

الواقع العمراني لمدينة بغداد بين تأثير احكام البناء الفقهية والنشريات العمرانية المعاصرة

● د . أمجد محمد علي قره داغي - استاذ مساعد
قسم الهندسة المعمارية - جامعة السليمانية

الاستلام في : 2013/11/20

قبول النشر في : 2014/2/18

المستخلص



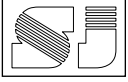
تختلف الالية التي كانت تحكم العمران في بيئة المدن فيما مضى عن مثيلاتها في الوقت الحاضر ، إذ كانت شؤون العمران والبناء تدار في البيئة التقليدية من خلال منظومة من التشريعات التي كانت تسيّر شؤون الحياة كافة بتوازن وتكامل ، فولدت بيئة متجانسة ذات خصوصية عالية ، تعبر عن حاجات ساكنيها ومتطلباتهم وتطلعاتهم وثقافتهم ، وتنمو متفاعلة مع قيمهم وتقاليدهم واعرفهم . وفي البيئة المعاصرة . . تغيرت المنظومة التشريعية التي تسيّر وتحكم شؤون العمران الحضري تغيرات جذرية ، شملت الاصول والفروع ، حيث ان اغلبها استوحي أو استورد من بيئات مغايرة لا تتفق ثوابتها او متغيراتها مع مثيلاتها في البيئة المحلية للمدن الاسلامية ، مما احدث تناقضات ومظاهر سلبية بمستويات متعددة ، يعاني منها سكان المدن المعاصرة باستمرار . وكانت هذه مشكلة البحث الاساس . وهدفت هذه الدراسة اعطاء صورة لواقع مدينة بغداد في ظل تشريعاتها العمرانية في تسعينات القرن الماضي ، واستشهد البحث بمظاهر حية من واقع تلك المدينة ، موثقة بعض مظاهرها ومستجوبة شرائح من سكانها؛ لتعرف رأيهم حول ما يعانونه من مشاكل ومسبباتها . وذلك لاجراء موازنة عامة بين اهم سمات وملامح البيئتين التقليدية والمعاصرة ، في ظل تشريعاتهما . وظهرت هذه الدراسة اهم المشاكل الحضرية التي تسببها تلك التشريعات العمرانية (المعاصرة) ، وظهرت ايضا وجود تأييد كبير في منطقة الدراسة لوجهة نظر التشريعات الفقهية في المسائل العمرانية ، في مقابل منظور التشريعات العمرانية المعاصرة ¹.

مقدمة

عمد القائمون على شؤون التخطيط . في البلاد الاسلامية الى نقل مخططات المدن الاجنبية ومفاهيمها مباشرة عن طريق المخططين الذين أوكلت إليهم - في اكثر الاحيان - مهمة تخطيط المدن الاسلامية ، التي بدأت تسيّر وفقا لما يرتضيه لها اولئك المخططون . ولتنفيذ هذه المخططات من جهة ولمواكبة متطلبات العصر المستجدة من جهة اخرى؛ كان لا بدّ من تحديث المنظومات التشريعية البنائية والتخطيطية او تغييرها . وبدلاً من ان يقوم المختصون (المهندسون والمخططون والقانونيون) في البلاد الاسلامية بتطوير صيغ الضوابط والاعراف العمرانية المحلية وتحديثها لمواكبة المتطلبات الجديدة؛ تمّ اللجوء في اغلب الحالات -الى استيراد الضوابط البنائية والتشريعات العمرانية من البيئة نفسها التي استوردت منها المخططات . استوردت هذه المخططات والتقنيات والحلول ومن ثم القوانين والتشريعات كأنها منتجات مادية خالية من اية قيم وتأثيرات ثقافية ، شأنها شأن اية قطعة تقنية متطورة يتم استيرادها . ولم يتمّ التنبّه الى خطورة هذا النقل والتقليد الا في وقت متأخر جداً ، وفي بعض المدن الاسلامية فقط . وحاول هذا البحث دراسة واقع المدينة في ظل تشريعاتها العمرانية النافذة . محاولا بذلك تقويم واقع مدينة اسلامية معاصرة بمعايير اصيلة والكفّ عن تحكيم المعايير والقيم الاجنبية في تقويم نظم المدن الاسلامية وتنظيمها وتحديثها . وتتحدد حدود هذا البحث المكانية بمدينة بغداد ، بينما تتحدد حدوده الزمانية بتسعينات القرن الماضي ، وجميع التشريعات والقوانين الحضرية التي يناقشها هذا البحث هي التي كانت نافذة في تلك المدة ، كما ان المظاهر الحضرية المدروسة تعود للفترة ذاتها .

وتظهر مشكلة البحث الاساس في غياب المعايير والاسس التخطيطية والعمرانية التي يمكن الرجوع اليها عند محاولة

(¹) هذا البحث مستل من اطروحة ماجستير مقدمة عام 1999 الى المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا بجامعة بغداد .



من التوجه الفكري العام للمجتمع والذي كان مستقربا من الناحية الدينية . في حين تغيرت نظم العمران وقوانينه في الوقت الحالي في المناطق نفسها لتتحول الى تشريعات ونظم وضعية مستوردة في كثير من الاحيان ، ولا علاقة لها بتعاليم الدين الاسلامي في اغلبها . على هذا كانت المنظومة القانونية العمرانية في المدينة الاسلامية هي الاحكام الفقهية الخاصة بشؤون العمران والتي كانت تنظم مختلف جوانبها وفروعها بتوازن دقيق وتفاعل تام مع باقي العوامل الاخرى في البيئة بسبب مرونتها وقابليتها على التجدد وعدم اعتمادها على حلول ثابتة . لذا فان المدينة العربية الاسلامية توصف بأنها مدينة الفطرة ؛ لكونها تستجيب لظروف البيئة الطبيعية من جهة وهي ناشئة عن متطلبات البيئة الثقافية من جهة اخرى (عبد الباقي ، 1989 ، ص 97) .

وضع الاستاذ بسيم حكيم أنموذجا اخر بين من خلاله كيفية تأثير الاحكام الفقهية (بوصفها قانون المدينة الاسلامي التقليدية) على عملية صنع القرار ؛ وذلك بتحول تلك الاحكام الى تعليمات ومؤشرات بنائية ، تؤثر جنبا الى جنب مع اللغة التصميمية الناشئة من الموروث الحضاري العمراني في صانعي القرار بمستوياتهم العام (الدولة) والخاص (الناس) ومن ثم تتفاعل هذه القرارات مع باقي العوامل البيئية لتؤدي بدورها الى ما يعرف بالنظام المادي الحضري الذي تندرج تحته المنشآت الاقتصادية والدينية والخدمية والسكنية وشبكة الطرق وارتفاع البناء وغيرها ، لتشكل بمجموعها الشكل الحضري للمدينة (Hakim,1986.p19) .

بالاعتماد على هذين الانموذجين -او غيرهما- فان الثابت في الامر ان القانون (الاحكام الفقهية والتشريعات العمرانية) تشكل محورا ثابتا للتأثير ، لكنه يتسم بتغير نسبي لكونه يعكس تأثيرات القوى الاخرى الموجودة ضمن البيئة الطبيعية والثقافية التي تتصف بتباين تأثيرها زمنيا ومكانيا .

1.1 . ماهية الاحكام البنائية في الفقه

لم تكن الاحكام في البيئة التقليدية مكتوبة او محددة بصورة لوائح او مراسيم ونظم معينة ، بالصورة التي هي عليه الان (اكبر ، 1995 ، 197) (*) ، بل تراوحت بين قرارات مشتركة يتخذها السكان بالاتفاق فيما بينهم وبين احكام فقهية يرسمها ويقضي بها الفقهاء او القضاة ، او تنبع من مسالة فقهية اثرت بسبب مشكلة معينة فيقاس بها على غيرها ، مما يحول هذه الاحكام والقرارات -بشكل او بآخر - الى عرف عام يسير عليه الناس . وتختلف ماهية هذه الاحكام من حيث الجهة المقررة لها

(*) لا يعني ذلك انها لم تكن موجودة اوانها كانت مهمة ، بل انها كانت معروفة ومكتوبة ومحددة في مؤلفات ومصنفات كثيرة وتفصيلية ، بمستوى لا يقل عن مثيلاتها -في ذلك العصر- من الاحكام الفقهية الخاصة بسائر شؤون الحياة الاخرى -كل حسب اهميته - .

تطوير القوانين والتشريعات العمرانية واستحداثها . وظهور الكثير من المشاكل العمرانية والاجتماعية والاقتصادية التي يمكن ارجاع سبب الكثير منها الى عدم كفاءة التشريعات العمرانية والتخطيطية النافذة . والتي ادت الى تغير نمط نمو المدينة المعاصرة وشكلها في ظل القوانين والتشريعات النافذة وفقدان خصوصيتها .

ويهدف الى لفت الانتباه الى اوجه التقاطع وعدم التوافق بين التشريعات العمرانية المعاصرة⁽²⁾ والقواعد والاحكام الفقهية ، والمشاكل العمرانية والاجتماعية الناتجة عن ذلك وعن عدم كفاءة التشريعات والضوابط العمرانية النافذة ، ومن ثم التقليل من المشاكل العمرانية السائدة نتاج عدم كفاءة التشريعات العمرانية الحالية .

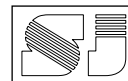
ويفترض البحث ان عدم كفاءة التشريعات والضوابط العمرانية النافذة ادى الى حدوث الكثير من المشاكل العمرانية والاجتماعية في بيئة المدن العربية والاسلامية . ويفترض ايضا ان الكثير من الحلول التخطيطية والعمرانية التي تقدمها الضوابط والتشريعات النافذة لا تتفق وحاجات المجتمع وتطلعاته وقيمه في المدن العربية والاسلامية على عكس الحلول الفقهية التي يفترض البحث انها اقرب الى قيم تلك المجتمعات وحاجاتها .

يعتمد البحث في اثبات فرضياته منهجا تحليليا موازنا -مقارنا- ، يستند في احد جوانبه الى الماضي المتمثل بالمدينة الاسلامية التقليدية بتشكيلها وبيئتها الحضرية وتشريعها المتمثل بالفقه الاسلامي ، في حين يستند الجانب الاخر الى الواقع المعاصر للمدينة تشكيلا وتشريعا . جاء ذلك من خلال دراسة المدينة الاسلامية التقليدية عن طريق ما يتوفر عنها من معلومات ووقائع وتواصيف مقسمة وفق النظم الحضرية المعاصرة ليسهل موازنتها بمثيلاتها الحالية -نظريا- ومن ثم تركيز الدراسة في واقع المدينة في ظل التشريعات العمرانية المعاصرة ، لتوضيح اثر تلك التشريعات في البيئة العمرانية والاجتماعية فيها ، موفرا بذلك اساسا عمليا لبيان اوجه التقارب والتباين بين البيئتين في ظل تشريعاتهما العمرانية .

