

التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء وأثرها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد

م.م. خولة كريم كوثر

Khawla_kareem@yahoo.com

الجامعة التكنولوجية / قسم هندسة البناء والإنشاءات

العراق - بغداد

(تاريخ الاستلام: 2014/9/16 ---- تاريخ القبول: 2014/11/27)

المستخلص

أصبح انتشار ظاهرة البناء العشوائي في مدن العراق يشكل تجاوزا خطيرا للأنظمة والتشريعات، حيث ان المخطط الاساسي الحالي لمدينة بغداد الذي لم يعد ملبيا للحاجات الفعلية للمدينة الامر الذي يجعل تحديث المخطط الاساسي ضرورة ليتناسب مع النمو السكاني والتطور الحاصل في المدينة.

تتمثل المشكلة البحثية في قصور القوانين والتشريعات الحالية لعدم مواكبتها للتغيرات السكانية والديموغرافية والتكنولوجية، شمولية التشريعات وعدم تفصيلها إلى قوانين واشترطات وبنود قابله للتطبيق، وكذلك عدم وجود ضوابط خاصة بالمشهد الحضري للمدينة، وعليه كانت فرضية البحث هي: أهمية تطبيق التشريعات الخاصة بضوابط البناء والمخططات الأساسية للمدن وعدم مخالفتها من خلال تعزيز الوسائل المتاحة لدى البلديات للحد من التجاوزات، وهناك عدد من الاطر التحسينية على المدى الطويل، ولا بد من قرارات سريعة وحازمة على المدى القصير. اجريت الدراسة من خلال إعداد مسح إستراتيجي للكوادر الفنية المشغلة في العمل التخطيطي، واستنتج البحث مدى معرفة هذه الكوادر الفنية بوجود التشريعات والقوانين التخطيطية، مستواها، شموليتها، فعاليتها، ومدى فعالية الإجراءات المتبعة ومدى تنفيذها والتقيدها، وفي النهاية قدمت الدراسة توصيات واقتراحات لتحسين الوضع القائم.

الكلمات المفتاحية: التجاوزات، ضوابط وقوانين ، البيئة الحضرية

Excesses to permissions and building codes and their impact on the urban environment in Baghdad City

Assistant Lecturer: khawla kareem kawther

Khawla_kareem@yahoo.com

Department Of Building Construction /University of Technology

Baghdad-Iraq

Received on 16/9/2014 & Accepted on 27/11/2014

Abstract

The spreading of the unregulated construction phenomenon in Iraq cities become a serious transgression of the regulations and legislation. The current master plan of Baghdad city no longer responsive to the actual needs of the city, It must be renovation to commensurate with the population growth and city development , so the research problem of this study states that: There are shortcomings in the existing laws and regulations that must keep pace with population, demographic and technology changes, legislation comprehensiveness and not tailored to the requirements of the laws and clauses are applicable, as well as the absence of the city townscape special controls. Based on these facts, the hypothesis of the present study is the importance of applying controls for construction legislation & cities master plan and not violating, by strengthening available means for the municipalities to limit the excesses, there are a number of promotive frames in long-term, and must be a quick and decisive decisions in short term. This study was conducted through a questionnaire survey for the technical staff involved in planning and the research concluded the extent of knowledge of those technical staff about the existence of the legislation and planning laws, their level, its comprehensiveness, its effectiveness, and the effectiveness of the procedures and the extent of its implementation and compliance with. At the end, the study makes recommendations and suggestions to improve the status.

Key word: Excesses, codes, urban environment

1- المقدمة

ان مشكلة الحفاظ على البيئة الحضرية من القضايا الصعبة في دول العالم بصورة عامة والعراق بصورة خاصة ومن جوانب متعددة، من هذه الجوانب انتشار ظاهرة البناء العشوائي في مدن العراق، وأصبحت تشكل تجاوزاً خطيراً للأنظمة والتشريعات (المخططات الأساسية للمدن)، الأمر الذي يؤثر سلباً على البيئة العمرانية ويؤدي إلى الأضرار بحق الساكنين في تحقيق حاجاتهم ورغباتهم الصحية والاجتماعية والبيئية.

ظاهرة البناء العشوائي بصورة عامة يمكن تقسيمه الى قسمين: الأول يتمثل في التجاوزات على املاك الدولة او المواطنين (البناء في أملاك الغير) والثاني يتمثل في التجاوزات على الضوابط والقوانين الخاصة بالبناء (البناء في ممتلكاتهم). في هذا البحث سوف نركز على الجانب الثاني، من خلال التعدي على الاراضي الزراعية وتغيير نمط الاستعمالات، هناك المخالفات التي تحدث نتيجة لعدم الحصول على اجازة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجودها، وتم تحليل الأسباب والعوامل التي تؤدي إلى التجاوزات على ضوابط البناء التنظيمية مثل عوامل اقتصادية اجتماعية وسياسية، وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين، وآثار هذه المخالفات على البيئة الصحية والبيئية من حيث شروط السكن الصحي، الخصوصية، والتعديت على الشوارع والآثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمراني.

هدف البحث:

يهدف هذا البحث إلى دراسة تجاوزات ضوابط البناء من حيث اشكالها وأسبابها وأثارها السلبية على البيئة الحضرية في مدينة بغداد، كما ويهدف إلى الخروج بتوصيات لمعالجة التجاوزات ومنعها ووضع حلول للوضع الحالي للبيئة الحضرية.

فرضيات البحث

- تعزيز الوسائل والامكانات المتاحة لدى البلديات للحد من التجاوزات.
- وضع عدد من الاطر التحسينية على المدى الطويل.
- اعلان قرارات سريعة وحازمة على المدى القصير.

منهجية البحث

أولاً استعراض للقوانين والتشريعات الحالية للمدينة ومن ثم وصف لحالة المدينة الفعلية نتيجة للنمو السكاني الكبير خلال العقود الأخيرة مع عدم تحديث القوانين بما يتناسب مع الزيادة الحاصلة بالسكان والتغيرات المحلية والعالمية، ولغرض تحقيق فرضية البحث ثم القيام بدراسة عملية ومسح استبياني للعاملين في هذا المجال بما يعزز التحليل الوصفي الذي قمنا به مسبقاً .

الكلمات المفتاحية - التجاوزات، ضوابط البناء

هيكلية البحث

يتكون البحث من مبحثين، في المبحث الاول يتم فيها توضيح تعريف التجاوزات، والتجاوزات والتشريعات والقوانين التخطيطية الموجودة في العراق، وفي المبحث الثاني يتناول البحث أشكال مخالفات البناء، وانواعها واسبابها، وفي (الدراسة العملية) يتم تناول النتائج المترتبة بسبب هذه المخالفات على البيئة العمرانية في مدينة بغداد، وفي النهاية يتم تقديم توصيات لتحسين وتغيير الوضع القائم من التجاوزات.

2- التجاوزات والتشريعات والقوانين التخطيطية الموجودة في العراق

1-2 المساكن المتجاوزة

يقصد بها المساكن التي تشيد على أراضي يتم الاستيلاء عليها من قبل المتجاوزين بصورة غير قانونية، تفنقر الى الخدمات الأساسية، وتشيد من مواد ذات ديمومة واطئة، كالصناديق الخشبية والعلب المعدنية، الطين وبقايا مواد البناء، ويتواجد أما على هوامش المدن أو مراكزها، كما يتضمن كل أنواع المساكن والعمارات التي يتم الاستيلاء عليها والتي تعود ملكيتها إلى الدولة او الملكية الخاصة، [ميادة، p.16] او تلك التي بنيت على أسس غير تخطيطية ولم تراعى الضوابط

والشروط التنظيمية المعهودة في وقتنا الحاضر [الشريف، p.32] وفي ذلك إشارة الى حالة التدهور الفيزيائي التي تعاني منها هذه المساكن، مع عدم وضوح هويتها، فضلاً عن الجوانب القانونية.

هي عبارة عن مساكن شيدت بدون اجازة سواء كانت نشأتها مخالفة للصفة العمرانية للمناطق التي قامت عليها والمحددة بالمخطط التنظيمي الموضوع من قبل الجهات المختصة او انها نشأت في مناطق تتعذر رخصة البناء فيها لأسباب كثيرة، وان السكن العشوائي ينطبق على كل منشأه لا تتحقق فيها الشروط من جميع النواحي الاجتماعية والصحية والبيئية والخدمية والإنشائية والعمرانية التي تأهلها لاستثمار الفعالية المشيدة من اجلها [اشرف، 1990].

يصنف التجاوز وفق قوانين ادارة البلديات الى

- التجاوز على قوانين البلديات .
- الاستعمال المخالف للتصاميم الاساسية وذلك بتغير استعمالات الارض والتي تكون مخصصة لأغراض صناعية أو زراعية الى سكنية وبالضد .
- التجاوز على الملكية الخاصة وتشمل التجاوز على الاراضي والمساكن الخاصة.
- التجاوز على عقارات الدولة .
- التجاوز على محرمات خطوط سكك الحديد ومحرمات انابيب النفط. [Gain, p.3]

2-2 التجاوزات في التشريع

ان القوانين التخطيطية هي التي تحدد بالنتيجة النسيج الحضري للمدينة في نوع استعمالات الارض وارتفاعات الابنية ومساحتها وكثافة استعمالها، فضاءات الطرق والأرصفة، واجهات الأبنية، ونوعية المواد المستخدمة فيها. ان غياب القانون في بعض المناطق، وعدم الاهتمام بمعايير وأسس التخطيط والتصميم للمدينة ككل، والتجمعات السكنية بصورة خاصة، والتغييرات في استعمالات الأرض بشكل عشوائي، أدى إلى نشوء العديد من المناطق الهامشية فضلاً عن التجاوزات على ضوابط البلديات كافة وبالتالي تكون نسيج عشوائي غير متجانس فضلاً عن سكن مشوه.

يعرف القانون العراقي التجاوز في مجلة الوقائع العراقية، قانون رقم 154 والصادر في 2001، والي يتناول فيه ازالة التجاوزات الواقعة على العقارات العائدة للدولة والبلديات في المادة I منه ، بما يأتي:

يعد تجاوزا كل التصرفات الواقعة على العقارات العائدة للدولة والبلديات ضمن حدود التصاميم الاساسية للمدن دون الحصول على موافقة اصولية في كل انواع العقارات: -

اولا - سواء كان البناء موافقا ام مخالفا للتصاميم الاساسية للمدن.

ثانيا - استغلال المشيدات.

ثالثا - استغلال الاراضي. [الوقائع العراقية، 2001، p.464]

3-2 التشريعات والقوانين التخطيطية السارية والنافذة في العراق

القانون هو قواعد وأحكام تتبناها الناس في علاقاتهم المختلفة وتنفّذها الدولة بواسطة المحاكم، أن قوانين وتشريعات وضوابط التخطيط العمراني من أهم العوامل التي تؤدي إلى تشكيل الهيكل العمراني للمدينة، ولا تقل أهمية عن العوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية، المؤثرة في خطط وبرامج التنمية الحضرية والتخطيط العمراني. [Paul, p.125].

فيما يلي بعض القوانين والتشريعات الصادرة من قبل اجهزة الدولة للسيطرة على حالات التجاوز :

1-3-2 قانون نظام الطرق والابنية 1935:

وهو من اوائل قوانين تنظيم البناء والطرق في العراق وهو نافذ المفعول وتناول تعاريف ومفردات اساسية وهي :

[http://www.iraq-ig-law.org/ar/node/239]

أ- الطرق : يشمل جميع الشوارع والطرق العامة والخاصة والميادين والأرصفة ضمن حدود البلديات .

- ب- البناء : كل إنشاء جديد (ويشمل حفر الأساس) او ترميم بمادة واحدة أو أكثر من مواد الإنشاء سواء كان معروفا استعمالها أو لا وكل بياض وتطبيق وإقامة ستارة على واجهة الطريق أو محركات وما يماثل ذلك.
- ج- الإجازة : إجازة البناء المطلوبة والمستحصلة وفق الشروط والأحكام المبينة في هذا النظام أو غيره من القوانين والأنظمة الأخرى المعمول بها .
- د- صاحب الملك : مالك الملك أو شاغله أو القائم بأمر إدارته بالوكالة أو الوصاية أو الولاية أو غيرها .
- هـ- التصميم: خرائط الاستقانات والمخطط المرسوم للبلدة حسب الأصول المنصوص عليها في هذا النظام .
- و- الموظف الفني للبلدية: الشخص الحائز على دبلوم من مدرسة هندسة معترف بها أو له خبرة معترف بها من قبل الدوائر الهندسية الرسمية تؤهله للقيام بأمر هندسية بناء على سبق اشتغاله فيها .
- ز- المعمار: الشخص الذي يحمل إجازة من البلدية لممارسة مهنة البناء.
- ح- قد تناول القانون جوانب عديدة وضع ضوابط ومحددات معمول بها الى اليوم الحالي، والقوانين التي جاءت بعدها وضعت بعض التغييرات بما يتلاءم مع الاوضاع في وقتها، ومن هذه الجوانب: حدود البلديات، في الطرق، تنفيذ التصاميم، في تقسيم الأملاك إلى عرصات، في النتوءات وغيرها من عوارض الطرق، في الأبنية وكيفية إنشائها، في إجازة البناء، في الأبنية الممنوعة، في المعمارين وأجازتهم، في تقسيم المناطق (استعمالات الارض).
- هذا القانون الوحيد الذي تناول الطرق وخرائط الاستقانات والنتوءات وغيرها من عوارض الطرق، فنستطيع القول بان له علاقة بالمشهد الحضري، ونتيجة لقدم هذه التشريعات، لذا نجد غياب الطابع للنسيج العمراني في المدينة فنلاحظ انه لم يتم إتباع نظام واضح في تخطيط الشوارع.

