج الحضري ومخالفة لا يمكن القبول بها .

4- انعدام الهيأة الجمالية البصرية لأبنية المتجاوزين مقارنة بالمجاورات وخصوصاً عندما يتم الانتقال من المناطق بغياب ضوابط التنظيم وكذلك تحديد الارتفاع .

5- عدم الانسجام بين أبنية المتجاوزين نتيجة للمواد المستعملة وتباين المساحات وغياب الضوابط المحددة لتنسيق واجهات الأبنية .

6- وجود الاستعمالات المتنافرة للأراضي في مناطق المتجاوزين فالاستعمال السكني بجانب التجاري والصناعي ضمن النسيج العمراني لهذه المناطق .

7- تدهور حالة الأبنية إذ أن اغلب المواد المستعملة في بنائها من الطين والخشب والصفيح والقسم القليل من الطابوق والكونكريت والاسمنت،

اما المعالجات التخطيطية للحد من مشكلة السكن العشوائي تكون من خلال وضع الاستراتيجيات اللازمة التي تعمل على الارتقاء بمناطق السكن العشوائي بشكل عام عبر تحسين المستوى التعليمي والصحي فضلاً عن الارتقاء على الصعيد التخطيطي والتنظيمي من خلال دراسة المنطقة العشوائية دراسة صحيحة والتعرف على واقع المنطقة بصورة عميقة لوضع الحل المناسب للنهوض بها وتطويرها أي يجب التأكيد على خصوصية كل منطقة فقد يكون الحل مناسب لمنطقة وغير مناسب لأخرى دراسة استعمالات الاراضي في المنطقة ومحاولة سد النقص

[1] خليل حسن الزركاني، مصدر سابق. ص17 – ص23.

الحاصل في الاستعمالات في الاماكن الفارغة بشكل يتلائم مع النسيج العمراني للمنطقة العشوائية . فضلاً عن تجميد امتداد المناطق العشوائية عند الحد الذي وصلت اليه وسن القوانين الرادعة لعدم امتداد هذه المناطق وظهورها في اماكن جديدة واجراء كافة الاصلاحات اللازمة على البنية التحتية القائمة وتحسينها.

2- العوامل الاستراتيجية لتطوير المناطق الخضراء في المدن

أن استغلال المساحة المتوفرة من المناطق الخضراء والتخطيط لها بما يتناسب مع عدد السكان والمتوقع وصوله في المستقبل وتوفير الخدمات والبنى التحتية وأعتبارها خطوة أولى في حل مشكلة التغير الوظيفي للمناطق الخضراء والتي يمكن ان تتم من خلال ما يلي:-

العامل الأول : مبدأ التطوير.

- **الاستراتيجية الأولى** : إيجاد تكتل حضري ذي مراكز متعددة مع تخصيص مساحات كافية للمناطق المفتوحة بأنواعها ومنها المناطق الخضراء واستعمالاتها المختلفة لمجابهة الآثار الاجتماعية والاقتصادية لهذه المراكز.

الاستراتيجية الثانية : اعتماد مبدأ التقسيم الرباعي الذي يقسم المدينة إلى مناطق وأجزاء هيكلية تحيط بالمركز تتميز بخصائص ومواصفات من حيث الكثافة ونوع التوزيع السكاني ومستوى فعاليات المناطق المفتوحة المتاحة في كل من هذه المناطق.

العامل الثاني اعتماد المعايير.

- **الاستراتيجية الأولى:**- تعتمد على أن تأخذ بنظر الاعتبار توفير مساحات كافية (يصل المعيار إلى28م للشخص) مخصصة لأغراض التنزه والتسمية وتحسين البيئة.

- **الاستراتيجية الثانية:**- اعتماد أسلوب تحميل موضوع الفضاءات المفتوحة مع تقليل نسبة المساحات المفتوحة بما يتلاءم مع نوع الاستعمال وكثافة التوزيع السكانية وتأثيره في الاستعمالات الأخرى.

العامل الثالث : التعامل مع ظاهرة النمو غير المسيطر عليه.

- **الاستراتيجية الأولى:**- اقتراح إقامة مناطق خضراء ضمن الحزام الخارجي للمدينة لا يجوز البناء فيها تتكون من المزارع والغابات حول الحدود المقترحة للمدينة.