1 . الفقه والقانون

يتأثر عامل القانون -شأنه شأن باقي العوامل- بمجموعة العوامل لكلا البيئتين ، فمن ناحية البيئة الطبيعية ؛ ضوابط البناء في منطقة جبلية لا يمكن ان تطابق مثيلاتها في منطقة صحراوية . وكذلك فان ضوابط البناء وتشريعاته كثيرا ما تتأثر بالتوجهات الفكرية والعقائدية للمجتمعات والدول . ففي عصور الخلافة الاسلامية كانت قوانين البناء وضوابطه مستمدة من الفقه الاسلامي وهي تشريعات دينية ، أي انها كانت نابعة

(2) يقصد بالتشريعات العمرانية المعاصرة (او النافذة) حيثما وردت في هذا البحث التشريعات النافذة في الحدود الزمنية لهذا البحث اي بين عامي 1990 و 1999 .



2. مدينة بغداد

اسس المنصور - الخليفة العباسي الثاني - مدينة بغداد سنة 145هـ\762م . ومنذ ذلك الحين وحتى الوقت الحاضر لاتزال تتوالى على المدينة مراحل نمو تسجل كل منها ملامح خاصة تشير الى عصرها . فبعد ان أنشأها المنصور- اول امرها - دائرية مسورة شديدة التحصين ، بدأت قطعاتها الحضرية تنتشر خارج اسوارها وفي ارباضها ، واستمرت بالنمو والتوسع ممتدة الى الجانب الاخر (الشرقي) من نهر دجلة . (الاشعب ، 1982 ، ص5-15) ولا يخفى انها مرت بمراحل انكماش وتقلص الا ان الخط العام لمسيرتها كان باتجاه النمو والتطور .

وقد تم اختيار مدينة بغداد حالة دراسية ، لاحتواء نسيجها على نماذج مختلفة من حيث تاريخ البناء وظروفه وشكله وطبيعته مما يعطي البحث الحرية والسهولة في الاستدلال بما يحتاجه من نماذج النسيج الحضري (القديم والحديث) . واحتواء نسيج المدينة على المشاكل العمرانية والتخطيطية البحثية التي يريد البحث التعرض لها .

2-1 . التصاميم الاساسية والتشريعات العمرانية

2-1-1 . التصاميم الاساسية

سيتمُّ القاء نظرة على اهم التصاميم الاساسية التي وضعت للمدينة والتي دخلت حيز التنفيذ ، مع التركيز في التصميم الحالي المعمول به . وقد تعثرت عملية وضع التصميم الاساس لمدينة بغداد ، ولم يظهر تصميم متكامل ودقيق لمدة طويلة . وتعود اولى محاولات تخطيط العاصمة الى بداية ثلاثينات القرن العشرين (1936) من قبل المهندسين الالمانيين بريكس وبراويز ، وتم التركيز فيها في مشكلة المجاري ، ولم يكتب لها التنفيذ والنجاح الكلي ؛ لحدثة عهد البلد بالتخطيط وعدم توفر المال والكوادر الكافية (الاشعب ، 1982 ، ص119) . تلا ذلك التصميم المعد عام 1957 من قبل مونرو وشركاؤه وهي شركة بريطانية للتخطيط الحضري ، ومن ثم الغي عام 1958 ولم ينفذ منه الا عدد من المشاريع . ولم يحدد اطارا لعمله او مديات تنفيذه وانه لم يحدد الصلاحيات القانونية اللازمة لتنفيذه .

وفي العام نفسه الذي الغي فيه هذا المخطط ؛ وضعت مؤسسة دو كسيادس اليونانية عام 1959 مخططا لتحسين ما قامت به المؤسسة السابقة ونتج عن ذلك وضع مخطط يختلف عن سابقه . وبعدها استقدمت مؤسسة "بول سيرفس" البولندية ، لتضع المخطط الاساس لمدينة بغداد عام 1967 . ثم استدعت ثانية عام 1971 لاعاد المخطط الانمائي الشامل لغاية عام (2000) وبتفاصيل دقيقة للمنطقة المركزية والمناطق

التاريخية (العسكري ، 1997 ، ص28) .

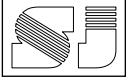
وقد درست الجهات الرسمية العراقية هذه المخططات والمقترحات وانتهى بها المطاف الى اقرارها ومن ثم صدورها

والجهة المنفذة لها ، ففيما يخص الحقوق بين مجموعة محددة من الناس لا تتدخل السلطة القضائية ما لم يطلب منها ذلك أي ان المعالجة هنا لامركزية قدر الامكان (اكبر ، 1995 ، ص279) اما اذا كان الموضوع يخص الحقوق بين جهة معينة والحق العام فان السلطة الرقابية او القضائية تتدخل مباشرة دون انتظار شكوى من احد (الهذلول ، 1994 ، ص112) أي ان المعالجة هنا مركزية . واعتمدت الاحكام الفقهية البنائية بشكل اساس - كما هو الحال في كل الاحكام الفهية الاخرى - على الاصول الثابتة للتشريع وهما القران تالكريم والسنة النبوية الشريفة وتعمد ايضا وحسب اراء فقهية متباينة على مصادر اصولية وقواعد منهجية منها الاجماع و القياس والاستحسان والعرف والاستصلاح وسد الذرائع وغيرها . كما اعتمدت احكام البناء - كغيرها ايضا - على مجموعة من القواعد الفقهية منها (لاضرر ولا ضرار) و جلب المصالح ودرء المفاسد ، والموازنة بين المصالح والمفاسد ، واشترط السعة في وجوب الالتزام ، وغيرها من القواعد الفقهية المؤثرة في هذا الجانب .⁽³⁾ وعلى سبيل المثال ، تحدد الاحكام الفقهية حدودا دقيقة لمنع انتهاك خصوصية الجيران عبر الشبائيك المفتوحة عليهم او من الابواب او المحلات التجارية المقابلة لابوابهم رغم وجود زقاق او شارع يفصل بينهما ، وهذا ما جعل الابواب لانتقابل ماتتي دار من دور محلة كبيرة كمحلة الاغوات في المدينة المنورة .

الشكل (1) (الهذلول ، 1994 ، ص96) .

ولعل اهم الاسس والقواعد التي تمثل جانب الاحكام الفقهية البنائية والية تاثيرها تتركز في ان الاحكام الفقهية تنشأ وتتغير وتنمو في البيئة بحرية ضمن حدود القواعد الاصولية الثابتة في الشريعة الاسلامية . والفقه الاسلامي - بوصفه القانون المتبع في البيئة التقليدية في جميع شؤون الحياة بما فيها العمران - يؤثر في مجموعة من العوامل الطبيعية (الثابتة) والثقافية (المتغيرة) ويتأثر بها ، ليولد شكلا وصيغة من التأثير المتميز لكل زمان ومكان ، يؤثر من خلالها في تشكيل المدينة . (الهذلول ، 1994 ، ص111-118) وقد تميزت احكام العمران الفقهية في البيئة التقليدية بألية كفاءة وسريعة لضمان تنفيذها . واعطت الية تولد الاحكام الفقهية الخاصة بالعمران حرية كبيرة للأفراد لحل ما يعترضهم من المشاكل البنائية في حدود معينة ، وكانت تلك الآلية تحد من صلاحيات السلطة العامة في التدخل في تلك الامور ضمن تلك الحدود . أي ان هناك حدوداً واضحة ومتوازنة للصلاحيات العامة والخاصة لحل مشاكل العمران . (اكبر ، 1995 ، ص280) .

⁽³⁾ للاطلاع على تفاصيل هذه الاصول والقواعد الفقهية يمكن الرجوع الى المصادر الاصولية والفقهية منها على سبيل المثال لا الحصر : الموصلي ، 1980 ، ص28-49 . والعشماوي ، 1987 ، ص70 . والزلمي ، 1983 ، ص69 والجميلي ، 1989 ، ص52 .



2-2-1-2 . قانون ادارة البلديات ذو الرقم (165) لسنة 1964

لا يخص هذا القانون -كسابقه - مدينة بغداد وحدها ، بل ينظم ادارة شؤون البلديات في مدن العراق جميعها ويؤثر عليها . ويمكن القول بان هذا القانون جاء بقواعد حديثة اكثر تلاؤما مع قواعد التخطيط المعاصرة ، ذلك انه وضع الاطر العامة لادارة البلديات ومنحها سلطة وضع ما تراه ضروريا من القرارات والتشريعات التفصيلية الضرورية لتنفيذ المخططات الاساسية للمدن (الاشعب ، 1994 ، ص92) . ومع كل ذلك لم يستطع القانون التعرض للمقاييس والقيود الواردة في نظام الطرق والابنية ، بل اقرها بنص صريح وابقاها الى حين استبدالها بغيرها . وبهذا قيد هذا القانون حدود الصلاحيات المعطاة للمجالس البلدية (ومنها مجلس امانة بغداد) بالقيود التفصيلية والمقاييس الواردة في نظام الطرق والابنية الصادر سنة 1935 (امانة العاصمة ، 1966 ، ص60-62) و (قانون ادارة البلديات ، 1964) .

3-2-1-2 . قانون التصميم الاساس لمدينة بغداد ذو الرقم (156) لسنة 1971

شُرِعَ هذا القانون لاعطاء صفة الالتزام للتصميم الاساس الذي وضعته مؤسسة (بول سيرفس) والتصاميم المتفرعة منه . (قانون التصميم الاساس ، 1972 ، ص11) ، (Polservice - 1967)

4-2-1-2 . مجموعة الضوابط التخطيطية للبناء وتقسيم الاراضي في مدينة بغداد :

وهي مجموعة من الضوابط والتعليمات التفصيلية ، اعدتها لجنة في امانة بغداد عام 1988 لتنظيم شؤون البناء وتقسيم الاراضي في مدينة بغداد ، ولتدارك الفجوات والنقاط التي لم تشر اليها القوانين والانظمة السابقة . وهذه الضوابط هي - الان - المرجع الاساس في كل ما يتعلق بشؤون البناء واجازته وتفصيله والمناطق العمرانية وغيرها من الجوانب التخطيطية في المدينة ، ويمكن القول بأنها المجموعة التي اصبحت اكثر تأثيرا في شكل المباني والشوارع والساحات وتفصيلها - في بغداد - من باقي الانظمة السابقة . وعند محاولة القاء نظرة تقويمية على هذه الضوابط يتبين انها قد حاولت ان تنظم التفاصيل العمرانية (البنائية) والتخطيطية وان تسد الثغرات الموجودة في الانظمة والضوابط السابقة ، وقد استمرت بالتقيد بحدود التصميم الاساس للمدينة من ناحية التخطيط والمحددات العامة . وبالرغم من ذلك فان عددا من فقرات هذه المجموعة لاتزال تتسم بالعمومية والغموض احيانا ، ولا يمكن تبين الاسس والمعايير التي حدت بوضعي هذه الضوابط الى الوصول الى تلك التحديدات . ويبدو في كثير من الاحيان ان بعض المحددات والمعايير المعتمدة في هذه المجموعة منقولة او مستخلصة من معايير غريبة عن البيئة المحلية من النواحي الاجتماعية

على شكل قانون التصميم الاساسي لمدينة بغداد المرقم (165) لعام 1971 والذي اكسب التصميم الصفة الرسمية ، واعتمد بعدها تصميما يحكم النظم الحضرية لمدينة بغداد وتوسعاتها الى عام 2000 .