2-3-2 قانون المخطط الأساس لمدينة بغداد المرقم 156 لسنة 1972

يعد هذا القانون أول مخطط عمراني يمتاز بقوة الالتزام القانوني اذ اكد القانون على عدم جواز استعمال الأرض أو تغيير استعمالها أو البناء الا بإجازة من امانة بغداد ولا تمنح الاجازة مالم يكن الاستعمال المطلوب مطابقاً لما مقرر في المخطط الاساس . [قانون التصميم الاساس، 1979، p. 1109- p.1035]

2-3-3 قرار مجلس قيادة الثورة المنحل (رقم 850 لسنة 1979)

حدد القرار الحد الأدنى لمساحة الافرازات السكنية ب (120 م²) والحد الاعلى ب (800 م²) مع اجازة افراز الاراضي المشيد عليها اكثر من دار سكن الى عدة قطع بمساحة لكل دار لا تقل عن (30%) من المساحة العمومية . [الوقائع العراقية، 1979، p.8]

2-3-4 قرار مجلس قيادة الثورة المنحل (رقم 940 لسنة 1987)

تعديل الفقرة (2) للقرار اعلاه، حدد الحد الأدنى لمساحة الافراز للقطع السكنية بما لا يقل عن (200 م²) في مركز المحافظة، (250 م²) في مركز القضاء، (300 م²) في مركز الناحية، هذا بالنسبة لإفراز الاراضي لغرض بناء مساكن منفردة ضمن المناطق السكنية المحددة في التصاميم الاساسية للمدن، ولكن لم يحدد القرار حدود الافراز الخاصة بإنشاء الابنية السكنية ذات الوحدات السكنية متعددة الأسر .

2-3-5 قانون رقم 16 لسنة 2001

وهو تعديل لقانون ادارة البلديات رقم 165 لسنة 1964 إذ تنص الفقرة (ب) من البند (7) من المادة الثانية من القانون أعلاه ونصها (إذا زادت مدة الامتاع عن 180 يوم يقرر امين بغداد او المحافظ المختص ازالة المخالفات بالطريقة التي يحددها، وتستحصل نفقات الإزالة وفق قانون تحصيل الديون الحكومية المرقم (65) لسنة 1977. [الوقائع العراقية، 1964]

2-3-6 قانون 154 لسنة 2001

هو القرار الخاص بحالات التجاوز على عقارات الدولة، اما العقوبات التي تفرض على التجاوزات السكنية المتبعة من قبل مسؤولي البلدية المختصة فهي :

أولاً - اتخاذ الاجراءات الفورية لإزالة التجاوز الواقع بعد تاريخ نفاذ القرار المذكور على نفقة المتجاوز خلال مدة 15 خمسة عشر يوماً من تاريخ ورود الایعاز إليها بإزالته وفق احكام القرار المذكور .
ثانياً - تقدير غرامات عن مدة التجاوز وقيمة الاضرار الناجمة عنه .
ثالثاً - الزام المتجاوز بتسديد نفقات ازالة التجاوز وقيمة الاضرار الناجمة عنه وضعف اجر المثل صفقة واحدة خلال مدة لا تتجاوز 10 عشرة ايام من تاريخ تبليغه بذلك وفي حالة عدم التسديد يتم حجزه بقرار من رئيس الوحدة الادارية ولا يطلق سراحه الا بعد تسديده المبلغ كاملاً صفقة واحدة، وللدوائر البلدية في مواجهة مخالفات التجاوزات على الأرصفة بأن تمارس صلاحياتها. [الوقائع العراقية، 2001، p.464]

4-2 قوانين العقوبات للمخالفات

من اقدم القوانين قانون العقوبات (111) سنة 1964 والتي تناولت من ضمن بنودها التجاوزات على الشارع والبيئة الحضرية، وهناك القرار رقم (296) لسنة (1990) والذي تناول تحويل امين بغداد والمحافظون والقائم مقامون ومديرو النواحي بمعاينة كل من تسبب في تشويه المساحات العامة، وفي المادة (1) إصدار القرار بفرض غرامة لا تزيد على مائة دينار على كل من:

- 1 - تسبب في تشويه المساحات أو الطرق العامة أو مضايقة المرور فيها بتجاوزه عليها أو على أرصفتها بأية كيفية كانت.
 - 2 - تسبب في تخريب أو إتلاف الحدائق أو المنتزهات العامة أو المزروعات أو الأشجار الكائنة على جانبي الطرق العامة أو في وسطها.
 - 3 - رمى إنقاض البناء أو النفايات أو مخلفات المركبات والمصانع في غير الأماكن المخصصة لها.
 - 4 - أقام بناء بدون إجازة أو خلافاً لها وكان ذلك البناء ممنوعاً بمقتضى القوانين والأنظمة والتعليمات النافذة.
 - 5 - غسل المركبات في المساحات أو الطرق العامة أو على أرصفتها.
 - 6 - رمى النفايات أو الفضلات أو الأوساخ من المركبات في أثناء سيرها في الطرق العامة أو وقوفها فيها.
 - 7 - قام بتصريف المياه القذرة والثقيلة من المحلات أو الدور إلى الشوارع أو الطرق الفرعية.
 - 8 - قام بنصب مضخة أو تجاوز على شبكة المياه المعدة للشرب بأية طريقة كانت بقصد الحصول على كمية من الماء أكثر من استحقاقه سواء ضمن حدود البلديات أو في القرى. [قاعدة التشريعات العراقية، 2014]
- وهناك القرار رقم (206) لسنة (1994): اوجد مقدار الغرامات لا يقل عن 50 دينار ولايزيد عن 200 دينار [الوقائع العراقية، 1994، p.408]

ومن القوانين الحديثة قانون تعديل الغرامات لسنة (2010)، وهو جاء بعد الغاء القرار (296) لسنة (1990)، بموجب قانون تعديل الغرامات الواردة بقانون العقوبات رقم 111 لسنة 1969 المعدل والقوانين الخاصة الاخرى، يفرض غرامة لا تقل عن (1000) دينار ولا تزيد على (5000) دينار الذي شمل بأحكامه مخالفات التجاوز على الأرصفة والمخالفات البلدية الاخرى. [قاعدة التشريعات العراقية، 2014]

يتبين ان التشريعات العراقية حالياً غير مواكبة للتغيرات، ليس لها مرونة مع الواقع ومع التغيرات العالمية، غير رادعة وغير مقنعة، غير مناسبة، وتحتاج الى تغيير، واعادة النظر بها، مراجعة واعادة صياغة وتطوير، كما انها غير فعالة وقوية، وتحتاج الى وضوحية وشفافية اكثر، العقوبات المترتبة بالمخالفات ايضا غير فعالة، ومبالغ الغرامات رمزية جداً لا تتناسب مع حجم الاضرار المترتبة على هذه المخالفات. عدم فعالية القوانين والتشريعات التخطيطية القائمة في ضبط وتوجيه وتنفيذ التخطيط العمراني، من حيث شمولية التشريعات وعدم تفصيلها إلى قوانين واشتراطات وبنود قابلة للتطبيق، حيث انها املت جوانب المشهد الحضري للمدينة، ولا يوجد قانون حول الاعلانات التجارية والضوئية.

5-2 ضوابط افراز العقارات

بناء على قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) ذو الرقم (850) لسنة (1979) الذي ما زال نافذاً، لا يسمح بموجبه بإفراز وحدات سكنية او قطع أراضي بمساحة أقل من (200) م²، وبين الجدول (1) الفضاءات الداخلية للوحدة السكنية اللازمة لإسكان عدد معين من الأشخاص وفقاً للمتطلبات الوظيفية، حيث يمكن توفير الاسكان اللائق لأسرة مكونة من (6 - 7) أشخاص من خلال توفير مساحة تتراوح من (135 - 141) م² فقط و (114 - 120) م² لأسرة مكونة من (4 - 5) اشخاص، وبما ان أعلى معدل لحجم الأسرة العراقية الحضرية هو (7.1 فرد / أسرة) لذا فأن بناء دور سكنية لائقة بالحدود المساحية الداخلية كما في الجدول (1) تلبي المتطلبات الوظيفية للأسرة وتساهم في تنمية الاسكان الاقتصادي وتبني معايير سكنية مرشدة في حدود قطع الاراضي والكثافات الاسكانية المحددة في التصاميم الاساسية للمدن والمناطق السكنية. جدول (1): الفضاءات الداخلية للوحدة السكنية (دور منفردة) وفقاً لمتطلبات الوظيفية / المصدر: الانصاري، د. باسم رؤوف، (المساكن واطنة الكلفة / دراسة في تخطيط الاسكان) ندوة البدائل في تصميم وتنفيذ الدور السكنية، وزارة الاسكان والتعمير.

حجم الوحدة السكنية	عدد الاشخاص	المساحة البنائية (م ²)
2 غرفة + مختلف التجهيزات	3 - 2	90 - 84
3 غرفة + مختلف التجهيزات	5 - 4	120 - 114
4 غرفة + مختلف التجهيزات	7 - 6	141 - 135
5 غرفة + مختلف التجهيزات	9 - 8	184 - 174
6 غرفة + مختلف التجهيزات	12 - 10	213 - 201

وتشمل الاشتراطات البنائية العامة على دراسة الارتفاعات الصافية للفراغات، والسلام، ومواقف السيارات، والتعرف على أقصى ارتفاع مسموح به للمباني، والبروزات المصرح بها في واجهات المباني. [هلال، 2004]

6-2 مجموعة الضوابط التخطيطية للبناء وتقسيم الاراضي - أمانة بغداد - آذار 1999

1-6-2 التشييد ضمن المناطق السكنية

أولاً- ضوابط البناء للسكن المنفرد الوحدات

- لا يجوز بناء وحدة سكنية واحدة على قطعة ارض سكنية مساحتها تزيد على 800 م² و يجوز بناء اكثر من وحدة سكنية واحدة على قطعة الارض التي تزيد مساحتها على 800 م² بشرط ان لا يزيد نصيب الدار الواحدة على 800 م².
- يجوز بناء اكثر من وحدة سكنية على قطعة الارض شرط توفر مساحة لا تقل عن 200 م² ولكل وحدة.
- لا يعتمد فيما يظهر من زيادة ونقص في المساحات المقررة في الفقرات اعلاه اذا لم تزيد على نسبة (5%)
- ارتداد البناء عن حد الطريق المحاذي لقطعة الارض ونسب البناء تكون، كما في الجدول رقم (2) وكالاتي:-
- يجوز البناء بدون ارتداد بالنسبة للجهات المطلة على الحدائق العامة وفي هذه الحالة لا يسمح بفتح منافذ على الحدائق او بناء بلكونات او بروزات تتجاوز حدود القطعة المتصلة بالحديقة .
- لا يجوز فتح شبابيك غرف المعيشة والمطبخ على الاملاك المجاورة الا بعد الرجوع مسافة لا تقل عن 1 م من حدود القطع المجاورة.

جدول (2): مساحات القطع ونسب البناء المطلوبة والارتداد عن الطريق العام والفرعي/ المصدر: مجموعة الضوابط التخطيطية وتقسيم الاراضي في بغداد آذار 1999، أمانة بغداد - دائرة التصاميم.

مساحة القطعة م ²	نسبة البناء %	الارتداد عن الطريق العام	الارتداد عن الطريق الفرعي
240-120	80%	1.5	0.0
400-241	65%	2.5	1.25
600-401	60%	2.5	1.25
800-601	55%	4.0	2.0

- يكون الارتداد للجهات المطلة على طرق المشاة التي يزيد طولها على 100 م، كما في الجدول رقم (3) وكالاتي:-

جدول: (3) الارتداد بالنسبة للجهات المظلة على طرق المشاة التي يزيد طولها على 100 متر/ المصدر: مجموعة الضوابط التخطيطية وتقسيم الاراضي في بغداد اذار 1999، أمانة بغداد – دائرة التصاميم.

الارتداد عن طريق المشاة	مساحة القطعة بالمتر المربع
0.65 متر	400-241
1 متر	600-401
1 متر	800-601

- ملاحظة لا يتجاوز ارتفاع الدور السكنية 9 م من مستوى الرصيف الى اسفل مرد الماء أي يمكن ان يكون الدار بثلاث طوابق ضمن محددات الارتفاع اعلاه.

- يجوز البناء بدون ارتداد بالنسبة للجهات المظلة على طرق المشاة التي يقل طولها على 100 متر .
 - في حالة كون القطعة المراد تشييدها غير نظامية من ناحية الشكل او المساحة يتم استحصال موافقة قسم التصميم الاساسي على تشييدها فيما يخص نسبة البناء والارتداد مع مراعاة الابنية المجاورة .
 - يتم استحصال اجازة بناء على اضافة بناء بمساحة 30 م² في الطابق الارضي او الطابق الاول بدون تقديم خرائط بناء في حالة كون الطلب مطابقاً للضوابط والتعليمات .