- **الاستراتيجية الثانية** : اقتراح توقيع مواقع البوابات (المنافذ الرئيسية) التي تربط المدينة بما حولها الذي بدوره سيجد من النمو غير المسيطر عليه، فضلا عن السعي إلى زيادة الكثافة السكانية للمناطق التي تتوسع عندها المدينة والتي يجب أن تكون أعلى مما هي عليها ويأتي ذلك على حساب تقليل نسب الفضاءات المفتوحة.

العامل الرابع : مفهوم الممرات(عناصر الربط).

- **الاستراتيجية الأولى** : اعتماد وسيلة ربط باستخدام أشرطة اتصال بالمناطق الخضراء والمتنزهات المحمية الممتدة خلال مناطق السكن والعمل جميعها.

- **الاستراتيجية الثانية:** اعتماد مفاهيم حضارية كاستخدام عناصر الفضاءات المترابطة والممرات الحضرية الشريطية.

العامل الخامس: التعامل مع مفهوم البيئة.

- **الاستراتيجية الأولى:** اعدّ المناطق الخضراء أساساً لتوفير الحياة البيئية الصحية في المدينة، إذ بالإمكان تحسين الحالة المناخية بها.

- **الاستراتيجية الثانية:** التعامل مع البيئة الطبيعية والحضرية على أنهما يتحدان مع بعضهما لتكوين شخصية المدينة، وتقرر بشكل كبير نوعية الحياة التي يتمتع بها أبناء المدينة.

العامل السادس: التعامل مع التجاوزات.

- **الاستراتيجية الأولى:**- التعامل مع زيادة المساحات المخصصة للتسلية مع السعي إلى إيجاد مناطق لربط المناطق الخضراء بشكل منسق.

- **الاستراتيجية الثانية:** التعامل مع مشكلة التجاوز على المناطق الزراعية، فضلا عن معالجة المشاكل البيئية والصحية. تجدر الاشارة إلى إن البديل الذي تم اقتراحه مخطط التنمية الحضرية لتطوير المناطق الخضراء والمفتوحة في المدينة قد اعتمد على الجوانب الآتية:-

1- المناطق الزراعية.

أ- إقرار عدّ البساتين مناطق حفاظ مع المباشرة بتنفيذ قررات تخص زراعة الأراضي الزراعية.

ب- اقتراح توقيع بعض الفعاليات المفتوحة كحدائق الحيوان والنبات ضمن منطقة الحزام الخارجي للمدينة مما سيؤدي إلى الحد من انتشار النمو الحضري باتجاهها.

ج- تأكيد الفعاليات الرياضية والنوادي في منطقة الحزام الخارجي.

2- المتنزهات العامة.

أ- تعريف المتنزهات العامة بعدّها حدائق عامة تستغل لأغراض متنوعة أقل تنظيما من الرياضة التي تستعمل للترويح.

ب- المراعاة في توزيع هذه المساحات ضمن مناطق المدينة ككل، وكذلك إيجاد وسائل لموصول الى هذه المناطق وبسيولة.

3- الحدائق الخاصة.

أ- تمثل الحدائق الخاصة أنموذجاً خاصاً بالنسبة للمدن

ب- إيجاد آلية لدعم الحدائق الخاصة وتحسينها وتشجيع المواطنين على رعايتها وحمايتها من الملوثات ومكافحة الحشرات.

ج- إيجاد أسلوب لتنظيم أرصفة الشوارع العامة وأزقة الأحياء السكنية وصيانتها الدائمة.

4- الحزام الخارجي للمدينة.

أ. من أجل منع انتشار النمو الحضري باتجاه الاراضي الزراعية والمفتوحة في الحزام الخارجي للمدينة فإن الكثافة السكانية تعد ضرورية ضمن منطقة أطراف المدينة.

ب. اقتراح توقيع بعض الفعاليات المفتوحة كحدائق الحيوان والنبات ضمن منطقة الحزام الخارجي للمدينة مما سيؤدي إلى الحد من انتشار النمو الحضري باتجاهها.

ج. تأكيد الفعاليات الرياضية والنوادي في منطقة الحزام الخارجي.

5- زيادة المسطحات الخضراء قطاعياً.

بناء على الزيادة العمرانية على حساب المناطق المفتوحة والخضراء سعت الجهات البلدية الى زيادة المسطحات الخضراء داخل حدود كل بلدية. وتمثلت التجربة في ايجاد الاحيزة المكانية الغير مستغلة وتحويلها الى متنزهات ومناطق خضراء .