2-1-1-2 . القوانين والانظمة والضوابط التخطيطية في مدينة بغداد

ويمكن تقسيمها على مجموعتين : الاولى هي التي تسري وتؤثر في المدن العراقية جميعها ، ومن ضمنها مدينة بغداد . اما المجموعة الثانية : فهي القوانين والضوابط التي ينحصر تأثيرها في مدينة بغداد دون سواها . علما ان هذا العرض لن يشمل التشريعات التي قد يؤثر في مستويات العمران جميعها ، لكثرتها وتنوعها وتشعبها ، ولكن سيركز فقط في اهمها واكثرها تأثيرا على الواقع العمراني للمدينة .

1-2-1-2 . نظام الطرق والابنية ذو الرقم (44) لسنة 1935 المعدل⁽⁴⁾

وضع هذا النظام عام 1935 لتسهيل تنفيذ اول قانون عراقي صدر سنة 1931 يضم شؤون البلديات واعمار المدن . ويتكون هذا النظام من ثلاثة ابواب ومقدمة . وقد استنفذ هذا النظام مفعوله ، وان سبب نفاذه لحد الان هو عدم وجود قانون او نظام جديد يسد مسدده في الوقت الحاضر (امانة العاصمة ، 1976 ، ص62) . ويحتوي النظام على بنود ذات طابع عمومي في اغلبها ، تشير الى قضايا في غاية الاهمية اشارة عابرة وتورد لها في بعض الاحيان حولا مقتضبة وسريعة دون التدخل في تفاصيلها ، في حين يسهب النظام في مواد اخرى فيورد تفاصيل كثيرة وارقاما ومعايير تفصيلية تشكل محددات وقيود جامدة قليلة المرونة ، في حين تلجا في فقرات اخرى الى اعطاء الصلاحيات للمجالس البلدية في وضع التفاصيل دون وضع الخطوط العامة لتلك التفاصيل⁽⁵⁾ . وهكذا فان النظام بصورته الحالية لا يتمكن من تلبية احتياجات المرحلة الراهنة مما يجعل الحاجة ملحة الى ايجاد قانون جديد يواكب متطلباتها .

⁽⁴⁾ ظهرت اولى القوانين التي اثرت في البلديات في العراق عام 1877م -ضمن السيطرة العثمانية - في قانون الايالات العثماني وقانون ادارة البلديات ، وتلاه اول قانون عراقي للبلديات عام 1931 برقم (84) والذي الغي بموجبه القانون السابق وحددت المادة (44) منه واجبات البلدية بوضع المخططات للمدن وتخطيط الشوارع والمحلات العامة وتثبيت مناطق الصناعات والحرف... الخ الا ان هذا القانون الغي بقانون ادارة البلديات ذي الرقم (165) لسنة 1964 (الاشعب - 1995 ، ص88) .

⁽⁵⁾ انظر المواد 31 ، 34 ، 35 ، 36 ، 46 ، ... ، من نظام الطرق والابنية رقم (44) لسنة 1935 ، الوقائع العراقية ، 17 - 10 - 1935 .

نفسها لباقي عناصر العينة ، ووزعت في اجزاء مختلفة لكلا المنطقتين وكما هو موضح في الشكلين (1-أ) و(1-ب) . وهذه النسب هي ضمن المعايير المقبولة احصائياً لمثل هذه العينات (عدس ، 1978 ، 85)

اما استمارة الاستبانة فهي تتركز في سؤال المستبين عن وجهة نظره في بعض الامور التي تعاني منها بيئته السكنية وسلباتها فيما يخص تفاصيل الانظمة الحضرية . كذلك تتضمن الاستبانة اسئلة في موقف المواطن من بعض الاجراءات التي تمنعها التشريعات والضوابط العمرانية الحالية او تبيحها او ترفضها . وفي فقرات الاستبانة ما يمثل وجهة نظر الفقه الاسلامي في بعض المسائل العمرانية جنباً الى جنب مع وجهة نظر التشريعات النافذة في المسألة نفسها دون الاشارة الى الفقه او القانون ، لمعرفة مدى تفاعل المواطن مع الرأيين ورد فعله تجاههما . ومن خلال الموازنة بين تلك الاجوبة مع بعضها ومع مثيلاتها في المنطقتين -الفضل والكرادة - توصلت الدراسة الى استنتاجات مهمة سيشار اليها عند عرض تفاصيل الدراسة الميدانية . وفيما يأتي سيتم عرض واقع حال كل نظام حضري وتحليله .

3 . النظم الحضرية في المدينة

1.3 . استعمالات الارض

تتسم استعمالات الارض في مدينة بغداد بأنها تسير باتجاه تطبيق مقترحات التصميم الاساس (مقترح بول سيرفس) المعد لها وبشكل تدريجي وبطيئ في بعض الاحيان . الا ان هناك تحولات سريعة في هذه الاستعمالات في بعض النواحي التي قد لا تكون موجودة ضمن التصميم الاساس للمدينة ، ومن امثلتها تغيير استعمال عدد من الشوارع السكنية الى شوارع تجارية بدأت تحل محل المراكز الخدمية التسويقية المخططة لمراكز الاحياء والمحلات . وبغض النظر عن مبررات هذه التغييرات ، -التي قام حولها نقاش طويل - الا انه لا يخفى انها تسببت في احداث اضرار واضحة في تلك المناطق⁽⁷⁾ .

وتبين من الاستبانة ان معظم السكان في المنطقتين (88% الفضل⁽⁸⁾ و 94% من الكرادة) لا يمانعون من اقامة محل تجاري او حرفي مالم يكن فيه ضرر عليهم حتى وان منعتهم الضوابط التخطيطية . في حين رفض 62% من الكرادة 89% من الفضل اقامة المحلات التي قد تسبب ضرراً بيئياً او اجتماعياً في منطقتهم حتى وان سمحت به الضوابط ، وهذا مؤشر على اعتماد الناس -بشكل عام - على علة الضرر في رفضهم او سماحهم بوجود نوع معين من استعمال الارض ،

(7) لمزيد من التفصيل يمكن مراجعة : كمونة ، 1990 ، ص 4 ، و كمونة ، 1991 ، ص 249 ، و بولاديان ، 1985 ، ص 35 - (8) هذه النسب هي للمستجوبين باستمارة الاستبانة في المنطقتين ، ولا تعني جميع سكان المنطقة . وكتبت هكذا تلافياً لتكرار عبارة (من المستجوبين في منطقة) في كل مرة .

والمناخية (البيئة الطبيعية) والاقتصادية والعمرانية . ويمكن ملاحظة ذلك عند مراجعة الفقرات الخاصة بالارتدادات وارتفاع المباني والمساحات المطلوبة لكل نوع من المباني والاستعمالات وغيرها (Sherzad ، 1988) .

2.2 . واقع حال مدينة بغداد (الدراسة العملية)

بعد دراسة اهم القوانين والتشريعات التخطيطية والبنائية المؤثرة في مدينة بغداد ، سيدرس البحث تأثيرات تلك النظم والتشريعات في البيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للمدينة ويقوم واقع حالها ، ويتم ذلك من خلال ما يأتي :

- 1- الاستبانة التي اجريت في منطقتين مختلفتين في مدينة بغداد هما منطقتا الفضل والكرادة .
- 2- الاستقصاء الشخصي والمقابلات التي اجراها الباحث لعينات من المجتمع في مناطق متفرقة من المدينة .
- 3- المعلومات التي تمكن الباحث من الحصول عليها من دوائر الدولة المعنية ومنها امانة بغداد .

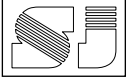
3 . الاستبانة

اجريت الاستبانة لمنطقتين مختلفتين في مدينة بغداد هما منطقة الفضل ومنطقة الكرادة⁽⁶⁾ الشكل (1) . ولعل اهم اوجه الاختلاف بين المنطقتين يتركز في تاريخ نشوءهما وتطورهما وكيفيته ، وطبيعة السكان ومستواهم الاقتصادي والاجتماعي ، ومواد البناء والنظم والتشريعات المؤثرة في عمران المنطقتين وتخطيطهما . ويعود سبب اختيار منطقتين بهذه الاختلافات الى عاملين ؛ احدهما هو عدم امكانية تعميم نتائج منطقة واحدة في مدينة بغداد على باقي المناطق بسبب التباين الكبير بين مناطقها . لذا فان المنطقتين المختارتين يمكن عددهما -بشكل تقريبي - تمتلكان طيفا كبيرا من الاختلافات الموجودة . اما السبب الاخر فهو معرفة تأثير هذه الاختلافات في استجابة السكان وطريقة تعاملهم مع التشريعات البنائية والتخطيطية النافذة الان وبما يعطي امكانية اجراء الموازنة بين الانموذجين ومن ثم تحليل اسباب الاختلافات ان كانت موجودة .

وقد وُزعت مائة استمارة في كل من المنطقتين وتمثل ما يقارب (13%) من مجموع الدور لمنطقة الفضل و (8,3%) من مجموع دور منطقة الكرادة^(*) . وقد وزعت الاستمارات في كلا المنطقتين على عينة عشوائية ، فرصة ظهور أي عنصر فيها هي

(6) منطقة الكرادة المقصودة في هذا الفصل هو حي الكرادة الموضح في الشكل (1-10) وتتكون من خمس محلات هي (901 ، 903 ، 905 ، 907 ، 909) . اما منطقة الفضل فهي الموضحة في الشكل (1-9) وتتكون من ثلاث محلات هي (111 ، 115 ، 119) .