ما يخص الرصيف فالضوابط تتكلم عن تأجير الرصيف فقط، فيكون كما مدرج ادناه :
 - في حالة بناء جديد يتم تأجير نصف الرصيف على ان لا يقل عن متر واحد وعلى طول جبهة الملك ، تكون مدة التأجير سنة واحدة من تاريخ منح اجازة البناء وتجدد اجازة الاشغال في حالة عدم تكملة البناء، في حالة الترميم يتم تأجير نصف الرصيف على ان لا يقل عن متر واحد ولمدة ثلاثة اشهر .

- في حالة اضافة بناء، يتم تأجير نصف الرصيف على ان لا يقل عن متر واحد، تكون مدة اجازة اشغال الرصيف بما لا تقل عن ستة اشهر من تاريخ منح اجازة البناء، في حالة الدور السكنية ضمن الفروع والشوارع والتي بعرض اقل من 8 متر وتكون خالية من الارصفة يقوم صاحب الملك بوضع المواد الانشائية داخل حدود ملكه اما في المناطق ذات الشوارع والتي بعرض اكثر من 8 متر وارصفتها غير منفذة فان بإمكان صاحب الملك تأجير متر واحد من الشارع وعلى طول واجهة ملكه. [الضوابط التخطيطية، p.5]

لم تضع الضوابط في نظمها مواد عن الأسوار الخارجية وأشكالها، أو الأرصفة في المناطق السكنية ومواد بنائها، ولا الأشجار المزروعة في الأرصفة، ولا الساحات ذات الطبيعة الإجتماعية او مواصفات الارضيات.

ثانياً- ضوابط البناء في العمارات السكنية

- توفير ارتداد امامي خمسة امتار عن الشارع الرئيسي وثلاثة امتار عن الشارع الفرعي والخلفي في حالة كون القطعة تطل على اكثر من شارع. [الضوابط التخطيطية، p.7-p.8]

- نسبة البناء لكل طابق 75% من مساحة القطعة، ويجب ان لا تقل مساحة الشقة السكنية الواحدة عن (75) م².

- يحدد عدد الطوابق بالكثافة البنائية للقطعة وحسب المحددات التالية :-

- تعتمد الكثافة البنائية (FAR) * بمقدار 3.5 في حالة كون القطعة تقع على شارع بعرض اقل من 20 م.

- تعتمد كثافة بنائية بمقدار 5 / مساحة الارض في حالة كون القطعة تقع على شارع بعرض (20 - 40) م.

- تعتمد كثافة بنائية بمقدار 6 / مساحة الارض في حالة كون القطعة تقع على شارع بعرض اكثر من (40) م.

- يمكن السماح بزيادة عدد الطوابق عن طريق تقليل نسبة البناء.

- اذا ظهرت ارقام غير صحيحة والتي تمثل عدد الطوابق يقرب الى الرقم الاعلى مثلا (6.2) طابق يقرب الى (7) طابق.

نستنتج عدم وجود ضوابط خاصة بالمشهد الحضري للمناطق السكنية في المدينة

* معامل الكثافة البنائية = Floor Area Ratio وتعرف الكثافة البنائية بأنها مجموع مساحة الطوابق نسبة الى مساحة قطعة الارض السكنية

2-6-2 الشوارع التجارية (الشوارع الشريطية المصدقة كاسواق بموجب قرارات مجلس الامانة)

- من الضوابط العامة للشوارع التجارية، هو توفير ارتداد امامي خمسة امتار عن الشارع الرئيسي وثلاثة امتار عن الشارع الجانبي او الخلفي لحركة السابلة في جميع القطع الواقعة على الشوارع التجارية ووفق الشروط الآتية :
- لا يقل معدل عمق القطعة الواقعة على الشارع التجاري عن عشرة امتار . وبالنسبة للقطع التي يتراوح عمقها بين (8-10) امتار يؤخذ ارتداد خمسة امتار وتشيد المساحة الباقية بطابق واحد على ان يسقف نصف الارتداد.
 - عندما يكون معدل عمق القطعة اقل من ثمانية امتار يصعب تطبيق ضوابط البناء والارتداد عليهما فيكون استعمالها للخدمات العامة (مواقف سيارات، اكشاك للصحف والقرطاسية، كابينات للتلفون وغيرها) .
 - الابنية المشيدة وفقا" لإجازة مصدقة من قبل امانة بغداد كعمارات سكنية وبارتداد اقل من خمسة امتار وحسب الضوابط وقبل تغيير الاستعمال يسمح بتحويلها الى استخدام تجاري مع بقاء الارتداد .
- وهناك بعض الملاحظات ينظر الى الجدول رقم (4)، (5):-

جدول (4): مناطق التنظيم في مدينة بغداد وشروط البناء فيها : المناطق التجارية بموجب التصميم الاساسي CC، CL، CD / المصدر: الباحثة بالاعتماد على، مجموعة الضوابط التخطيطية وتقسيم الاراضي في بغداد اذار 1999، ص10 أمانة بغداد - دائرة التصميم

الارتدادات الجانبية والخلفية	الارتدادات الامامية	كثافة بنائية F.A.R	عدد الطوابق المسموح	نسبة البناء	عرض الشارع	المنطقة
لا يوجد	3 م	3.5	5	% 75	عرض اقل من 20م	المناطق التجارية CC
		6			عرض (20 - 40)م	
		8			عرض اكثر من (40م)	
	2 م	3.5	السماح بزيادة عدد الطوابق عن طريق تقليل نسبة البناء	% 75	عرض اقل من 20م	المناطق التجارية القطاعية CD
		4.5			عرض (20 - 40) م	
		6			عرض اكثر من (40م)	
3 م	0.5x1.5 عرض الشارع	1.5 مثل عرض الشارع	% 75		المناطق التجارية CL	
لها نظام خاص بها						المناطق التراثية

- بالنسبة للقطع التجارية المطلة على طريق المشاة يكون الارتداد 1 م اذا كان طريق المشاة بطول اقل من 100م اما اذا كان طريق المشاة اكثر من 100م يتم دراسة كل حالة على حدة بالاعتماد على عرض وطول طريق المشاة.
- ارتفاع الطابق الارضي يجب ان يكون 4 م من مستوى الرصيف الى اسفل الجسر النازل .
- اذا كان الملك يقع على شارع بعرض اقل من 20م يجوز البناء بثلاثة طوابق بضمنها الارضي والارتفاع الكلي لا يزيد عن 11.5 متر من مستوى الرصيف باعتماد كثافة بنائية لا تزيد عن (2 = F.A.R) اما اذا كان مصدقا" بعدد طوابق معينة فيعتمد تصديق الشارع.
- اذا كان الملك يقع على شارع بعرض (20 - 40) م يحدد الارتفاع باعتماد كثافة بنائية بمقدار (3) .
- اذا كان الملك يقع على شارع بعرض اكثر من (40 م) تصبح الكثافة البنائية بمقدار (5)
- نسبة البناء لكل طابق لا تزيد عن 65% من المساحة الكلية للأرض بضمنها مساحة الارتداد بالنسبة للقطع التي مساحتها 300م² فاكثر ولا تزيد نسبة البناء على 75% للقطع التي تقل مساحتها عن 300م² شرط توفير الانارة الطبيعية والتهوية الكافية.
- يشمل الاستعمال التجاري القطع الواقعة على الشارع التجاري فقط، لا يجوز مطلقا" فتح محلات تجارية على الشارع الخلفي السكني، يجوز الاستعمال المختلط بين السكن والشقق التجارية او المكتبية بشرط عزل مداخل الجزء السكني عن الاجزاء التجارية أو المكتبية ضمن الطابق الواحد.
- يجوز تشييد بالكون مفتوحا" بعمق 0.75 متر على ان لا يتجاوز العمق للتسقيف عن 3.25 م، ولا يجوز فتح شبابيك غرف المعيشة والمطبخ على الاملاك المجاورة الا بعد الرجوع مسافة لا تقل عن 2 م عن حدود القطع المجاورة .
- لا يجوز ان يزيد مستوى ارتفاع ارضية الطابق الارضي على مستوى الرصيف بأكثر من متر واحد، ولا يجوز وضع سلالم الدخول الى المبنى على الارتداد

جدول (5): مناطق التنظيم في مدينة بغداد وشروط البناء فيها : المراكز التجارية بموجب التصميم الاساسي / المصدر: الباحثة بالاعتماد على، مجموعة الضوابط التخطيطية وتقسيم الاراضي في بغداد اذار 1999، ص 10 أمانة بغداد – دائرة التصاميم.

المنطقة	مساحة القطعة	نسبة البناء	الطوابق المسموح	الارتفاع الأقصى	ارتداد/ شارع رئيسي م	ارتداد/ شارع فرعي م	الملاحظات
المركز التجاري لقطاع الكرادة الشرقية والمركز التجاري لقطاع الاعظمية (CD)	اكثر من (801)	65-75 %	9		م 5	م 3	
	801-601		8				
	601-401		7				
	400-301		6				
	اقل من (300)		5				
منطقة ابي نواس	حدود المنطقة المشمولة بهذه الضوابط - تقاطع كهربانة باتجاه شارع الكرادة داخل وتمتد شرقاً" لغاية المشروع المنفذ لتطوير ابي نواس		7		م 5	م 3	ترك مسافة لا تقل عن 1م من جوانب العمارة وفي حالة ترك اكثر من متر يجوز بروز الطوابق العليا بحيث تبقى المسافة 1م بين خط الملك والبناء
شارع الخلفاء		100 %	السماح بزيادة عدد الطوابق عن طريق تقليل نسبة البناء	32	م 4	م 3	تصميم كافة الابنية بحيث يكون لها رواق امامي ورواق خلفي مستحدثان
منطقة البتاوين	تمتد من جسر الجمهورية شارع بورسعيد الى زقاق رقم 43 شمال شارع السعدون وزقاق رقم 25 جنوب شارع السعدون ومن شارع ابي نواس الى شارع البتاوين الوسطي	75 %	2	10			
مركز الرصافة والكرخ							المناطق التراثية لها نظام خاص بها

- لا يجوز الاستعمال التجاري للمساحات الموحدة الخلفية من القطع المشمولة بالمناطق التجارية بعد صدور هذه التعليمات
- لا يجوز تشييد السرداب تحت الارتداد الامامي او الجانبي، يجب تسقيف نصف الارتداد للطوابق العليا.
- استغلال الدور السكنية الواقعة على الشوارع التجارية للأغراض التجارية اذا كان متوفر فيها ارتداد امامي 5 متر او اكثر وان يكون البناء بحالة انشائية جيدة تتلاءم مع الهيكل العمراني لأبنية الشارع وبدون اضافة بناء او خرم او تحوير مع رفع السياج الامامي والجانبي وترك المساحة الامامية لحركة السابلة.
- لا تقل مساحة الشقة السكنية عن 75 م² والشقة التجارية عن 45 م²، ومساحة المحل التجاري عن 12 م² على ان لا يقل العرض الصافي للمحل عن 2.5 م، ويجوز اضافة غرفة حارس مع حمام ومطبخ بجوار البيوتونة في العمارات المشيدة بثلاث طوابق فقط وبمساحة لا تزيد عن 30 م² اضافة الى المساحة المخصصة لفضاء السلام وكما يجب توفير ملجأ.
- عند منح اجازة بناء للأماكن الواقعة على الشوارع التجارية يجب مراعاة ما يأتي:
- في حالة كون القطعة خالية يجب استغلال الطابق الارضي كاملا بالبناء حسب الشروط في الفقرات اعلاه.
- في حالة وجود بناء مشيد على القطعة يسمح بالبناء التجاري عند توفير ارتداد مسافة لا تقل عن 12 م من حدود القطعة العمومي من الجبهة الواقعة على الشارع التجاري ويجب معالجة الواجهة الامامية بالتكامل والتناسق مع واجهة الشارع .
- عدم السماح بوضع اجهزة ومجاري التبريد والمداخن على واجهات البناء وانما يجب ان تصمم كجزء متكامل مع البناء بحيث لا تؤدي الى تشويه المظهر الخارجي للمبنى .
- يجوز تنفيذ المبنى على مراحل بيد انه لا يجوز ترك جزء من أي مرحلة ناقصاً قبل اشغال المبنى .
- تحدد مساحة البيوتونة بأبعاد مساحات السلام ومكائن المصاعد فقط كذلك يجب ان لا يتعدى حدود البناء الخارجي للبيوتونة حدود ارتداد البناء للطابق الارضي .
- ان القطع الواقعة على الشوارع التجارية في الشعلة، شارع الحرية الثالثة وشارع العسكريين، شارع الزهراء، شارع ابن الجوزي (جانب واحد فقط)، شارع نواب الضباط (جانب واحد فقط)، شارع المشتل وشارع الكعب الرئيسي بمساحات وأعماق صغيرة ولصعوبة تطبيق الارتداد المشار اليه في الفقرة الاولى تقرر عدم شمول هذه الشوارع بشروط الارتداد.

من خلال طرح الضوابط يتبين عدم وجود ضوابط خاصة بالمشهد الحضري للمناطق التجارية في المدينة، يلاحظ الاهتمام الكبير في المحددات الوظيفية على حساب المحددات التخطيطية والبيئية والجمالية والاجتماعية، قلة التفاصيل والتوضيحات في بعض نصوص القوانين، وخصوصاً تلك المتعلقة بالطابع المعماري والعمراني والنسيج العمراني للمدينة، والمشهد الحضري، لذا وجد التشطي في المشهد الحضري للمدينة. لم تحقق قوانين البناء، الارتداد المناسب، الارتفاعات المناسبة، الخصوصية، الكثافات البنائية المتوازنة، لا يوجد ذكراً للملاءمة البصرية، ولا توجد ضوابط للمشهد الحضري من حيث الالوان وخط السماء وتغليف المباني وغيرها من مفردات الوحدة البصرية. لا يوجد ذكر للمناطق الخضراء والتشجيع عليها، او اشتراط زراعة اشجار معينة مثلاً. كما يلاحظ عدم الاهتمام الكبير في المحددات التخطيطية: حيث لم تعنى الأنظمة بشكل وضرورة مراعاة طبيعة المناطق "context" كبير في وضع نظم تتعلق بالبيئة المحيطة السكنية المختلفة، لكنها فقط وضعت أحكاماً للتنظيم قسمت المناطق السكنية لعدة مناطق وكل منطقة لها نظمها الخاصة والتي تحدد الارتفاع والإرتداد، كما ان الجهات المختصة لم تضع نصب عينها البيئة الحضرية للمناطق السكنية، حيث لم تضع البلديات مواد في نظمها تتحدث عن الأسوار الخارجية وأشكالها، أو الأرصفة في المناطق السكنية ومواد بنائها، ولا الأشجار المزروعة في تلك الأرصفة، ولا عن الساحات ذات الطبيعة الإجتماعية او مواصفات ارضيات مواقف السيارات.

3- التجاوزات والمخالفات البنائية

1-3 أشكال التجاوزات البناء

يكون المبنى متجاوزاً ومخالفاً إذا خالف أنظمة البناء مع وجود إجازة بناء أو عدم وجود إجازة بناء، ويمكن تفصيل أشكال هذه المخالفات البنائية فيما يأتي: [الكحلوت، 16-14 p.]

أولاً - التجاوزات على استعمال الارض: أي تغيير جنس الارض واستعماله لجنس مغاير لأصله.

ثانياً- التجاوزات على ضوابط البناء

- الاعتداء على خطوط تنظيم الشوارع، عدم الالتزام بالارتدادات الأمامية والجانبية، تعدي على الأرصفة.
- أن لا يلتزم البناء بالارتفاع القانوني وزيادة عدد الأدوار عن الحد المسموح به، زيادة نسبة البناء في الموقع عن الحد المسموح به نظاماً، وزيادة مساحة الملاحق للبناء عن الحد المسموح به نظاماً.
- إقامة مبنى وفق مخطط مخالف لإجازة البناء، او البناء في ارض مملوكة للغير، او في أرض حكومية غير مخططة.
- الترميم بدون رخصة او عدم تجديدها، استخدام المبنى لغير ما خصص له، وإذا نفذ المبنى مخالفاً لاستعمالات المنطقة.
- عدم إزالة الأبنية الخربة أو الآيلة للسقوط، عدم إزالة مخلفات البناء أو الترميم، أو إلقاءها في أراضي الغير أو الأماكن العامة، واستخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية أو يسبب إزعاجاً للجمهور.
- عدم تسوير أو تشجير محيط الأراضي في المناطق التي تحددها البلدية وحسب مواصفات وتعليمات خاصة بالبلدية.
- إقامة الصناديق والأكشاك أو ما شابه بدون رخصة، استعمال الأرصفة والشوارع المرورية لأعمال العرض والبيع دون إذن من البلدية، او استعمال الرصيف أو جزء من الشارع لخرن مواد البناء أو الردم لمدة طويلة بدون إذن البلدية .

2-3 أنواع التجاوزات والمخالفات البنائية

كما سبق شرحه أن البناء المتجاوز او المخالف هو الذي انشأ بدون رخصة بناء أو خالف أحد شروطها بعد البناء، وحسب هذا التعريف يمكن تصنيف مخالفات البناء التنظيمية إلى عدة انواع:

- النوع الأول: مخالفات بسبب عدم وجود رخصة بناء.
- النوع الثاني: مخالفات بسبب عدم الالتزام بشروط الرخصة رغم وجودها.
- النوع الثالث: مخالفات بعد اتمام البناء اي ليس في فترة البناء مثل الاضافات البنائية والتقسيمات الجديدة للبنائية، وعدم امكانية الحصول على اجازة للبناء لأنها اصلا متجاوزة على الشروط والضوابط.

3-3 التجاوزات بسبب عدم إمكانية الحصول على إجازة البناء

يشمل هذا النوع من تجاوزات جميع الأبنية القائمة في التجمعات العمرانية التي تم إنشاؤها بدون الحصول على إجازة بناء ولا يمكن القبول بها من قبل البلديات، وتتطبق هذه الحالة على الأراضي التي لا ملكية للمواطنين عليها (مثل المساكن العشوائية والأراضي الحكومية التي امتلكت عن طريق وضع اليد، وأملاك الغائبين)، وعلى الأراضي غير المفزة إفرارا رسميا، والأراضي الزراعية ذات الملك الخاص والتي تحولت الى سكنية دون تحويل جنسها من زراعية الى سكنية كما هو في الكريعات في بغداد على سبيل المثال وهي الحالة الأكثر شيوعا وانتشارا في مدننا، ويمكن تلخيص الأسباب فيما يأتي:

- إفرار الأرض:، تتطلب الرخصة أن تكون الأرض مفزة حسب الشروط القانونية للإفرار، وعملية الإفرار، تكون أحيانا صعبة أو مستحيلة، الأمر الذي يجبر المواطن العدول عن الحصول على إجازة البناء ومن أسباب صعوبة الإفرار:
- وجود مشكلات بين الورثة على الأرض أو غياب أحدهم مما يؤدي إلى عدم استكمال عملية الإفرار، تقسيم القطعة بين المالكين والورثة تقسيما رضائيا والبناء عليها أو بيعها يقلل من فرص إمكانية إفرارها رسميا.
- شهادة الملكية (الطابو): يتعذر أحيانا على المالك الجديد للأرض تسجيلها في دائرة تسجيل الأراضي (الطابو)، وذلك بسبب شرائه لها على الشيوخ.
- حاليا معظم الأراضي التي يبنى فيها هي أراضي زراعية حيث أسعارها اقل مقارنة بالسكنية.

3-4 التجاوزات البنائية بسبب عدم الالتزام بشروط إجازة البناء الممنوحة

يشمل هذا النوع من التجاوزات كل مبنى منح إجازة بناء، وقام المالك بمخالفة الشروط الخاص بإجازة البناء التي حصل عليها. هناك اسباب كثيرة استطاع البحث توثيقها من خلال واقع الحال:

- محدودية مساحة ارض البناء تفرض على المالك مخالفة الإجازة وعدم الالتزام بالارتدادات القانونية والتجاوز على الرصيف، وامتداد حجم الأسرة والحاجة إلى زيادة في مساحة السكن.
- غياب القوة التنفيذية لسلطة البلدية بسبب الأوضاع السياسية والأمنية أدى إلى انفلات وتسبب في تطبيق القوانين والضوابط البنائية، وإعداد مخططات للتنفيذ مخالفه لاشتراطات وضوابط البناء.
- ضيق رقعة الأراضي المخدومة بالبنى التحتية والخدمات نسبة إلى عدد سكانه المرتفع وعدم إمكانية تخصيص أراضي جديدة للإسكان يدفع المواطن إلى تكثيف استعمال الأرض على حساب البيئة العمرانية، وارتفاع أسعار الأراضي السكنية تقلل من إمكانية تقسيمها إلى قطع كبيرة للبيع.
- الانتشار الواسع للملكيات الخاصة وفي ظل غياب تشريعات تنظيمية لتوحيد الطابع المعماري، يقلل من فرص إعداد مشاريع إسكان منظمة بطابع معماري موحد، وغياب الوعي والثقافة المحلية حول العمارة والتخطيط عند بعض المواطنين يقلل من اهتمامهم بالبيئة العمرانية.
- ظاهرة تفتيت الأراضي إلى قطع متناهية في الصغر، لذا يجب تغيير ضوابط الإفرار ومساحات القطع، علما ان الكثير من الاكاديميين والمخططين الحضريين يفضل تقليل مساحات قطع الأراضي، لأنها أصبحت واقع حال، ومطلب جماهيري.
- قلة التفاصيل والتوضيحات في بعض نصوص القوانين، وخصوصا تلك المتعلقة بالطابع المعماري والعمراني والنسيج العمراني للمدينة، والمشهد الحضري، لذا نجد التشطي في المشهد الحضري للمدينة.

3-5 إحصائيات حول أنواع التجاوزات البنائية وأسبابها

لا توجد إحصائية دقيقة حول عدد المخالفات، حيث ان هناك صعوبة كبيرة، حيث ازدادت التجاوزات بعد 2003 بشكل كبير، وقد قامت الباحثة بإجراء مقابلة شخصية مع مسؤولين في أمانة بغداد، وتبين أن نسبة الأراضي المفزة في المدينة لا تتناسب مع الأراضي المخصصة للبناء، [امانة بغداد ، 2011] وإلى تدني نسبة المباني التي يمكن أن تمنح إجازة بناء (تمنح رخصة البناء للأرض المفزة فقط)، وتبين من خلال المقابلة الشخصية أن متوسط عدد الطلبات المتقدمة للحصول على إجازات البناء تدني بعد احداث 2003 وحتى المواطنين الذين يحصلون على اجازات البناء فهم لا يلتزمون بشروط

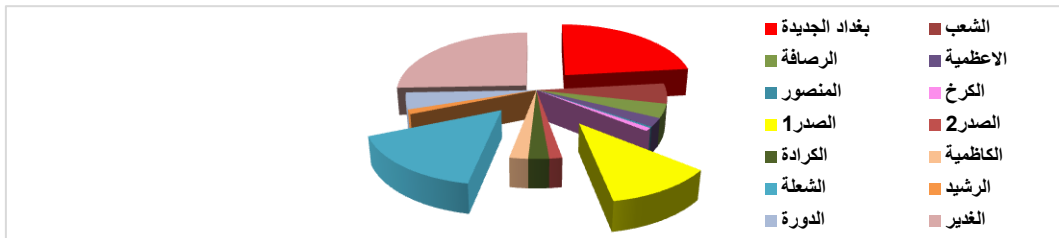
اجازة البناء، وفي هذه الاحصائية المأخوذة من امانة بغداد/ دائرة التصاميم هي حول التجاوزات (الدور السكنية) على استعمالات الارض فقط. [شعبة البيانات، 2014]

3-5-1 أعداد الدور المتجاوزة

ان اهم المؤشرات على وجود التجاوزات وحجمها هو عدد الدور المتجاوزة، اذ ان عدد الدور السكنية يبين حجم المشكلة ويمكن تفحص ذلك من خلال الجدول رقم (6) والرسم التوضيحي رقم (1). تظهر النتائج ان اعلى نسبة تجاوز هي في بلدية الغدير وبنسبة (26%) ثم تليها بلديات بغداد الجديدة والشعلة والصدر الاولى وهي على التوالي (23%) و(16%) و(11%)، واقل نسبة تجاوز في بلدية المنصور وبنسبة (0%) ثم تليها بلديات الكرخ والرشيدي وبنسبة (1%) لكل منهما.

جدول (6): أعداد الدور السكنية (المتجاوزة) حسب الدوائر البلدية/ المصدر: الباحثة بالاعتماد على امانة بغداد، دائرة التصاميم ، 2014

اسم البلدية	عدد الدور السكنية	النسبة المئوية
بغداد الجديدة	4187	23
الشعب	960	5
الرصافة	666	4
الاعظمية	415	2
المنصور	65	0
الكرخ	150	1
الصدر1	2068	11
الصدر2	256	1
الكرادة	412	2
الكاظمية	372	2
الشعلة	2855	16
الرشيدي	219	1
الدورة	794	4
الغدير	4617	26
المجموع	18036	100%



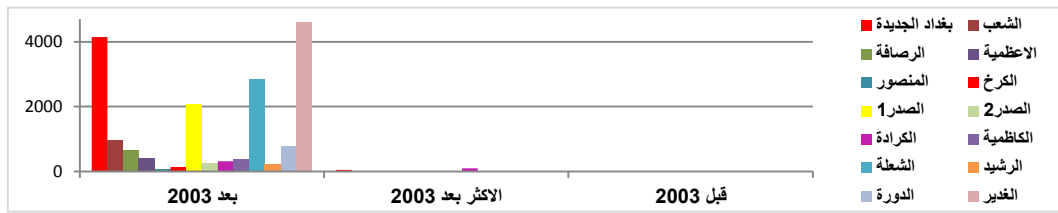
رسم توضيحي (1) يوضح نسب الدور السكنية (المتجاوزة) حسب الدوائر البلدية

3-5-2 تاريخ التجاوز

لقد عالج القرار 156 لسنة 2001 التجاوزات الى نهاية عام 2002 الا ان هذه المعالجة اقتصرت على حالات التجاوز ضمن الاستعمال السكني فقط دون سواه من الاستعمالات الاخرى ولذا فقد بقيت حالات تجاوز غير قليلة لوقوعها ضمن استعمالات غير سكنية او لان ملكية الاراضي لا تعود الى الدولة (امانة بغداد ووزارة المالية) ويمكن تفحص تاريخ التجاوزات وكما في الجدول رقم (7) والرسم التوضيحي رقم (2)، والذب يبين ان النسبة المطلقة للتجاوزات حدثت بعد عام 2003 وان نسبة ضئيلة من التجاوزات حدثت قبل عام 2003 وبهذا المعنى فان كافة التجاوزات حصلت بعد عام 2003، ويمكن ان نرجع سبب زيادة التجاوز على الاستعمالات الزراعية لأنها يقع على اطراف المدينة بالإضافة الى وجود مساحات وارض زراعية خالية مخصص لها استعمالات عمرانية (غير زراعية) تعود ملكيتها الى المواطنين ومشمولة بالقرار 581 لسنة 1981 مما جعل اصحابها يستغلون غياب سلطة القانون للقيام بإفراز هذه المساحات وبيعها.