(*) تعد هذه النسب ملائمة نسبياً لمثل هذه العينات التي تؤخذ من مجتمعات صغيرة متجانسة العناصر (Keeble, 1969, p.145) .



الامر على المباني التجارية وحدها بل يشمل أي بنايين متجاورين مهما كان استعمال أي منهما (وجدان، أسماء ، 1988 ، ص4) . أدى ذلك إلى حدوث الكثير من المشاكل بين الجيران حين يفتح احدهما فتحة او شرفة او شبكا يطل منه على حديقة او فناء جاره او يقابل به شبكا جاره ، (الشكل : 3 ، 4) .

اما في منطقة الفضل فلم تكن المشكلة بتلك السعة ، وذلك لاسباب منها : عدم وجود ارتداد من اية جهة من جوانب الدور ، وانفتاح الدور الى الداخل مما أدى الى عدم حاجتهم الى فتح الشبائبك نحو الخارج . وقد شكوا السكان تصرفات سكان العمارات المجاورة لمناطقهم ، المتمثل بالنظر الى دورهم من تلك النوافذ بواسطة مناظر مريبة ، مما أدى الى حدوث مشادات ومشاكل بين الطرفين ، وصلت في بعض الاحيان الى اطلاق عبارات نارية باتجاه النوافذ التي يتكرر النظر منها الى الدور السكنية المنخفضة . (شكل 4) . وقد تبين من الاستبيان ان 91% من الفضل و66% من الكراة يعدون وجود فتحة تشرف على دارهم سواء من الدار المقابلة او المجاورة خرقا لخصوصيتهم . اما بالنسبة لمسالة الارتداد وفتح الشبائبك فان 94% من الفضل و62% من الكراة رفضوا فتح شبكا يشرف على دورهم من جيرانهم حتى وان كانوا مرتدين المسافة القانونية ، ورفضوا ذلك بنسبة اعلى بقليل اذا لم يكن الجار مرتدا عن حدود القطعة . في حين وافق 91% من الفضل و94% من الكراة على فتح شبكا صغير وعال -غير مشرف - لغرض التهوية او الاضاءة حتى وان كان غير مرتد عن حدود القطعة ما دام الجار في حاجة ماسة لتلك النافذة (وهذا مطابق لرأي الفقهاء في المسألة) . وقد رفض 91% من الفضل و64% من الكراة بناء عمارات سكنية قريبا منهم عند وجود اشرف مباشر او غير مباشر من سكان العمارات السكنية مما يعكس تباين المعايير الاجتماعية بين سكان المنطقتين . وثمة مشكلة اخرى تتعلق بفرق الارتفاع بين الدور ، وهي ان الضوابط التخطيطية لاتجبر من يرفع بنيانه على بناء جاره (او سطحه على سطحه) على بناء سياج لسطحه كي لا يشرف على من حوله ، ولا تمنعه من استخدام سطحه وهو بهذه الحالة . يؤدي هذا طبيعة الحال الى عدم تمكن الجيران من جميع الجهات من استخدام سطوحهم بسبب وجود سطح دار عالية تشرف على سطوحهم . ويظهر اثر هذه المشكلة بوضوح في المناطق الحديثة حيث ظهر من الاستبانة ان ما يقارب الـ70% من سكان الكراة لا يستخدمون سطوحهم (للنوم مثلا) بسبب هذه المشكلة⁽⁹⁾ . في حين ينخفض حجم المشكلة نفسها في الفضل

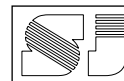
(9) من الجدير بالذكر ، انه ظهرت في منطقة الكراة حالتان رأى فيها اصحاب الدور بأنهم لا يمانعون من عدم تعليية جاره لسياجه ، بل انهم لا يمانعون من ان يستخدموا سطوحهم -النوم - حتى وان اشرف عليهم جاره من سطحه غير المسيج . معللين ذلك بأن "الاعراف والتقاليد التي تمنع ذلك اصبحت قديمة وغير عملية" وبأنهم تعودوا

وهم بذلك يتفقون مع وجهة النظر الفقهية في الموضوع التي سبق شرحها في الفصل السابق . بينت الاستبانة ايضا ان سكان المنطقتين يتفقون ونسبة 100% على عدم مصادر كل من الدخان والرائحة الكريهة والصوت العالي مصادر للضرر البالغ ؛ يجب منعها في المناطق السكنية ، متفقين مع المنظور الفقهي مرة اخرى . وظهر ان غالبية سكان المنطقتين لا يعانون من بعد الخدمات او عدم توفرها على مستوى المطلة ، كالمسوق والمدرسة الابتدائية والجامع ، ويشير ذلك الى كفاءة توزيع هذه الخدمات في مناطقهم . الجدول (1) . وعند امعان النظر في استعمالات الارض في المناطق السكنية لمدينة بغداد يظهر ان هناك استعمالات معينة تداخلت مع السكن وسُمح باحداثها ونموها وتوسعتها ضمن المناطق السكنية المكتظة مع وضوح الضرر الذي تسببه مثل هذه الاستعمالات كوجود معمل ومطاحن ضخمة للحبوب ومحطات للوقود وغيرها في عمق المناطق السكنية . هكذا فانه في الوقت الذي تمنع فيه الضوابط احداث بعض استعمالات الارض غير الضارة حتى وان كانت ذات فائدة للمنطقة لاحتمال وقوع ضرر -غير مؤكد - (كمنعها لاقامة مصانع حرفية غير ملوثة في المناطق السكنية) ، فانها تسمح - او تغض الطرف عن - احداث وتطوير استعمالات اخرى ذات ضرر فعلي ومستمر ، او ضرر . (القرءاغي ، 1999 ، ص5) . يتبين مما مر ان المدينة لا تزال تواجه مشاكل مختلفة فيما يخص استعمالات الارض ، يعود سبب بعضها الى الضوابط التخطيطية التي تسير شؤونها ، في حين يعود سبب البعض الاخر منها الى سوء تطبيق هذه الضوابط او غض الطرف عن عدم تطبيقها ، او حتى تغيير خطة الاستعمال المخططة في التصميم الاساس للمدينة .

3-2 . الخصوصية

تعد مسألة الخصوصية من اكثر المواضيع اهمالا في منظومة التشريعات العمرانية المعاصرة ، ذلك ان الحلول المعدة لها في هذه التشريعات من اقل الحلول كفاءة ، وتتباين بين حل جزئي غير ملائم احيانا ، الى اهمال تام وعدم تقدير لحجم المشكلة في احيان اخرى .

ولعل أول انخفاض لمستوى الخصوصية المكانية على مستوى التخطيط كان عندما تحولت المدن الحالية (ومنها مدينة بغداد) الى المخططات الشبكية ، وتركت النمط العضوي وكذلك عندما برزت الى الوجود شوارع تجارية تقطع المناطق السكنية طولاً وعرضاً تنتظمها ابنية متعددة الطوابق ليخرق كل جزء منها ما يجاورها او يقع خلفها من الدور السكنية المنخفضة التي لا يُسمح لها بالوصول الى ارتفاع الابنية التجارية المجاورة لها مع السماح لصاحب المبنى بفتح ما يشاء من الفتحات والنوافذ في الارتفاع الذي يريده بمجرد الارتداد مسافة متر او مترين عمّن يريد فتح النوافذ باتجاههم فان هذه المباني اصبح لها الحق في الاشراف المباشر على الدور السكنية المجاورة . ولا يقتصر هذا



الى 11% فقط بسبب تعود الناس على تسييج سطوح دورهم بوصفه عرفا بنائيا واخلاقيا متبعيا بينهم . وقد عدَّ 94% منهم حالة عدم تسييج السطح من قبل الجيران خرقا لخصوصيتهم وأشار 82% منهم أنهم يمنعون جيرانهم من استخدام سطحهم دون سياج (لو استطاعوا منعهم) اما في الكرادة فقد تغيرت النسبة الاولى الى 62% والثانية الى 42% وقد يكون سبب هذا التباين هو تغير القيم والاعراف ، فما كان ممنوعا او غير مقبول في البيئـة التقليدية اصبح قابلا للنقاش او مقبولا الان في هذه المناطق . وقد تبين في الدراسة الميدانية ان سكان بعض الدور يضطرون الى رفع سياج دارهم المنخفضة عن دار الجار؛ بارتفاع طابق اضافي كي يضمنوا خصوصية سطح دارهم ، أي أنهم سيسجون سطح دار جيرانهم من سطحهم ، بسبب عدم وجود ما يجبر الجيران (ذي السطح العالي) على تسييج سطحهم وكما في الشكل . اما في المنطقة التقليدية فان العرف فيها جار بتسييج اسطح الدور على الاغلب .

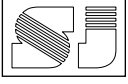
3.3 . مواصفات البناء وحالة الابنية

عملت امانة بغداد من خلال مسؤوليتها عن منح اجازات البناء لانواع المباني كافة ، عملت على محاولة اخضاع المباني المشيدة كافة الى الشروط والمعايير البنائية الموضحة في مجموعة الضوابط البنائية ، وقد عملت على زيادة التفاصيل والرسومات المطلوبة في متطلبات منح اجازة البناء من النواحي الانشائية والخدمية فضلا عن المعمارية ، وخاصة في المباني الكبيرة متعددة الطوابق . ومما يقلل من فائدة تلك الاجراءات هو عدم تكامل المعايير التي تقوّم بها تلك المخططات ، وعدم تطبيق صاحب الاجازة لما يوجد في تلك المخططات بشكل كامل وتفصيلي مما يقلل من فائدة تلك الاجراءات .