جدول (7): تاريخ التجاوز وحسب الدوائر البلدية / المصدر: الباحثة بالاعتماد على امانة بغداد - دائرة التصاميم - قسم التخطيط الحضري، 2014

اسم البلدية	بعد 2003	الاكثر بعد 2003	قبل 2003	المجموع الكلي
بغداد الجديدة	4142	45		4187
الشعب	960			960
الرصافة	666			666
الاعظمية	415			415
المنصور	65			65
الكرخ	141		9	150
الصدر 1	2068			2068
الصدر 2	256			256
الكرادة	311	101		412
الكاظمية	372			372
الشعلة	2855			2855
الرشيد	219			219
الدورة	794			794
الغددير	4617			4617
المجموع	17881	146	9	18036



رسم توضيحي (2) يبين تاريخ التجاوز وحسب الدوائر البلدية

3-5-3 استعمالات الارض

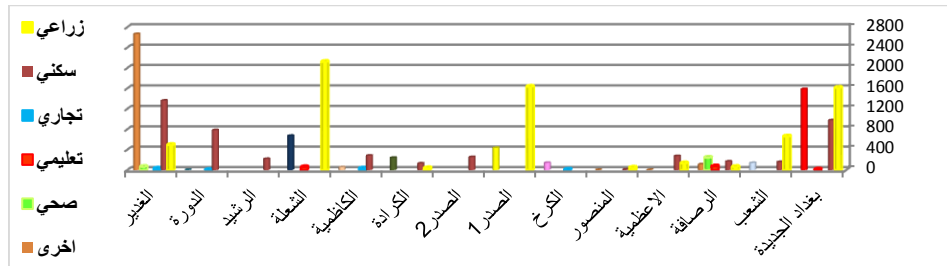
ان الاستعمالات في التصميم الاساس تحدد بشكل متوازن لتلبية حاجة المدينة وان عدم توازن الاستعمالات والتي تلبى حاجتها يريك المدينة ويجعلها غير قادرة على الاستمرار، وهنا نجد نوع الاستعمالات المتجاوز عليها وكما مبين بالجدول رقم (8) والرسم التوضيحي رقم (3)، ان النسبة الاكبر من التجاوزات (37.7%) كانت على الاستعمال الزراعي وان نسبة (25.6%) من التجاوزات كانت على الاستعمال السكني وان نسبة (36.7%) كانت على بقية الاستعمالات.

4-5-3 مساحات التجاوز

هناك علاقة وثيقة بين حجم التجاوزات واعداد المتجاوزين والمساحات المتجاوز عليها، في الجدول رقم (9) والرسم التوضيحي رقم (4)، اظهرت ان اكبر مساحة تجاوز في بلدية الغدير بنسبة (39.5%) ثم بلدية الشعب ونسبة (19%) من المساحة الكلية للتجاوز والبالغة (945.9) دونم ثم تليها بغداد الجديدة ونسبة (15.8%) وبلدية الكرادة (7.2%).

جدول (8): نوع الاستعمال المتجاوز عليه حسب الدوائر البلدية /المصدر: الباحثة بالاعتماد على امانة بغداد- دائرة التصاميم، 2014

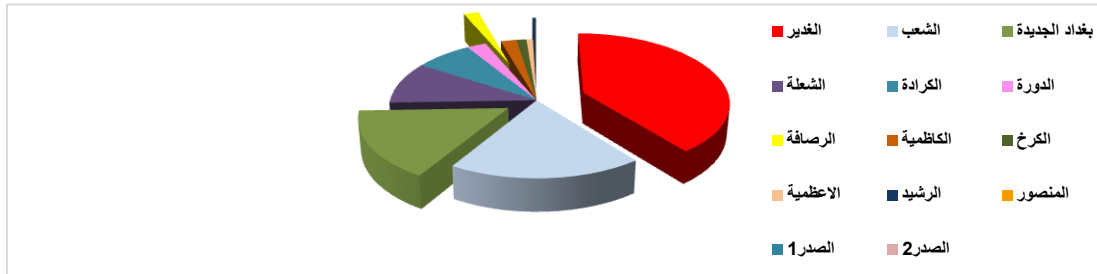
البلدية	زراعي	سكني	تجاري	تعليمي	صحي	اخرى	المجموع
بغداد جديدة	1612	975		13			4187
الشعب	660	160				140	960
الرصافة	64	169		76		113	666
الاعظمية	136	275				4	415
المنصور	49	12				4	65
الكرخ			9			141	150
الصدر1	1635					433	2068
الصدر2		256					256
الكرادة	39	131				242	412
الكاظمية		284	32			56	372
الشعلة	2123			60		672	2855
الرشيد		219					219
الدورة		784	4			6	794
الغدير	495	1362	30		65	2665	4617
المجموع	6813	4627	75	149	309	6063	18036



رسم توضيحي (3) يبين نوع الاستعمال المتجاوز عليه حسب الدوائر البلدية

جدول (9): المساحات المتجاوز /المصدر: الباحثة بالاعتماد على امانة بغداد- دائرة التصاميم- قسم التخطيط الحضري، 2014

اسم البلدية	المساحة الدونم	الغدير	الشعب	بغداد الجديدة	الشعلة	الكرادة	الدورة	الرصافة	الكاظمية	الكرخ	الاعظمية	الرشيد	المجموع
	374.2	180	150	91.76	67.42	22.5	18.32	18.28	11.6	7.6	4.22	945.9	



رسم توضيحي (4) يبين المساحات المتجاوز عليها وحسب الدوائر البلدية/ الباحثة بالاعتماد على امانة بغداد- دائرة التصاميم- قسم التخطيط

الحضري، 2014

4- الدراسة العملية

من خلال الطروحات والشروحات السابقة توصل البحث الى وضع عدد من المؤشرات كما في الجدول (10) ، تعزيز الوسائل المتاحة لدى البلديات للحد من التجاوزات، وهناك عدد من الاطر التحسينية على المدى الطويل، ولا بد من قرارات سريعة وحازمة على المدى القصير، وان الدراسة العملية كانت باتجاهين احدهما يكمل الثاني لغرض تحقيق فرضيات البحث، وتم اختيار مدينة بغداد كنموذج للمسح الميداني وتحليل للصور البصرية للمدينة، ومن خلال التحليل يمكن الاحساس بمدى الاثار السلبية الواضحة على سمات المدينة، اما التوجه الثاني كان بالقيام باستبانة لمختصين وعاملين في التخطيط والبلديات وامانة بغداد، كونهم احد فرضيات البحث ، اي انهم احد الوسائل المتاحة للحد من التجاوزات.

1-4 المسح الصوري وتحليل اثار التجاوزات والمخالفات على البيئة الحضرية

- من خلال الدراسة العملية والمسح الميداني لعدد من مناطق بغداد، وذلك باستخدام الصور الفوتوغرافية يتضح ان في المدينة مخالفات تنظيمية كثيرة، تأخذ أشكالاً عديدة وترجع وجودها إلى أسباب ومصادر متنوعة، وقد تركت هذه المخالفات آثاراً سلبية بالطبع على البيئة العمرانية للمدينة، ويمكن تلخيص الآثار السلبية للمخالفات على البيئة الحضرية فيما يأتي:
- آثار صحية وبيئية تتمثل في القضاء على الفراغات الخضراء حول وإمام المنازل وتحويل المدينة إلى خرسانيه، آثار بيئية الاخلال بالتوازن البيئي لا بد من العمل على توفير مناطق خضراء للحفاظ على التوازن البيئي.
 - آثار صحية وبيئية تتمثل في سوء الإضاءة والتهوية والتشمس بسبب الارتدادات الغير كافية نتيجة الخلط الوظيفي للاستعمالات ووجود استعمالات غير مرخصة لا تتطابق مع غاية المنطقة (مثل مصنع بلاط في منطقه سكنيه) او الحي الصناعي في شارع الطالبيه و منطقة الحدادين قرب نادي النفط في حي أور.
 - اثار نفسية وصحية نتيجة لترك مواد البناء والانقاض امام منازل الجيران وغلق الشوارع بأكوام مواد البناء.
 - غياب الطابع المعماري في المدينة المتمثل في غياب توحيد تشكيل الواجهات والارتفاعات وتوحيد الألوان ومواد البناء، ويرجع ذلك إلى شمولية التشريعات وعدم تفصيلها إلى قوانين واشترطات وبنود قابله للتطبيق، وكذلك عدم وجود ضوابط خاصة بالمشهد الحضري للمدينة.
 - غياب الطابع للنسيج العمراني في المدينة نتيجة لقدم التشريعات، ولم يتم إتباع نظام واضح في تخطيط الشوارع.
 - آثار على تخطيط الشوارع بسبب التقسيم العشوائي للأراضي (الأراضي الزراعية التي تحولت الى منطقة سكنية) والتي تتحكم فيه الملكيات الخاصة، فنرى في بعض المناطق عدم مراعاة التدرج الهرمي لرتب الشوارع (إقليمي- رئيسي- تجميعي- محلي) في التخطيط، وفي بعضها الأخر شوارع مختلفة العرض.
 - غياب الهوية والشخصية الإسلامية للمدن وذلك بسبب التأثير بالأفكار الغربية الحديثة في العمارة.
 - آثار اجتماعية تظهر في فقد حسن الجوار بين المواطنين وخصوصاً عند حدوث تعديت على الارتدادات الجانبية أو تعديت من الجيران على حد البناء. آثار اجتماعية تظهر في فقد الثقة بين الجمهور والبلدية، عند عجزها عن تطبيق القانون، اضافة الى فقد المنزل إلى خصوصيته بسبب التطاول الغير منظم في البنين.



شكل (2) محلات الحدادين قرب المباني السكنية - حي أور قرب نادي النفط



شكل (1) الكرادة وكثرة التجاوزات / المصدر : الباحثة

جدول (10) يبين المؤشرات البحثية / المصدر : الباحثة

القيم الممكنة		المفردة الثانوية	المفردة الرئيسية
نوع العينة قطاع العمل التحصيل الدراسي سنوات الخبرة	معرفة العينة بوجود التشريعات والقوانين التخطيطية	أجهزتها الإدارية والتشريعية المجالس البلدية والمحلية ومجلس المحافظة	الوسائل المتاحة لدى البلديات للحد من التجاوزات
	معرفة العينة بمستوى التشريعات والقوانين الموجودة		
	معرفة العينة بوجود التشريعات والقوانين التخطيطية	الدوائر الهندسية والتخطيط العمراني	
	معرفة العينة بمستوى التشريعات والقوانين الموجودة		
	معرفة العينة بمستوى التشريعات والقوانين الموجودة من الناحية التخطيطية	إدارة الشؤون القانونية	
فعالية الإجراءات المتبعة ومدى تنفيذها والتقيد بها	إدارة التفتيش والمتابعة القوة التنفيذية المتمثلة في الشرطة	القوة التنفيذية	
الارتداد المناسب		تحسين دوات قوانين البناء	المادية
الارتفاعات المناسبة			
الخصوصية		تحسين مستوى فعالية القوانين والتشريعات التخطيطية	المعنوية
كثافة بناء متوازنة			
الشمولية			
الوضوحية			
القوة			
الشفافية			
المرونة			
إجراءات وممارسات جهاز الرقابة التخطيطية		مستويات الإجراءات العملية	قرارات سريعة وحازمة على المدى القصير
المخالفات التخطيطية والعقوبات المترتبة عليها			
قانون وضوابط البناء		تنفيذ العقوبات	
أنظمة وإجراءات العمليات التخطيطية			
غرامات مالية كبيرة		تعديلات على القوانين والتشريعات الحالية تراعي المتطلبات الانية	
ازالة التجاوزات			
الحبس			
ازالة التجاوزات والحبس (كليهما)			
التطورات التكنولوجية والمعلوماتية			
منهج الاستدامة والمواد المتجددة		مستوى الحيادية في التعامل	
مواكبة المدن المجاورة العالمية			
الحفاظ على الهوية		مستوى الحيادية في التعامل	
الابتعاد عن الجانب السياسي			
محااربة الفساد الإداري			
محااربة الفساد المالي			
الحيادية بالتعامل			
موجودة ومكتوبة		وضوحية الاجراءات التخطيطية	
سهولة معرفتها			
المشاركة الجماهيرية		اهمية التوعية والاعلام	
الالتزام بتنفيذها			
مستواها جيد لكن التنفيذ هو المشكلة			
إثراء الحركة الفكرية في مجال العمارة والتخطيط العمراني، ندوات، مؤتمرات			
تشريع القوانين			
التوعية الجماهيرية حول الالتزام بضوابط البناء، استخدام ، الصور ، الأفلام		الحلول التشريعية	
تشريع القوانين التي تخص الاعلام			
زيادة الأراضي المخصصة للاستعمالات السكنية		الحلول التشريعية	
تغير في قانون افراز الاراضي			
قانون للتخطيط العمراني جديد ووضع إجراءات جديدة			
الاتجاه الى الامتداد العمودي لحل زيادة الكثافة البنائية			
تفعيل دور نقابة المهندسين			



شكل (4) غياب الطابع المعماري – الكرادة /المصدر: الباحثة



شكل (3) التجاوز في عدد الطوابق – مدينة الكاظمية يجب ان لا يتجاوز 3 طوابق /المصدر: الباحثة



شكل (6) تقسيم الدار الواحدة الى ثلاثة دور /المصدر: الباحثة



شكل (5) تقسيم الدار الواحدة الى دارين /المصدر: الباحثة



شكل (8) استعمال الأرصفة والشوارع المرورية لأعمال البيع / المصدر: الباحثة



شكل (7) إقامة الصناديق والأكشاك أو ما شابه بدون رخصة / المصدر: الباحثة



شكل (10) استعمال الرصيف أو جزء من الشارع لخرن مواد البناء



شكل (9) استعمال الأرصفة والشوارع المرورية لأعمال البيع



شكل (12) إقامة مخازن للمواد التجارية أو ما شابهه بدون رخصة



شكل (11) انتشار الأكشاك والبسطيات



شكل (14) الإهمال الواضح للواجهات



شكل (13) استخدام الارض كمواقف للسيارات بدون رخصة



شكل (16) التجاوز على محرمات الشارع - حي أور



شكل (15) المبنى متعدي على فضاء أرض الجار



شكل (18) التجاوز في عدد الطوابق حي جميلة



شكل (17) المبنى متعدي على خط تنظيم الشارع - حي البيضاء



شكل (20) التجاوز في استعمالات الارض - حي اور



شكل (19) بروز الباب عن مكانه - حي اور



شكل (22) بغداد الجديدة- التجاوزات على الارصفة



شكل (21) غياب الطابع العمراني - شارع فلسطين



شكل (24) الاعظمية التعدي الواضح في الواجهات



شكل (23) حي أكد في الكاظمية تعدي على الشارع



شكل (26) تداخل الاستعمال السكني والتجاري - الكاظمية



شكل (25) وجود خراطيم اجهزة التبريد على واجهات البناء - الكاظمية

4-2 المسح الاستبائي لقياس الوسائل المتاحة لدى البلديات للحد من التجاوزات
تم القيام بالمسح الاستبائي (On line) في موقع (NoviSystems.com)، ولمدة شهرين، وكان العدد 52 مستبائاً، تم إعداد المسح الاستبائي ووضع أهدافه انطلاقاً من الفرضيات التي قامت عليها هذه الدراسة، وذلك بغرض تسليط الضوء على القضايا المرتبطة بتلك الفرضيات، وتحليلها، ومحاولة اقتراح الأطر التحسينية المناسبة لها، وبيان العلاقة الوثيقة بين تلك القضايا من جهة، وقوانين التخطيط العمراني والتشريعات التخطيطية ودورها في النهوض بالبيئة الحضرية من جهة أخرى، وقد تم وضع خطة المسح الاستبائي وفقاً للأهداف الرئيسية للمسح، والتي تشكل أساساً ومنطلقاً لطبيعة أسئلة المسح، طبيعة العينة المستهدفة بعملية المسح.

4-2-1 أهداف المسح الاستبائي

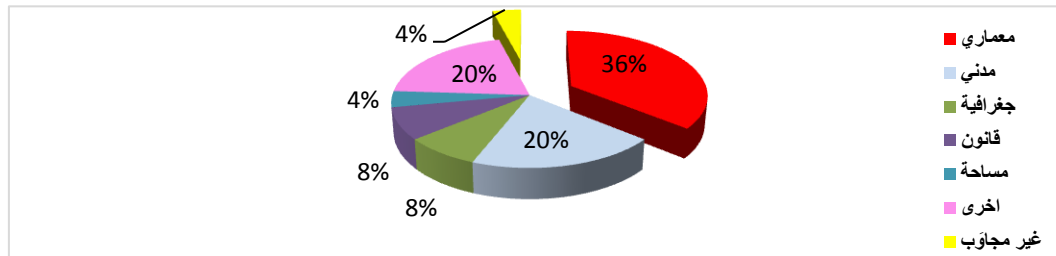
- 1- قياس مدى معرفة العينة بوجود التشريعات والقوانين التخطيطية
- 2- قياس مدى معرفة العينة بمستوى التشريعات والقوانين الموجودة.
- 3- قياس مدى معرفة العينة بمستوى التشريعات والقوانين الموجودة من الناحية التخطيطية.
- 4- قياس مدى شمولية التشريعات والقوانين القائمة.
- 5- قياس مدى فعالية التشريعات والقوانين القائمة.
- 6- قياس مدى فعالية الإجراءات المتبعة ومدى تنفيذها والتقيدها بها.
- 7- قياس نسبة الاستثناءات الممنوحة
- 8- قياس نسبة المخالفات للتشريعات القائمة
- 9- قياس نسبة تطبيق العقوبات المنصوص عليها إن وجدت

2-2-4 اختيار العينة المستهدفة للمسح الاستبائي

لقد تم اختيار العينة المستهدفة لإجراء المسح الاستبائي عليها، من الكوادر الفنية المشغلة في العمل التخطيطي لدى القطاعات المرتبطة بعملية التخطيط الحضري، وذلك لتحقيق أغراض هذا المسح، وبعد تحليل نتائج لـ 52 مستبيّن، تم التوصل وكما في الجدول رقم (11)، (12)، (13)، (14)، والرسم التوضيحي رقم (5)، (6)، (7)، (8):
الجواب حول : ما هو مجال الاختصاص الرئيسي، هل لديك اختصاص دقيق ، ما هو، ما هو المسمى الوظيفي الحالي، وعدد سنوات الخبرة؟

جدول (11) يبين نوع العينة المستهدفة لإجراء المسح الاستبائي/ المصدر : الباحثة

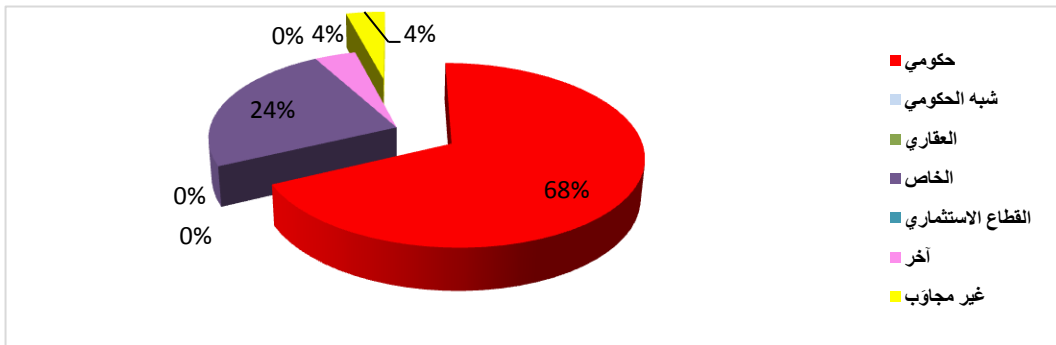
الاجابة	العدد	نسبة الاجوبة
معماري	18	36.0%
مدني	10	20.0%
جغرافية	4	8.0%
قانون	4	8.0%
مساحة	2	4.0%
اخرى	10	20.0%
غير مجاوب %	2	4.0%



رسم توضيحي (5) يبين نوع العينة المستهدفة لإجراء المسح الاستبائي/ المصدر : الباحثة

جدول (12) يبين نوع قطاع العمل للعينة المستبينة/ المصدر : الباحثة

الاجابة	العدد	نسبة الاجوبة
حكومي	34	68%
شبه الحكومي	0	0%
العقاري	0	0%
الخاص	12	24%
القطاع الاستثماري	0	0%
أخر	2	4. %
غير مجاوب %	2	4. %

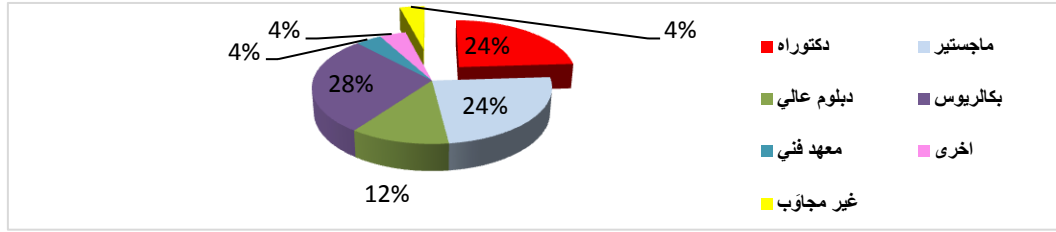


رسم توضيحي (6) يبين نوع قطاع العمل للعينة المستبينة/ المصدر : الباحثة

جدول (13) يبين التحصيل الدراسي للعينة المستبينة / المصدر : الباحثة

الاجابة	العدد	نسبة الاجوبة
دكتوراه	12	24.00%
ماجستير	12	24.00%

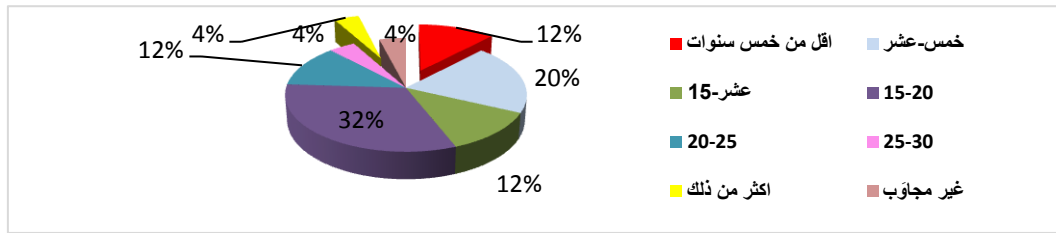
12.00%	6	دبلوم عالي
28.00%	14	بكالوريوس
4.00%	2	معهد فني
4.00%	2	اخرى
4.00%	2	غير مجابوب %



رسم توضيحي (7) يبين نوع التحصيل الدراسي للعينة المستبين/ المصدر : الباحثة ة

جدول (14) يبين سنوات الخبرة/ المصدر : الباحثة

نسبة الاجوبة	العدد	سنوات الخبرة (سنة)
12.00%	6	اقل من خمس
20.00%	10	10-5
12.00%	6	15-10
32.00%	16	15-20
12.00%	6	20-15
4.00%	2	30-25
4.00%	2	اكثر من ذلك
4.00%	2	غير مجابوب %



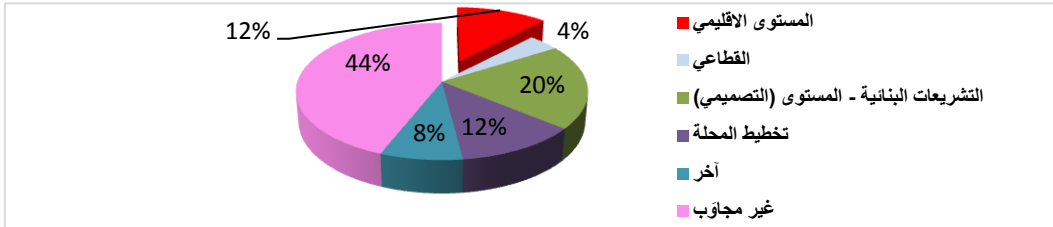
رسم توضيحي (8) يبين سنوات الخبرة/ المصدر : الباحثة

الجواب حول : ما هو رأيك بالتشريعات القائمة المتعلقة بالمخالفات التخطيطية والعقوبات المترتبة عليها؟ كان كالاتي
معظم المستبينين يجد انها ليس لها مرونة مع الواقع ومع التغيرات العالمية، وضعيفة جدا، غير رادعة وغير مقنعة، غير مناسبة، وتحتاج الى تغيير، واعادة النظر بها، مراجعة واعادة صياغة وتطوير، كما انها غير فعالة والعقوبات المترتبة بالمخالفات ايضا غير فعالة، وهي الاساس في ضبط وتنظيم اي عملية تخطيطية حيث ان نجاح التشريعات التخطيطية مرتبط بنجاح العملية التخطيطية ككل، وللأسف التشريعات العراقية حاليا غير مواكبة للتغيرات التي يمر بها البلد والعقوبات المترتبة على المخالفات التخطيطية لا تتناسب مع حجم الاضرار المترتبة على هذه المخالفات، وهناك القليل جدا يجدها انه لا باس بها لكنها تحتاج الى التغيير في بعض المفردات، وانها جيدة، والبعض يجدها مناسبة الا ان التنفيذ صعب.
وحول السؤال: هل برأيك وجود قانون البناء، يساعد على الارتقاء بمستوى أدوات العمل التخطيطي لدى الجهات المختصة، ورفع مستوى مفهوم التخطيط الحضري والعمراني لدى المتعاملين؟ كان هناك اجماع بنعم بالتأكيد.