ومن المشاكل البنائية الاخرى؛ الابنية الالية للسقوط ، التي اخذ عددها يزداد في شوارع المدينة وازقتها على الرغم من وجود نص تشريعي يشير الى هذه المسألة في نظام الطرق والابنية ذي الرقم (44) لسنة 1935 ، الا ان هذه الاشارة لم تدعم بضوابط تفصيلية كفوءة ، كما ان الفقرة التي تشير الى هذا الموضوع هي غير عملية حيث يجيز تأخير هدم البناء الاليل للسقوط مدّة مناسبة لا تقل عن ثلاثة ايام بعدها تدخل العملية في اخذ ورد قد يطول لمدة غير محددة (نظام الطرق والابنية ، 1935) ، ليثبت فيها صاحب البناء عدم خطورة بنائه . ويمكن معرفة مدى عملية هذه التنظيمات اذا علم ان هناك الكثير من المباني القديمة التي تنهار خلال ساعات من بدء ميلانها او تضررها بسبب ظروف جوية سيئة او اصطدام سيارة بها او غير ذلك . فما الذي يمنع انهيارها على الناس طيلة مدة ترويج تلك التنظيمات؟ وقد مرّ ان الدوائر البلدية لا تمنح اجازة البناء في المناطق التقليدية الا بصعوبة ، مما يزيد من صعوبة اعمار ما يتهرأ من بانيان هذه المناطق . وقد تبين من الاستبانة انهيار الكثير من الدور على ساكنيها مسببة حوادث مؤلمة دون وجود جهة تصدر انذارا او تراقب حالة هذه المباني . الشكل (5 ، أ) . ولا يتوقف هذا الامر على المناطق القديمة والازقة المتشعبة التي قد يكون للاجهزة المتخصصة بعض العذر في عدم ملاحظتها ، بل يتعداها الى الشوارع العامة والرئيسية ، بل واشهر شوارع بغداد ، فعلى سبيل المثال انهيارت بناية متكونة من طابقين في شارع الرشيد بعد ان مالت باتجاه الشارع واستقرت مستندة الى احد اعمدة الكهرباء لاكثر من شهر ثم انهيارت في احد ليالي حزيران 1998 ولحسن الحظ كان الحادث ليلا ولم يؤد الا الى غلق جزء من الشارع ، الا ان الجزء المتبقي منه لا يزال

ومن المسائل الاخرى المهمة في التشريعات والضوابط العمرانية المعاصرة : مسالة الابواب المتقابلة والمحللات التجارية المقابلة للابواب ، حيث لا تظهر أي اشارة لها في تلك الضوابط ، مع كونها تشكل مسالة مهمة خاصة عند كون الزقاق ضيقا . وقد اشارت نتائج الاستبانة الى ان 70% تقريبا من سكان الفضل لا يسمحون باستحداث باب مقابل بابهم مباشرة ، وانخفضت هذه النسبة الى 10% في منطقة الكرادة ، اما استحداث المحلات التجارية مقابل ابواب الدور فقد رفضه 91% من منطقة الفضل 46% من منطقة الكرادة ، الجدول (1-2) ولعل سبب هذا التباين يعود الى تباين الطبيعة الاجتماعية للمنطقتين ، والى كون الازقة ضيقة في منطقة الفضل (1-5)م مما يجعل فتح أي باب او محل تجاري سببا لاحداث الضرر والاخلال بالخصوصية ، في حين تزداد ابعاد الازقة والشوارع في منطقة الكرادة لتصل الى (7-9)م ، كمعدل ، مما يؤدي الى عدم تضرر السكان من فتح باب او محل تجاري بالمستوى نفسه . ومما يجدر ذكره ان الضوابط التخطيطية تشترط اخذ موافقة الدور المجاورة والمقابلة لمن يريد ان يفتح محلا تجاريا او حرفيا ضمن المحلة السكنية . وبالرغم من عدم وجود اية تفاصيل لكيفية تطبيق هذه الفقرة وكيفية الالتزام بها ، الا انها تعدّ اشارة جيدة لاحترام رأي المجاورين في المنطقة السكنية وضمان خصوصيتهم . ولعلها من المؤشرات النادرة في هذا المجال (وجدان ، اسماء ، 1988 ، ص58) . وهذا مطابق لرأي الفقهاء في الموضوع . اما تجاوز الابواب ؛ فلم يُعدّ سببا للضرر في كلا المنطقتين بشكل عام . وهكذا فان وجود بعض حالات القصور وعدم الكفاءة في الضوابط التخطيطية والعمرانية لمدينة بغداد

على الانماط البنائية الجديدة التي لاتعارض مثل هذه التصرفات . ولم تظهر في منطقة الفضل مثل هذه الآراء .



مساحة الارض المسموح لصاحبها بالبناء عليها هي 2م68 فقط علما ان عرض الرصيف من جهة الشارع التجاري هي حوالي ستة امتار . ويمكن تصور مدى الضرر الذي يسببه هذا الارتداد اذا علم ان اغلب العوائل الساكنة في هذه الدور هي عوائل مركبة ، كثيرة الافراد ، يضيق بهم السكن الحالي ويحاولون دوما زيادة المساحة المبنية من دارهم⁽¹⁰⁾ . ويبدو ان اجازة البناء ومتطلباتها هي الاخرى من الامور التي تعمل على تقليل سيطرة السكان على بيئتهم لتضعها في ايدي اطراف خارجية (السلطة البلدية) ، فعلى سبيل المثال لو اراد مالك عقار ان يحدث تغييرا بسيطا في عقاره كأن يحرك موقع الباب او يضيف غرفة او طابقا مع ما تحتاج اليه من نوافذ وفتحات او يفتح محلا تجاريا ضمن عقاره فما عليه سوى استحصال موافقة البلدية باستصدار انموذج الاجازة من موظفي البلدية ، وقد يتمكن صاحب العقار من اقتناعهم بأسلوب او بآخر ، وبعدها لن يكون لاعتراض جيرانه أي اثر او اهمية حتى وان سبب لهم الكثير من الازدحام والضرر مادام تصرف صاحب العقار مقبولا من السلطة البلدية ، مع كون تلك الموافقة قد تستعصي على تغيير بسيط في الدار كاجراء ترميم ضروري لجزء من الدار او لاضافة عنصر بنائي مهما كان بسيطا وذا فائدة . وتبين من الاستبيان في منطقة الفضل ان امانة بغداد لا تمنح الاجازة بالبناء حتى في تلك الازقة ما لم يرتد صاحب البناء مسافة متر واحد ، مع كون المنطقة تحتوي على الكثير من الدور التي لا تزيد مساحة كل منها عن 2م50 ، وان لمسافة الارتداد تأثيرا بالغا فيها ، لان تلك المسافة لا يسمح بتسيبها بل تضاف للطريق بالكامل . (الشكل 16 أ) .

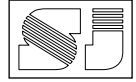
وقد بينت نسب الاستبانة ان نصف سكان منطقة الكرادة تقريبا عدوا الارتداد الاجباري تقييدا لحقهم في التصرف في ملكهم ؛ في حين رأى الباقيون ان مثل هذا الارتداد قد يكون نافعا كمرآب لسياراتهم - لكونهم يملكون السيارة - ، علما ان معدل مساحات الدور في المنطقة هي حوالي 2م600 ، في الاغلب . اما منطقة الفضل فان اغلب مبانيها لم تكن مرتدة لكونها شيدت قبل صدور تعليمات الارتداد ، الا ان عددا من الدور التي قام اصحابها بتجديدها اجبروا على الارتداد وعددها ستة دور فقط ، وكان 82% من المنطقة يرون في الارتداد تحديدا لحقهم في البناء . اما تحديد الارتفاع فان 60% من الفضل رأوا فيه تحديدا لحقهم في البناء ، اما سكان الكرادة فقد رأى 44% منهم ان تحديد الارتفاع هو تحديد لحقهم اما الباقيون وهم 56% فقد رأوا ان الارتفاع الحالي هو كاف للايفاء بمتطلباتهم الحالية في الاقل ، وربما يكون ذلك لسعة مساحة دورهم . (الجدول 1-5) اما الشوارع التجارية فان محدداتها لا تشمل الارتداد وتحديد الارتفاع فحسب بل تتعداها الى تحديد مقطع تفصيلي لكل

مستخدما على الرغم من حالته الانشائية الخطرة . وفي مثال اخر صدمت شاحنة وقود ضخمة احد الاعمدة الكونكريتية لمبنى مقابل محطة وقود العالوي /الكرخ مما ادى الى تضرر العمود بشدة وتكسره وهو ايل للسقوط منذ اشهر دون أي اجراء من قبل اية جهة . الشكل (5 ، ب) .

4.3 . الملكية والسيطرة

توجه التشريعات العمرانية المعاصرة تقليل سيطرة الفرد على العقار الذي يملكه ، بالموازنة بينها وبين ما تدعو اليه الاحكام الفقهية . ومن ذلك تحديد سيطرته وحقه في استخدام عقاره سواء عموديا (بتحديد الارتفاع) او افقيا (بالارتداد) . ولا توجد -في الاغلب- تبريرات مقنعة لهذه الانواع من تحديد السيطرة باشكالها . لعل اهم ما اثر في شكل نسيج المدينة وتفصيلها -في هذا الباب- هو الارتداد الاجباري بانواعه ، وكان له مردودات سلبية من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية . فمن الجوانب العمرانية ساعدت شروط الارتداد الامامية والجانبية على تغيير نمط تخطيط الدور وتوجيهها نحو الانفتاح نحو الخارج بعد ان كانت معروفة بتوجهها الى الداخل . مما ادى الى تغير شكل الوحدة ومن ثم شكل النسيج من نسيج متماسك متضام الى تراكيب مفككة تطابق نسيج اية مدينة غربية او شرقية فاقت بذلك شخصيته وكيانه المعروفين . وهذا بدوره قاد الى اضرار بيئية حيث اخذت الكتل البنائية تتعرض للشمس والبيئة الخارجية من جميع الاتجاهات مع ما يجره ذلك من مشاكل في تكييف جو المبنى خاصة في اشهر الصيف الحارة . وان الارتداد هو سلب لاحد حقوق الملكية بمنع صاحب العقار من التصرف في جزء من ملكه مع انه قد يكون في شديد الحاجة اليه . قد يكون الارتداد مفيدا خاصة اذا كان على طريق مزدحم بالمركبات ولمسافة كافية ومعالجا بشكل جيد ، حيث انه قد يشكل حاجزا بيئيا لصد جزء من ضجيج المركبات ؛ لكن ما الذي يبرر ارتداد الدور السكنية عن الشوارع الفرعية الداخلية التي قد تصل في بعض الاحيان الى متر واحد او (65سم) ؟ (وجدان واسماء ، 1988 ، ص3) . وهذه المسافة الصغيرة لن تفي بالغرض المطلوب وستكون استقطاعا من الارض لا يستفيد منه صاحب العقار في شيء . ولمعرفة مدى كون ضوابط الارتداد غير مدروسة وغير عملية نشير الى المثال الآتي ؛ الذي يقع في شارع سكني فرعي حول الى شارع تجاري في منطقة الرحمانية محلة (208) وفي مجمع سكني يعرف بدور السكك ، تتراوح مساحة كل دار منها بين (100-110)م2 وتطل بعض هذه الدور على الشارع التجاري من الامام ، ويحدها من الخلف زقاق فرعي عرضه اقل من ثلاثة امتار الشكل(1-24) . وعندما يريد أي من اصحاب تلك الدور توسيع داره فعليه الارتداد مسافة ثلاثة امتار من جهة الشارع التجاري ومتر واحد من جهة الزقاق الفرعي ، واذا علم ان عرض جبهة قطعة الارض هي ثمانية امتار ؛ يكون ما تبقى من

(10) جمعت هذه المعلومات من خلال الدراسة الميدانية والمقابلات الشخصية مع اصحاب الدور في المنطقة .