وحول ضرورة وجود هيئة حكومية واحدة فقط في السؤال: هل ترى ضرورة وجود هيئة حكومية واحدة، تضم الجهات المتعددة الحالية (امانة بغداد، مجلس المحافظة)، وأنه يساهم في دعم رؤية حكومية في تحقيق استراتيجيتها المستقبلية؟ كان الجواب نعم ايضا، وحول السؤال: هل تعاملت مع قوانين تنظيمية أو تشريعات تخطيطية من خلال عملك؟ الجواب 56% منهم اجاب بنعم، وكما في الجدول (15) والرسم التوضيحي رقم (9):

جدول (15): المتعاملين بالتشريعات والقوانين/ المصدر : الباحثة

الاجوبة %	العدد	المستوى التشريعي
12.00	6	المستوى الاقليمي
4.00	2	القطاعي
20.00	10	التشريعات البنائية المستوى التصميمي
12.00	6	تخطيط المحلة
8.00	4	آخر
44.00	22	غير مجابوب %

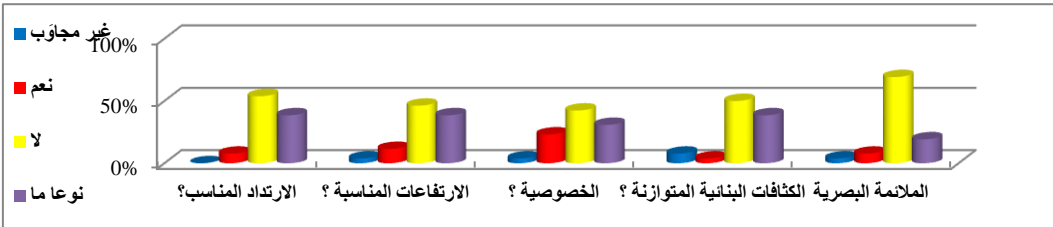


رسم توضيحي (9) يبين المتعاملين بالتشريعات والقوانين من العينة/ المصدر : الباحثة

أما الجواب حول: هل حققت قوانين البناء في مدينتك، الارتداد المناسب؟ الارتفاعات المناسبة؟ الخصوصية؟ الكثافات البنائية المتوازنة؟ نجد ان المفردات جميعها لم تتمكن قوانين البناء من تحقيقها الا ان الملاءمة البصرية هي الفقرة الاكثر ضعفاً وكما في الجدول رقم (16) والرسم التوضيحي رقم (10):

جدول (16): يبين مدى تحقيق قوانين البناء في مدينة المستبين

نوعا ما %	لا %	نعم %	غير مجابوب %	
38.5	53.8	7.7	0	الارتداد المناسب
38.5	46.2	11.5	3.8	الارتفاعات المناسبة
30.8	42.3	23.1	3.8	الخصوصية
38.5	50.0	3.8	7.7	كثافة بناء متوازنة
19.2	69.2	7.7	3.8	الملاءمة البصرية

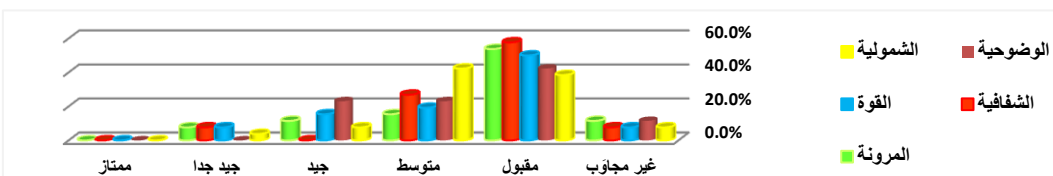


رسم توضيحي (10) يبين مدى تحقيق قوانين البناء في مدينة المستبين

اما الجواب حول السؤال: ما مستوى فعالية القوانين والتشريعات التخطيطية القائمة في ضبط وتوجيه وتنفيذ التخطيط العمراني؟ من حيث الشمولية، الوضوح، القوة، الشفافية، المرونة؟ نجد انها كلها ضمن المقبول وكما في الجدول رقم (17) والرسم التوضيحي رقم (11):

جدول (17): يبين مستوى فعالية القوانين والتشريعات التخطيطية القائمة/ المصدر : الباحثة

ممتاز %	جيد جدا %	جيد %	متوسط %	مقبول %	غير مجابوب %	
0.0	3.8	7.7	42.3	38.5	7.7	الشمولية
0.0	0.0	23.1	23.1	42.3	11.5	الوضوح
0.0	7.7	15.4	19.2	50.0	7.7	القوة
0.0	7.7	0.0	26.9	57.7	7.7	الشفافية
0.0	7.7	11.5	15.4	53.8	11.5	المرونة



رسم توضيحي (11) يبين مقبولية لمستوى فعالية من حيث مفردات حيث الشمولية، الوضوح، القوة، الشفافية، المرونة/ المصدر : الباحثة اما في الجواب حول السؤال: ما هو رايك بالتشريعات القائمة المتعلقة بإجراءات وممارسات جهاز الرقابة التخطيطية المخالفات التخطيطية والعقوبات المترتبة عليها، قانون وضوابط البناء، أنظمة وإجراءات العمليات التخطيطية فكانت معظم الاجابات غير فعالة وكما في الجدول رقم (18) والرسم التوضيحي رقم (12):

جدول (18): الرأي حول إجراءات وممارسات جهاز الرقابة التخطيطية، المخالفات التخطيطية والعقوبات المترتبة عليها/ المصدر : الباحثة

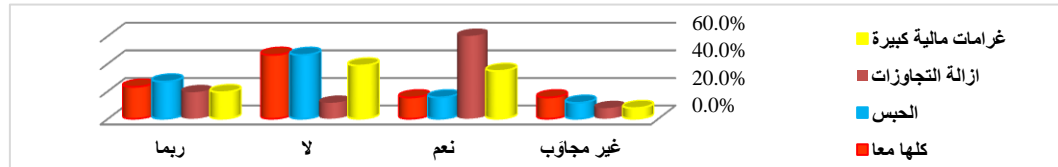
لا اعلم %	غير فعالة %	فعالة %	غير مجاوب %	
19.2	69.2	3.8	7.7	إجراءات وممارسات جهاز الرقابة التخطيطية
7.7	76.9	3.8	11.5	المخالفات التخطيطية والعقوبات المترتبة عليها
11.5	65.4	15.4	7.7	قانون وضوابط البناء
34.6	50.0	7.7	7.7	أنظمة وإجراءات العمليات التخطيطية



رسم توضيحي (12) عدم فعالية إجراءات وممارسات جهاز الرقابة التخطيطية، بالمخالفات التخطيطية والعقوبات المترتبة/ المصدر : الباحثة اما في الجواب حول السؤال: ما هي الإجراءات والتشريعات القائمة المتعلقة بالمخالفات التخطيطية والعقوبات الواجب القيام بها كانت اكثر اجابة كانت ازالة التجاوزات حيث وصلت الى 61.5 %، الجدول رقم (19) والرسم التوضيحي رقم (13):

جدول (19): يبين العقوبات الواجب القيام بها/ المصدر : الباحثة

ربما	لا	نعم	غير مجاوب	%
19.2	38.5	34.6	7.7	غرامات مالية كبيرة
19.2	11.5	61.5	7.7	ازالة التجاوزات
26.9	46.2	15.4	11.5	الحبس
23.1	46.2	15.4	15.4	كلها معا

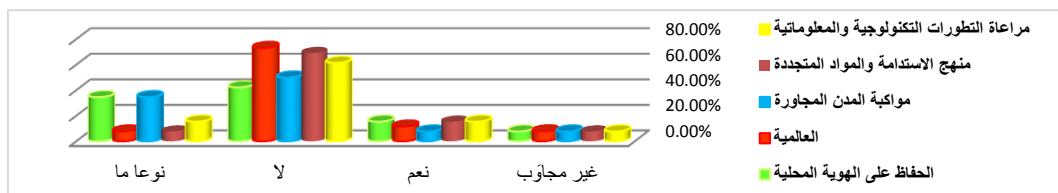


رسم توضيحي (13) يبين ان ازالة التجاوزات هي المطلب الرئيسي ثم الغرامات

اما في الجواب حول السؤال: هل ترى أن هناك تعديلات بشكل دوري على القوانين والتشريعات الحالية، وبصورة تتلاءم مع القضايا التخطيطية المستجدة على الصعيد المحلي والعالمي، وكما في الجدول رقم (20) والرسم التوضيحي رقم (14):

جدول (20): يبين عدم وجود تعديلات على القوانين والتشريعات الحالية تراعي المتطلبات الانية/ المصدر : الباحثة

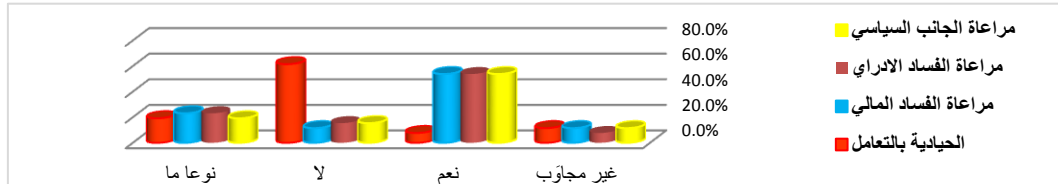
نوعا ما %	لا %	نعم %	غير مجاوب	الجواب
15.40	61.5	15.4	7.7	التطورات التكنولوجية والمعلوماتية
7.70	69.2	15.4	7.7	منهج الاستدامة والمواد المتجددة
34.60	50.0	7.7	7.7	مواكبة المدن المجاورة
7.70	73.1	11.5	7.7	العالمية
34.60	42.3	15.4	7.7	الحفاظ على الهوية



رسم توضيحي (14) يبين عدم مراعاة الجوانب المطلوبة كالتكنولوجية ومواكبة المدن العالمية والحفاظ على الهوية/ المصدر : الباحثة
 اما في الجواب حول السؤال: هل برأيك هناك استثناءات من القوانين أو التشريعات التخطيطية القائمة، موضح وكما في
 الجدول رقم (21) والرسم التوضيحي رقم (15):

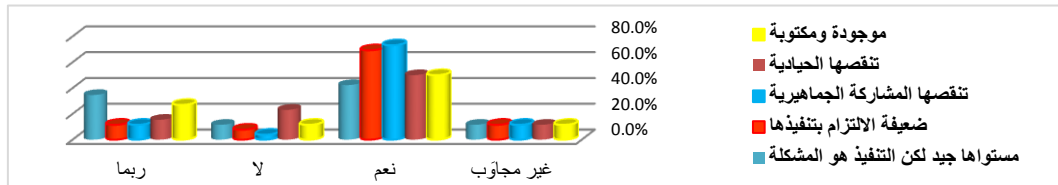
جدول (21): يبين مستوى الحيادية وهل هناك بعض الاستثناءات على القوانين الحالية/ المصدر : الباحثة

نوعاً ما	لا	نعم	غير مجاوب	مراعاة %
19.2	15.4	53.8	11.5	الجانب السياسي
23.1	15.4	53.8	7.7	الفساد الإداري
23.1	11.5	53.8	11.5	الفساد المالي
19.2	61.5	7.7	11.5	الحيادية بالتعامل



رسم توضيحي (15) يبين عدم وجود حيادية بالتعامل/ المصدر : الباحثة

اما في الجواب حول السؤال: هل تعتبر هذه الإجراءات في متناول كافة المتعاملين، ما مدى وضوح الإجراءات اللازمة
 لإتمام كل عملية تخطيطية على مستوى الأجهزة التخطيطية عموماً (أي هل هناك إجراءات مكتوبة ومعتمدة لكل عملية)،
 وكما في الجدول رقم (22) والرسم التوضيحي رقم (16):

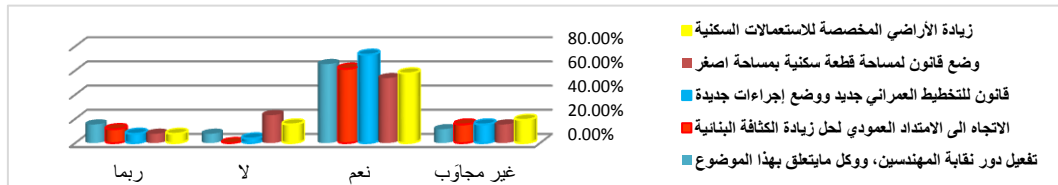


رسم توضيحي (16) يبين وضوحية الاجراءات التخطيطية/ المصدر : الباحثة

جدول (22): وضوحية الاجراءات التخطيطية/ المصدر : الباحثة

ربما	لا	نعم	غير مجاوب	%
26.9	11.5	50.0	11.5	موجودة ومكتوبة
15.4	23.1	50.0	11.5	تنقصها الحيادية
11.5	3.8	73.1	11.5	تنقصها المشاركة الجماهيرية
11.5	7.7	69.2	11.5	ضعيفة الالتزام بتنفيذها
34.6	11.5	42.3	11.5	مستواها جيد لكن التنفيذ هو المشكلة

اما في الجواب حول السؤال: ما هي الحلول براك فكان وضع قانون للتخطيط العمراني جديد ووضع إجراءات جديدة
 بالإضافة الى تفعيل دور نقابة المهندسين، وكما في الجدول رقم (23) والرسم التوضيحي رقم (17):



رسم توضيحي (17) يبين الحلول المقترحة/ المصدر : الباحثة

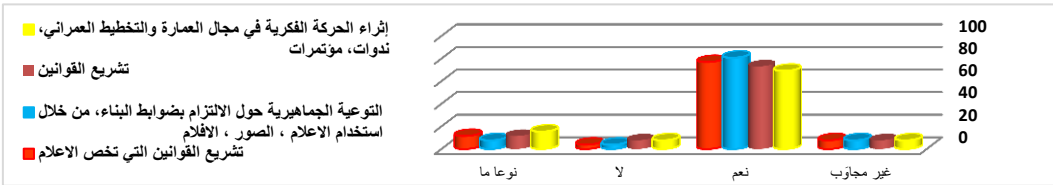
جدول (23): الحلول المقترحة/ المصدر : الباحثة