مجموعة من الشوارع واحيانا لكل شارع (وجدان واسماء ، 1988 ، ص 16 ، 31 ، 36) مما ولد تكرارا ورتابة في تشكيل مشهد الشارع .⁽¹¹⁾

4 . تحليل المؤشرات الرقمية

من ملاحظة اسئلة الاستبانة وفقراتها يتبين ان هنالك بعض الاسئلة التي تشكل مضامينها موازنة بين وجهة نظر التشريعات المعاصرة من جهة وبين وجهة نظر الاحكام الفقهية من جهة اخرى ، في حين يشكل ما تبقى اسئلة عامة حول المفردات الحضريّة التي اراد البحث تفصيلها . وقد جمع النوع الاول من الاسئلة - وتشكل غالبية اسئلة الاستبانة - لمعرفة اهم المؤشرات التي يمكن الخروج بها من الموازنة بين نتائج كلتا المنطقتين (الفضل والكرادة) . وأفرزت تلك النتائج في جدول خاص ، صنفت فيه نسبة الى مطابقتها لوجهة نظر الفقه الى صنفين اساسيين : احدهما يحتوي نسب الاجوبة المطابقة للاحكام الفقهية ، في حين تحوي الاخرى الاجوبة غير المطابقة لها ، والتي قد لا تكون بالضرورة مخالفة لها كما انها ليست بالضرورة مطابقة للتشريعات المعاصرة (الجدول 3-6) . ومن ملاحظة الجدول يمكن استنتاج ما يلي :

- 1 . عدد الفقرات التي تكون فيها غالبية الآراء مطابقة او مؤيدة لوجهة النظر الفقهية هي 20 فقرة في الكراة و 25 فقرة في الفضل (من اصل 26 فقرة لكل منهما) أي ان نسبة 77% من مجموع الفقرات في الكراة و 96% منها في الفضل مؤيدة لوجهة النظر الفقهية في مسائل العمران المطروحة في الاستبانة والتي تتحمل الموازنة .
- 2 . تظهر في الجدول بعض الآراء التي يمكن عدّها مخالفة تماما (عند تطبيقها) للضوابط والتشريعات العمرانية المعاصرة ، وعدد الفقرات التي تحوي مثل هذه الآراء بنسب متباينة 15 فقرة في الكراة والفضل (من اصل 26 لكل منهما) منها 7 فقرات (27%) في الكراة و 11 فقرة (42%) في الفضل تشكل فيها الآراء المخالفة للتشريعات المعاصرة غالبية . (والفقرات مؤشرة في الجدول 5) بعلامة النجمة*⁽¹²⁾
- 3 . بالمقابل تظهر بعض الآراء التي يمكن عدّها مخالفة بشكل مباشر للاحكام الفقهية ، وبالرغم من ان عدد الفقرات التي

تحوي مثل هذه الآراء بنسب متباينة تبلغ 11 فقرة في المنطقتين ؛ الا ان عدد الفقرات التي تشكل فيها هذه الآراء اقلية لاتزيد على فقرتين (7%) في الكراة و فقرة واحدة (3,5%) في الفضل ، (وهي معلّمة في الجدول 5) بعلامة +)

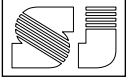
- 4 . تشير نسب الاستبانة الى وجود فقرات تحوي آراء واضحة التباين بين المنطقتين للفقرة ذاتها
- 5 . من ملاحظة الجدول (4) يظهر ان وجهة نظر السكان (المستجوبين) تقترب من وجهة النظر الفقهية بنسب مختلفة ، حسب المنطقتين ، ففي منطقة الكراة تصل نسبة مطابقة آراء المستجوبين لوجهة نظر الفقه الى 100% فيما يخص استعمالات الارض والخدمات ، 80% في الخصوصية ، و 75% في الطريق ، ولا تطابقها في نظم المسؤولية . اما في منطقة الفضل فتكون النسب : 100% في كل من استعمالات الارض والخصوصية والطريق ونظم المسؤولية ، وتنخفض الى 50% في الخدمات . وكمعدل للمنطقتين ظهر ان استعمالات الارض هو النظام الذي تتفق فيه المنطقتان على وجهة نظر الفقه فيه بنسبة 100% ، وقد يكون ذلك بسبب تشابه المشاكل التي تعاني منها المنطقتان في نظام استعمالات الارض . وتليه الخصوصية بنسبة 90% والطريق 87% والخدمات 75% والمسؤولية كانت اكثر النظم تباينا بين المنطقتين وكان معدله 50% وقد يعود سبب ذلك الى تباين انماط المشاكل والمتغيرات ضمن هذا النظام بين المنطقتين . والمعدل الكلي لنسب الآراء المطابقة لوجهة نظر الفقه في مجمل الفقرات لكل منطقة على حدة كان : الكراة 77% والفضل 96% والمعدل نفسه للمنطقتين معا كان : 86%⁽¹³⁾ .

5 . الاستنتاجات

- من اهم النقاط التي تمّ التوصل اليها في هذا البحث هو ما يأتي :
- 1 . تأييد غالبية المشمولين بالاستبانة في المنطقتين (الكراة والفضل) لوجهة نظر الفقه في المسائل العمرانية ، وعدم تفضيلهم للكثير من تأثيرات التشريعات العمرانية المعاصرة .
 - 2 . تتأثر التشريعات العمرانية المحلية -في الاغلب- بالتشريعات العمرانية الاجنبية ، في الوقت الذي خلت فيه من تأثيرات التراث التشريعي المحلي ، المتمثلة بالفقه الاسلامي والذي يحوي عناصر مهمة غير محددة بزمان او مكان .

⁽¹³⁾ احتسبت نسب هذه الفقرة (الجدول 1 - 7) حسب عدد الفقرات التي تشكل الآراء المطابقة للفقه فيها اقلية ضمن كل نظام .

⁽¹¹⁾ للمزيد عن الجدول المتأثر حول موضوع الارتداد ؛ يمكن مراجعة : اكبر ، 1995 ، ص 112 ، والهذلول ، 1994 ، ص 200 - 210
⁽¹²⁾ رغم ان عدد الفقرات قد لا يكون مؤشرا نهائيا في تحديد الموضوع ، الا ان كل فقرة تشير الى موضوع مهم ورئيس من مواضيع الاشكالات القانونية في عمران المنطقة الحضريّة ، ولما كانت اقلية المواضيع تتجه باتجاه معين -حسب ما يظهر من الجداول - فان ذلك يشير الى غلبة الراي في ذلك الاتجاه مقابل ضعفه في الاتجاه المقابل لوجهة النظر الاخرى .



التغييرات البنائية والتخطيطية والتي تكون سببا في منع تلك التغييرات . وربط منع اجراء معين او السماح به بوجود علة المنع فيه ، أي منع ذلك الاجراء مادامت علة المنع موجودة فيه والسماح به عند زوال تلك العلة ، مع اعطاء مرونة ومجال كافٍ لحدوث الاتفاقات المتبادلة بين السكان لحل المشاكل البنائية المستجدة بينهم التي تشتمل في كثير منها على اطر سلوكية متفق عليها بينهم .

4 . تدريس مادة قوانين التخطيط والبناء في الاقسام الهندسية ذات العلاقة وتضمين مناهجها الاحكام الفقهية الخاصة بشؤون العمران والقواعد السلوكية . (الملاكات التدريسية في الاقسام ذات العلاقة) .

المراجع :

- 1 . الاشعب ، د . خالص حسني ، مدينة بغداد نموها ، بنيتها ، تخطيطها . الموسوعة الصغيرة عدد 108 ، بغداد ، 1982 .
- 2 . البنا ، ابن الرامي ، الاعلان باحكام البنين دراسة اثرية معمارية ، تحقيق عبد الرحمن بن صالح الاطرم ، دار اشبيليا ، الرياض 1995 .
- 3 . الجميلي ، د . خالد رشيد ، المدخل في دراسة الشريعة الاسلامية والقانون ، جامعة بغداد ، بغداد 1989 .
- 4 . اكبر ، جميل عبد القادر ، عمارة الارض في الاسلام ، 1995 ، الرياض .
- 5 . الزلمي ، د . مصطفى ابراهيم ، دلالات النصوص وطرق استنباط الاحكام في ضوء اصول الفقه الاسلامي ، جامعة بغداد ، بغداد ، 1983 .
- 6 . العسكري ، عبد الحسين عبد علي ، تخطيط المدينة الاسلامية لمواجهة التغييرات الفكرية والتخطيطية والمعمارية ، رسالة ماجستير غير منشورة ، بغداد ، 1997 .
- 7 . حويش ، عقيل نوري ، العمارة الحديثة في العراق ، تحليل مقارنة في هندسة العمارة والتخطيط ، دار الثقافة العامة ، بغداد ، 1988 .
- 8 . عدس ، عبد الرحمن ، مبادئ الاحصاء في التربية وعلم النفس ، مكتبة الاقصى ، عمان ، 1978 .
- 9 . العشماوي ، محمد سعيد ، اصول الشريعة ، دار باقر ، بيروت ، 1978 .
- 10 . القره داغي ، امجد محمد علي ، المدينة العربية الاسلامية بين الاحكام الفقهية والتشريعات العمرانية المعاصرة ، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة بغداد ، 1999 .
- 11 . الموصللي ، رشيد الخطيب ، اصول الفقه الاسلامي ، تحقيق ابراهيم النعمة ، وزارة الاوقاف ، الموصل ، 1980 .
- 12 . الهذلول ، د . صالح بن علي ، المدينة العربية الاسلامية - اثر

3 . قدم بعض النظم والتشريعات العمرانية وعدم ملائمتها لمتطلبات المرحلة الراهنة ، على الرغم من كونها لا تزال سارية المفعول وذات تأثير كبير في مجمل العملية العمرانية في المدن العراقية ومنها بغداد .

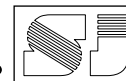
4 . وجود مشاكل عمرانية متعددة ومتنوعة ، يتباين حجمها ونوعها يعاني منها سكان المدن الاسلامية عموما ، يعود سببها الى التشريعات والضوابط العمرانية الحالية . بسبب عدم ملاءمة اسس التشريعات العمرانية النافذة وتأثيراتها للقيم الاجتماعية والضوابط الاخلاقية .