ربما	لا	نعم	غير مجاوب	
7.70	15.40	57.7	19.20	زيادة للاستعمالات السكنية
7.70	23.10	53.8	15.40	تغير في قانون أفرز الاراضي
7.70	3.80	73.1	15.40	قانون للتخطيط العمراني جديد
11.50	11.5	61.5	15.40	الاتجاه الى الامتداد العمودي لحل زيادة الكثافة البنائية
15.40	7.70	65.4	11.50	تفعيل دور نقابة المهندسين

اما في الجواب حول السؤال: عن أهمية التوعية والاعلام ، فكان وكما في الجدول رقم (24) والرسم التوضيحي رقم (18): هو ضرورة التوعية الجماهيرية حول الالتزام بضوابط البناء، من خلال استخدام ، الصور ، الافلام

جدول (24): يبين اهمية التوعية والاعلام/ المصدر : الباحثة

نوعا ما	لا	نعم	غير مجاوب	
15.4	7.7	69.2	7.7	إثراء الحركة الفكرية في مجال العمارة والتخطيط
11.5	7.7	73.1	7.7	تشريع القوانين
7.70	3.8	80.8	7.7	التوعية الجماهيرية
11.5	3.8	76.9	7.7	تشريع القوانين التي تخص الاعلام



رسم توضيحي (18) اهمية التوعية والاعلام/ المصدر : الباحثة

5- الاستنتاجات

- ان التشريعات القائمة المتعلقة بالمخالفات التخطيطية والعقوبات المترتبة عليها ليس لها مرونة مع الواقع والتغيرات العالمية، وضعيفة جدا، غير رادعة وغير مقنعة، غير مناسبة، تحتاج الى اعادة النظر، مراجعة واعادة صياغة وتطوير، كما انها غير فعالة والعقوبات المترتبة بالمخالفات ايضا غير فعالة، وبالرغم من انها الاساس في ضبط وتنظيم اي عملية تخطيطية حيث ان نجاح التشريعات التخطيطية مرتبط بنجاح العملية التخطيطية ككل، ولكن التشريعات العراقية حاليا غير مواكبة للتغيرات التي يمر بها البلد والعقوبات المترتبة على المخالفات التخطيطية لا تتناسب مع حجم الاضرار المترتبة.
- قانون البناء، يساعد على الارتقاء بمستوى العمل التخطيطي لدى الجهات المختصة، ورفع مستوى مفهوم التخطيط الحضري والعمراني لدى المتعاملين، يقلل من الآثار السلبية على البيئة الحضرية، وضرورة وجود هيئة حكومية واحدة، تضم الجهات المتعددة (امانة بغداد، مجلس المحافظة)، يساهم في دعم رؤية حكومية موحدة لتحقيق استراتيجيتها المستقبلية .
- لم تحقق قوانين البناء، الارتداد المناسب، الارتفاعات المناسبة، الخصوصية، الكثافات البنائية المتوازنة، الا ان الملاءمة البصرية هي الفقرة الاكثر ضعفاً.
- مستوى فعالية القوانين والتشريعات التخطيطية القائمة في ضبط وتوجيه وتنفيذ التخطيط العمراني، من حيث الشمولية، الوضوح، القوة، الشفافية، المرونة، نجد انها كلها ما بين المقبول والضعيف والمشكلة بالتنفيذ، اما التشريعات القائمة المتعلقة بإجراءات وممارسات جهاز الرقابة للمخالفات التخطيطية والعقوبات المترتبة عليها، قانون وضوابط البناء، من حيث أنظمة وإجراءات العمليات التخطيطية فهي غير فعالة .
- ازالة التجاوزات كونها تشوه المظهر الحضري والقيام بالإجراءات والتشريعات المتعلقة بالمخالفات التخطيطية والعقوبات الواجب القيام بها، ازالة الاستثناءات الخاصة من القوانين والتشريعات التخطيطية القائمة، والعمل بشفافية ووضوحية.
- اجراء تعديلات بشكل دوري على القوانين والتشريعات الحالية، وبصورة تتلاءم مع القضايا التخطيطية والمعمارية المستجدة على الصعيد المحلي والعالمي، والنظريات الحديثة كالاستدامة والتكنولوجيا المتقدمة، وان تكون الإجراءات في متناول كافة المتعاملين من حيث وضوح الإجراءات اللازمة لإتمام كل عملية تخطيطية على مستوى الأجهزة التخطيطية أي انها إجراءات مكتوبة ومعتمدة لكل عملية.

- وضع قانون للتخطيط العمراني جديد ووضع إجراءات جديدة، الاتجاه الى الامتداد العمودي لحل زيادة الكثافة البنائية بالإضافة الى تفعيل دور نقابة المهندسين، ضرورة التوعية الجماهيرية حول الالتزام بضوابط البناء، من خلال استخدام الصور، الافلام و تشريع القوانين التي تخص الاعلام.

6- التوصيات

-وضع مخطط أساس جديد لمدينة بغداد والمحافظات والأقضية العراقية يتلاءم مع التقدم الحضري الحاصل والتغير في أعداد السكان بالاستناد الى معدلات النمو، زيادة الأراضي المخصصة للاستعمالات السكنية.

-توفير البنى التحتية والاجتماعية لمناطق محددة للاستعمالات السكنية على سبيل المثال الاراضي التي وزعت كاستعمال سكني قبل 2003 مثل حي الحرس وغيرها، الاتجاه الى الامتداد العمودي لحل لزيادة الكثافة البنائية وعدد الطوابق المسموح بها في المنطقة بما يتناسب مع الكثافة السكانية .

-تعزيز دور البلديات وأمانة بغداد ودعمها كشخصية اعتبارية وتعزيز دورها الرقابي والتنفيذي لإزالة المخالفات. الزام جميع الجهات المختصة التي تصدر اجازات البناء بتقيدها بالمخططات الهندسية مستوفية للقواعد والمطلبات الفنية وتكون صادرة من جهة مخولة بالتصميم او مكتب هندسي مسجل لدى نقابة المهندسين، وعدم تحويل ملكيات الدور الا بوجود اجازات بناء اصولية، وتفعيل دور المهندسين المعماريين وان يكون لنقابة المهندسين دورا في الرقابة والإشراف على مراحل تنفيذ البناء تعقبا للتجاوزات أثناء الإنشاء، وان تعاقب كل مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال مخالفة لنظام البناء.

-إعادة صياغة التشريعات وتوحيدها في بغداد بما يتناسب مع الوضع القائم للتجمعات العمرانية، ووضع كودات جديدة للبناء بما يتلاءم مع الزيادة السكانية، والتحولت الحضرية، والتغيرات التكنولوجية، والاستدامة الحضرية.

-إثراء الحركة الفكرية في مجال العمارة والتخطيط العمراني وذلك من خلال المحاضرات والندوات وتأسيس جمعيات أهليه تهتم بعلوم العمران وتفعيل دور النقابة واتحاد المقاولين والجامعات في عملية التخطيط من اجل زيادة الوعي الشعبي.

-حل مشكلة قطع الأراضي الصغيرة والسكن العشوائي حين انها أمر قائم، ودعم مشاريع الاسكان والتطوير الحضري وانشاء مدن جديدة متكاملة الفعاليات، ايجاد بدائل حضرية، الغاء قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) 940 لسنة 1987، تقرير حدود الإفراز وفقا لأحكام القرار 850 لسنة 1979 ويشمل به مركز المحافظة والقضاء والناحية، وبأثر رجعي لمواكبة التغيرات السكانية الحاصلة ووضع حدودا للإفراز السكني الواقع داخل حدود البلديات وكعلاج لحالات قائمة.

-ضرورة الأخذ بالاعتبار الجوانب المتعلقة بالتخطيط الحضري والنواحي الجمالية والبيئية، وضرورة ادخال مواد جديدة في قوانين البناء مثل استخدام اللون ونسبها والنوعية في الواجهات للمباني ولا بد من أخذ موافقة مسبقة من الجهات المختصة، التي تضع المحددات الجمالية التي تحد من قدرة المصمم على المبالغة في استخدام الألوان من اجل ضمان عدم خروج المصمم عن النسق العام للبناء فهذا النظام يندرج تحت محددين : المحدد الجمالي والمحدد التخطيطي، و إيجاد قاسم مشترك في جميع الأنبيية وفق رؤية معينة من أجل ضمان التجانس والتناغم بين عناصر المدينة، ووضع أنظمة وضوابط للمحافظة على جمالية البناء من مناظر السخانات الشمسية ولواقظ والأقمار الصناعية وخزانات المياه بأشكالها المتعددة.

-تحديد مساحة بنسبة معينة لا تقل عن 10 % من مساحة قطعة الأرض كحديقة مزروعة في المناطق السكنية، وهذه المادة ضرورية لتوفير الاتزان البيئي، فهي تراعي النواحي البيئية والجمالية والاجتماعية والتخطيطية للمناطق السكنية.

تعزيز الوسائل المتاحة لدى البلديات للحد من التجاوزات ، تعتبر أمانة بغداد او البلدية شخصيه اعتباريه مستقلة ماليا وإداريا، ويمنحها القانون صلاحيات ومهام واسعة النفوذ وممارسة صلاحيات سن قوانين وأنظمة تتفق مع القانون، ويمكن لها أن تمنع وتحد من ظاهرة البناء العشوائي في المدينة عن طريق عدة أجهزة :

- أجهزتها الإدارية والتشريعية مثل المجالس البلدية واللجان المحلية.

- الدوائر الهندسية مثل مجلس المحافظة والتخطيط العمراني.

- إدارة الشؤون القانونية .

- إدارة التفتيش والمتابعة .

- القوة التنفيذية المتمثلة في الشرطة.
- القوانين والتشريعات التي سبق شرحها.

المصادر

- 1- ميادة لطفي عبد الوهاب ، السلوك المكاني لمستقرات المتجاوزين، دراسة تحليلية باستخدام تقنيات التحسس النائي ونظم المعلومات الجغرافية، رسالة ماجستير ، قسم الهندسة المعمارية، الجامعة التكنولوجية، 2008.
- 2- الشريف، محمد بن مسلط، المناطق العشوائية في مكة المكرمة، قسم العمارة الإسلامية، كلية الهندسة، جامعة أم القرى، مكة، المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل (العلوم الأساسية والتطبيقية) المجلد الرابع- العدد الأول- (2003م) ص32.
- 4- اشرف، نبيل، (المرافق الاساسية في مناطق السكن العشوائي)، ندوة التنمية الحضرية، دمشق، 1990.
- 5- Gain, sadhan, (identifying vulnerability of low income settlement at level in dehradun) Indian institute of remote sensing, dehradun, organized by GIS @ dev at new delhi, 2005.
- 10- الوقائع العراقية ، العدد 3886 في 7/23/2001. http://www.iraq-lg-law.org/ar/webfm_send/865
- 7- Paul G. Lewis and Max Neiman. Georgetown University Press, Washington, DC, 2009, 272 pages. Published in: Journal of the American Planning Association, Volume 76, Issue 1 December 2010 , page 125.
- 8- <http://www.iraq-lg-law.org/ar/node/239>
- 9- قانون التصميم الاساس لبغداد، رقم 156 ، 1971 ، بغداد.
- 10-http://www.iraq-lg-law.org/ar/webfm_send/1432 -10 الوقائع العراقية ، العدد 2722 في 7/23/1979.
- 11- <http://www.iraq-lg-law.org/ar/content> -11 الوقائع العراقية، العدد 1033 في 1033/11/22/1964 .
- 10- الوقائع العراقية ، العدد 3886 في 7/23/2001. http://www.iraq-lg-law.org/ar/webfm_send/865
- 13- مجلس القضاء الاعلى، قاعدة التشريعات العراقية، الاصدار 2014. <http://www.iraq-lg-law.org/ar/content>
- 10- الوقائع العراقية ، العدد 3540 في 5/12/1994. <http://www.iraqlid.iq/PDF/1994/m7847.pdf>
- 13- مجلس القضاء الاعلى، قاعدة التشريعات العراقية، الاصدار 2014. <http://www.iraqlid.iq/LoadLawBook.aspx?SP=ALL&SC>
- 14- احمد هلال محمد، التشريعات العمرانية وتأثيرها في تكوين بيئة العمارة المصرية، دراسة خاصة للقانون 106 وتعديلاته ، من منشورات المؤتمر الدولي السابع عشر وورشات عمل الآفاق المستقبلية للسكن الإنساني جامعة البعث ، كلية الهندسة المدنية 2004 على الرابط التالي : http://ahmohamed.kau.edu.sa/Researches.aspx?Site_ID=0053569&Lng=AR.
- 15- مجموعة الضوابط التخطيطية للبناء وتقسيم الاراضي في بغداد اذار 1999، أمانة بغداد.
- 16- الكحلوت، محمد علي، مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة، مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الطبيعية والهندسية) المجلد الرابع عشر - العدد الأول، 2006.
- 17- امانة بغداد- دائرة التصاميم - قسم التخطيط الحضري ، دراسة ايجاد الحلول الجذرية للمتجاوزين، آب 2011.
- 18- مقابلة مع المهندسة فوزية جاسم - رئيس شعبة البيانات التخطيطية - دائرة التصاميم- أمانة بغداد.
- 19- نفاحة، عمرو باسم، أثر الانظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين (حالة دراسية - المباني السكنية في مدينة نابلس)، رسالة ماجستير، الهندسة المعمارية، جامعة النجاح الوطنية، 2009