5 . تأييد وجهة النظر الفقهية في الفضل بنسبة اعلى مما في الكرامة . مما يشير الى اختلاف توجهات السكان في المنطقتين ، بسبب الاختلافات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بينهما .

6 . وجود اختلافات وتباينات وتعارضات ، احيانا ، بين اسس وآليات وتأثيرات المنظومتين التشريعتين الفقهية والمعاصرة . وقد ايدت نسب كبيرة من شرائح سكان المدينة الاسلامية (مدينة بغداد) حلول المنظومة الفقهية في مواجهة ما يقابلها من حلول التشريعات العمرانية المعاصرة .

6 . التوصيات

- 1 . اجراء تغييرات تدريجية وانتقائية ، ليست جذرية وكلية ، للنظم والضوابط العمرانية والتخطيطية التي ثبت عدم كفاءتها او عدم ملاءمتها مع مقومات البيئة الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية . وقد يتم هذا من قبل لجان مشتركة بين امانة بغداد والوزارة المختصة بشؤون البلديات (وزارة الداخلية) .
- 2 . تشكيل لجنة دائمة مشتركة من المتخصصين بشؤون التخطيط والعمران بأصنافهم الثلاثة عمرانيين واقتصاديين واجتماعيين من جهة وعلماء الدين والفقهاء والقانونيين من جهة اخرى ، لدراسة النظم والضوابط العمرانية النافذة ولموازنة بينها وبين الاحكام الفقهية والقواعد الاصولية لتعيين مدى ملاءمة الفقرات التفصيلية في الانظمة والضوابط النافذة ، من حيث مدى احتوائها على الضرر بالمصالح العامة والخاصة وقابلية تنفيذها ومرونتها ، او امكانية الغائها او تبديلها ، وتحديد معايير جديدة لتحديد الضرر المادي والمعنوي في شؤون العمران .
- 3 . تضمين التشريعات العمرانية المعاصرة قواعد سلوكية لاعطائها عمومية التأثير التي اتصفت بها الاحكام الفقهية ، وذلك من خلال تحديد الموانع السلوكية التي قد تتولد عن



The urban existence of Baghdad city between the effect of the provisions of the construction of jurisprudence and Contemporary Urban legislation

Dr. Amjed M. Ali - Assistant Lecturer
Architectural Department-University of Sulaimani

Abstract :

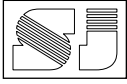
The ruling mechanism of the urban environment Arabic Islamic cities in the past differs from similar current ones, for the affairs of urbanism and constructions, in those cities, were mainly administrated through the system of "religions legislations"(Feqqh) that used to run all aspects of life in a total state of equilibrium, this system, which re gave birth to a highly distinct homogeneous environment conveying not only the needs and requirements of its occupants, but also their culture and ambitions. Growing , interactionally, with their customs , ethics and values.

In the current urban- environment, substantial change has accrued at the legislative system that runs and controls the affairs of the urban construction extended to cover the roots and shoots, most of which were imported or inspired from a different environment, which a different kind of constants and variables of those of the local environment, This has led to multi-level controversial and negative aspects, troubled the occupants of the current cities and towns, and that was the main problem of this research.

This study aimed to convey a picture of the reality of Baghdad city under the system that used to run its constructional affairs previously - religions legislations and law - and take it as a base of view, to look through it to the reality of the Arab Islamic city of today under current constructional legislations, and this study shown the main urban problems and the extent of the participation of these constructional legislations in the said problems, taking the capital of Baghdad as a realistic case of study for the current Arabian-Islamic city; documenting some of its aspects and questioner a section of its inhabitants; to know their points of view concerning the problems they face and their causes, to conduct a general comparing between the most important features of the traditional and current environments, each under its special legislations. This study showed the most important urban problems caused by that "contemporary" legislation, and also showed the presence of considerable support in the study area for the point of view of jurisprudence legislation in urban issues, as opposed to the perspective of contemporary urban legislation.

- التشريع في تكوين البيئة العمرانية ، الرياض ، 1994 .
- 13 . وجدان ميخائيل واسماء جاسم ، مجموعة الضوابط التخطيطية للبناء وتقسيم الاراضي في مدينة بغداد . امانة بغداد ، بغداد ، 1988 . (اصدار حكومي)
- 14 . قانون ادارة البلديات رقم(165) لسنة1964 . (اصدار حكومي)
- 15 . التصميم الانمائي الشامل لمدينة بغداد حتى عام 2000 ، امانة العاصمة ، بغداد ، 1973 . (اصدار حكومي)
- 16 . نظام الطرق والابنية رقم 44 لسنة 1935 ، الوقائع العراقية 1935\10\17 . (اصدار حكومي)
- 17 . قانون التصميم الاساس لمدينة بغداد ، الوقائع العراقية ، عدد2125 ، 18نيسان 1972 . بغداد . (اصدار حكومي)
- 18 . نبذة عن اهداف وماهية التصميم الانمائي الشامل ، امانة العاصمة . قسم التصميم الاساس ، بغداد ، 1976
19. Al-Hathloul, Saleh, "The Role of Shariah in the Transformation of the Physical Environment of Arab-Islam Cities", in preservation of Architectural Heritage, the Arab Urban Development Institute. Riyadh, 1988.
20. Bianca, Stefano, "Traditional Muslim Cities and Western Planning Ideology", An Out line of structural Conflicts, in: the Arab City Proceeding of conference held in Al-Madina Al-Monawwara, the Arab Urban Development Institute. Riyadh, 1988.
21. Hakim, BasimSalim, "Arabic Islamic Cities Building And Planning Principles", KPI Limited London, 1986.
22. Polservice, "Master Plan of Baghdad, Principles and Conclusion", Polservice Consulting engineering, Warsaw, Poland, 1967.
23. Sherzad, Ihsan, "The Legal and the Regulatory Measures for Conservation of Building and Areas of special Interest in Baghdad" In preservation of Architectural Heritage, The Arab Urban Development Institute. Riyadh, 1988.
24. Keeble, Lewis, "Principal andPractice of Town and Country Planning", London, 1970.



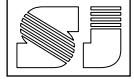


جدول (1) : نسب آراء المستجوبين حول فقرة استعمال الارض في منطقتي الكرادة والفضل (اعداد الباحث) .

ت	الفقرة	الكرادة		الفضل	
		نعم %	لا %	نعم %	لا %
1	الممانعة باقامة محل تجاري او حرفي قرب السكن اذا كان : يسبب ضررا ولا يمنع القانون لا يسبب ضررا ويمنعه القانون	62	38	89	11
		6	94	22	88
2	هل توجد محلات او مبان غير سكنية غير مرغوب فيها ؟ هل تعتبر مصادر الظواهر الآتية ضررا يجب منعه في المناطق السكنية ؟	2	98	30	70
3	الدخان ، بسبب الافران -مثلا - الاصوات العالية بسبب محلات الحدادة -مثلا - الروائح الكريهة بسبب المدايع -مثلا -	100	0	98	2
		100	0	98	2
		100	0	98	2
4	هل تمنع بان يتحول الشارع الذي تسكنه الى شارع تجاري ، اذا كان : به منفعة مادية لك ؟ بس فيه منفعة مادية لك ؟	34	66	88	12
		62	38	97	3
5	ما مدى بعد الخدمات الآتية عن دارك ؟				
	المنطقة الخدمية الجامع المدرسة الابتدائية السوق	متوسطة البعد	الكرادة %	الفضل %	قريبة
		2	84	95	
		5	82	92	
		5	76	91	

جدول (2) : نسب آراء المستجوبين حول فقرة الخصوصية في منطقتي الكرادة والفضل (اعداد الباحث) .

ت	الفقرة	الكرادة		الفضل	
		نعم %	لا %	نعم %	لا %
1	اذا احدث جارك المقابل شبكا يشرف منه على دارك فهل تعد ذلك خرقا لخصوصيتك ؟ من حقك و لا تعارضه ؟	66		91	
		34		9	
2	هل تعارض فتح جارك الملاصق لك شبكا يشرف على دارك اذا كان : مرتدا عن حدود عقارك المسافة القانونية ؟ لم يكن مرتدا عن حدود عقارك ؟	62	38	94	6
		66	34	92	8
3	اذا كانت الفتحة لا تسبب الشرفية لكونها عالية او غير قابلة للفتح او محجوبة ؟ هل تمنع جارك من فتح شبك يطل منه على دارك -دون ارتداد - لغرض الاضاءة او التهوية ، دون ان يسبب الشرفية عليك .	6	94	11	98
		2	98	8	91
4	اذا كان سطح جارك اعلى من سطح دارك ولم يكن سطحه مسججا فهل : يمنعك ذلك من استخدام سطح دارك -للنوم مثلا - ؟ هل تمنعه من استخدام سطح داره بهذه الحالة -ان استطعت - ؟ هل تعد استخدامه لسطحه دون سياج خرقا لخصوصيتك ؟	66	34	98	11
		42	58	82	18
		62	38	94	6
5	ما الارتفاع الذي تراه ملائما لسياج سطح دارك؟ هل هو : اقل من ارتفاع قامة الانسان ؟ مساو لارتفاع قامة الانسان ؟ اعلى من قامته ؟	6		4	
		18		8	
		89		88	
6	ما الارتفاع الذي تراه ملائما لسياج دارك ؟ هل هو : اقل من ارتفاع قامة الانسان ؟ مساو لارتفاع قامة الانسان ؟ اعلى من قامته ؟	6		6	
		18		24	
		76		70	
7	هل تمنع من بناء عمارات متعددة الطوابق (سكنية او تجارية) في محلتك السكنية ، تشرف على دارك مباشرة او غير مباشرة .	66	34	91	19
		10	90	68	32
8	هل تمنع من فتح جارك المقابل بابا مقابل دارك مباشرة ؟	10	90	68	32
9	هل تمنع من فتح جارك الملاصق بابا ملاصقا لباب دارك مباشرة ؟	100	0	7	93
10	اذا حدث خلاف بنائي بينك وبين جارك فهل تفضل حله من خلال : الاتفاق مع الجار ؟ رفعه للبلدية او القضاء ؟	100		100	
		0		0	

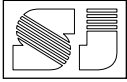


جدول (3) : نسب اراء المستجوبين حول فقرة نظم المسؤولية في منطقتي الكرادة والفضل (اعداد الباحث) .

ت	الفقرة	الكرادة	الفضل
	نظم المسؤولية	نعم %	لا %
1	هل ترى في تحديد البلدية للحد الاعلى لارتفاع دارك ، تحديدا لحقك في البناء على ارضك ؟	44	56
2	هل ترى في الارتداد الاجباري عن حدود القطعة السكنية او التجارية من جهة الشارع تحديدا لحقك في البناء على ارضك ؟	48	53
3	هل ان الارتداد الحالي عن حدود القطعة -في دارك - هو :		
أ	كثير ؟	20	لا يوجد ارتداد
ب	ملائم ؟	68	=
ج	قليل ؟	12	=
4	هل تمتلك سيارة ؟	56	44
5	هل تجد مشكلة في ايجاد مكان لمبيتها ؟	18	82

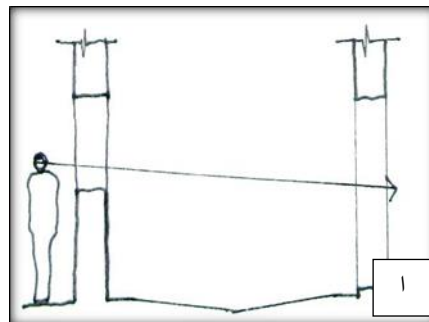
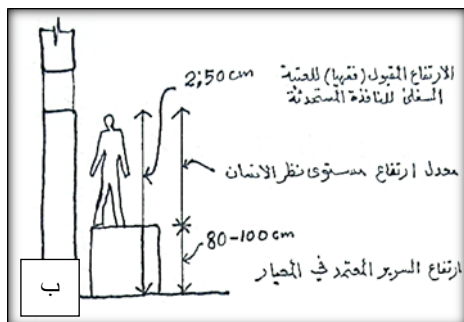
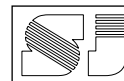
جدول (4) : عدد الفقرات التي تطابق اغلب ارائها وجهة نظر الفقه في كل نظام ونسبتها (اعداد الباحث) .

النظام	الكرادة	الفضل	المعدل
	العدد من الفقرة	العدد من الفقرة	نسبته
استعمالات الارض	3\3	3\3	%100
الخصوصية	15\12	15\15	%80
الطريق	4\3	4\4	%75
الخدمات	2\2	2\1	%100
المسؤولية	2\0	2\2	%0
الكلي	26\20	26\25	%77



جدول (5) : نسب الآراء المطابقة وغير المطابقة للفقّه في المنطقتين (اعداد الباحث) .

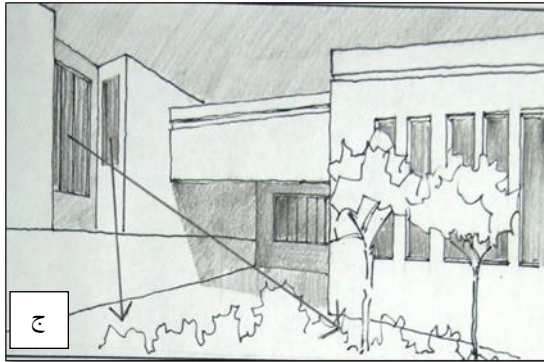
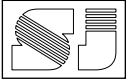
ت	الفقرة	نسب الآراء المطابقة للفقّه %		نسبة الآراء غير المطابقة للفقّه %	
		الكرادة	الفضل	الكرادة	الفضل
استعمالات الارض					
1	الممانعة باقامة محل تجاري او حرفي قرب السكن اذا كان : يسبب ضررا ولا يمنعه القانون	*62	*89	+38	+11
أ					
ب	لا يسبب ضررا ويمنعه القانون	*94	*88	+6	+22
3	اعتبار مصادر الدخان والرائحة الكريهة والصوت المزعج مصدرا للضرر	100	98	0	2
الخصوصية					
1	الممانعة باستحداث شبك يشرف من دار الجار المقابل	66	91	34	9
2	الممانعة بفتح الجار الملاصق شباكا يشرف منه على الدار في حالة :				
أ	لارتداده المسافة القانونية	*62	*94	38	6
ب	عدم الارتداد	66	92	34	8
ج	الفتحة لا تسبب الشرفية	94	89	6	11
3	الاستجابة لحاجة الجار الى فتح شبك غير مشرف (دون ارتداد)	*98	*91	+2	+9
4	عند كون سطح الجار اعلى من سطح الدار فهل :				
أ	يمنع من استخدام سطح الجار بالنسبة للمستجوب	66	89	37	11
ب	يمنع جاره من استخدام سطحه (ان استطاع)	42	82	57	18
ج	يعد استخدام الجار لسطحه -بهذه الحالة - خرقا لخصوصيته	*62	*94	+38	+6
5	الارتفاع الملائم لسياج سطح الدار	92	96	+8	+4
6	الارتفاع الملائم لسياج الدار	94	76	+6	+24
7	الممانعة من بناء عمارات متعددة الطوابق مشرفة في المحلة السكنية	*66	*91	+34	+9
8	فتح الجار المقابل بابا مواجهها لباب الدار مباشرة	*10	*68	90	32
9	فتح الجار المجاور بابا ملاصقا لباب الدار مباشرة	100	93	0	7
10	فتح محل تجاري مقابل الدار يشرف على مدخل بابها	*46	*85	54	15
11	طريقة حل الخلافات البنائية	100	100	0	0
المسؤولية والسيطرة					
1	تقييد الحق بتحديد الحد الاعلى للارتفاعات	*44	*60	+56	+40
2	تقييد الحق بتحديد البناء بضوابط الارتداد	*48	*82	+52	+18
المجموع					
		20	25	2	1
		26	26	26	26



الشكل (1) :
 الشكل أ : تقابل الشبابيك مع باب دار الجار المقابل في الزقاق حالة منعها الفقهاء . (المصدر : الباحث)
 الشكل ب : معيار ارتفاع فتحة ضرورية مشرفة على دار الجار . (المصدر : Hakim. 1986, p34)
 الشكل ج : عدم تقابل ابواب الدور في حارة الاغوات في المدينة المنورة . (المصدر : الهذلول ، 1994 ، ص 96)

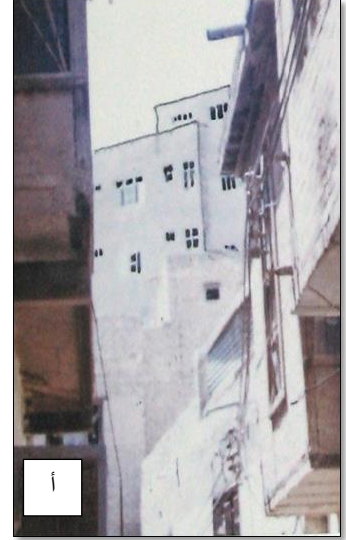
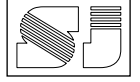


الشكل (2) : منطقتا الدراسة الميدانية في مدينة بغداد
 الشكل أ : منطقة الفضل (المنطقة القديمة) (المصدر : امانة بغداد) / الشكل ب : منطقة الكرادة داخل (المنطقة الحديثة) (المصدر : امانة بغداد)

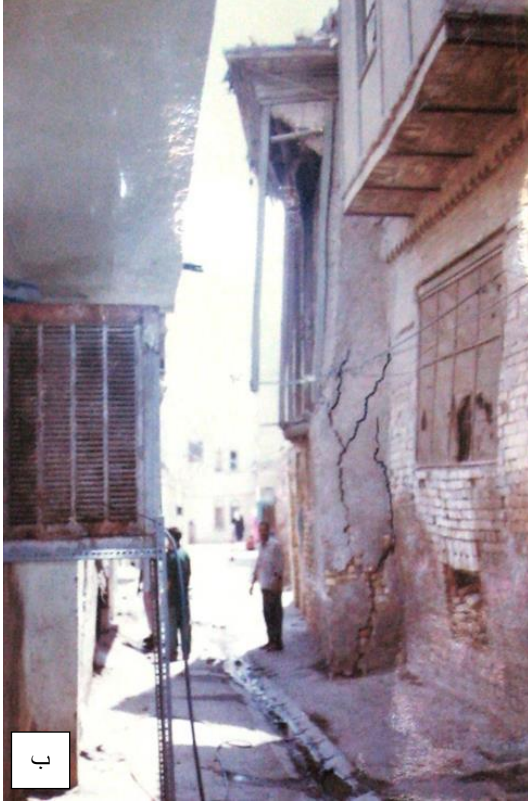
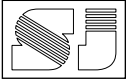


الشكل (3) : نماذج للشرفية من الدور المقابلة والمجاورة .
الشكلان : أ ، ب : اضطرار صاحب الدار الى مضاعفة ارتفاع
السياج وسد المنافذ الخارجية بسبب اشراف الجار المقابل عليه .
منطقة الرحمانية . (اعداد الباحث)

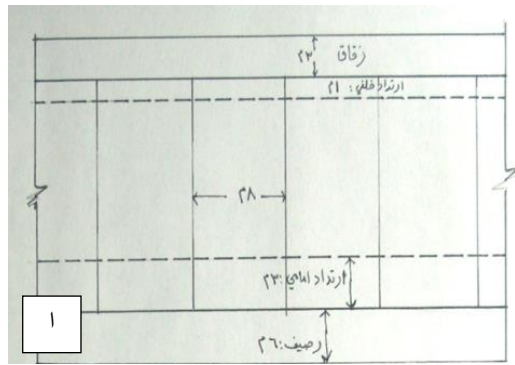
الشكل : ج : فتح نوافذ مشرفة على حديقة الجار وساحته بسبب
ارتداده مسافة متر واحد ، منطقة الكرادة . (المصدر : الباحث)



الشكل (4) : خرق خصوصية الدور من المباني المرتفعة
الاشكال : أ ، ب ، ج : نماذج لمباني متعددة الطوابق تفتح نوافذها بشكل مباشر
على الدور السكنية المنخفضة المجاورة لها في منطقة الفضل (المصدر : الباحث)
الشكل د : التباين الشديد بين ارتفاع المباني السكنية المتعددة الطوابق ومجاورتها المنخفضة ،
مشرفة عليها بشكل مباشر . شارع حيفا . المصدر : www.baghdad.co.cc



الشكل (5) : الابنية الايلة للسقوط
الشكل أ : انهيار جزء من دار سكنية في الفضل وبقاء الجزء الباقي معلقا بالهواء يحتمل السقوط في اية لحظة .
الشكل ب : عمود كونكريتي تعرض لاضرار بالغة ، وهو ايل للسقوط في منطقة علاوي الحلة ، بغداد . (المصدر : الباحث)



الشكل (6) تأثير الارتداد على الابنية (المصدر : الباحث)
الشكل أ : اثر الارتداد على القطع السكنية الصغيرة . / الشكل ب : التأثير الكبير لارتداد المبنى مسافة متر واحد في منطقة الفضل .

