



التوسع العمراني في مركز قضاء أبو غريب: دراسة في أنماط المجمعات السكنية وأثرها على
استعمالات الأراضي الزراعية

التوسع العمراني في مركز قضاء أبو غريب: دراسة في أنماط المجمعات السكنية وأثرها على
استعمالات الأراضي الزراعية

م. م. لقاء مهدي عبيد

جامعة ابن سينا للعلوم الطبية والصيدلانية/ كلية الطب

البريد الإلكتروني Email : likaaaltiee@gmail.com

الكلمات المفتاحية: التوسع العمراني، المجمعات السكنية، مركز قضاء أبي غريب، الأثر
الجغرافي، التخطيط الحضري

كيفية اقتباس البحث

عبيد، لقاء مهدي ، التوسع العمراني في مركز قضاء أبو غريب: دراسة في أنماط المجمعات
السكنية وأثرها على استعمالات الأراضي الزراعية ،مجلة مركز بابل للدراسات الانسانية، آب
٢٠٢٦، المجلد: ١٦، العدد: ٨ .

هذا البحث من نوع الوصول المفتوح مرخص بموجب رخصة المشاع الإبداعي لحقوق التأليف
والنشر (Creative Commons Attribution) تتيح فقط للآخرين تحميل البحث
ومشاركته مع الآخرين بشرط نسب العمل الأصلي للمؤلف، ودون القيام بأي تعديل أو
استخدامه لأغراض تجارية.

Registered في
ROAD

مفهرسة في
IASJ

Journal Of Babylon Center For Humanities Studies 2026 Volume :16 Issue : 8
(ISSN): 2227-2895 (Print) (E-ISSN):2313-0059 (Online)

Urban Expansion in the Abu Ghraib District Center: A Study on Residential Complex Patterns and Their Geographic Impact

LIQAA MAHDI OBAID

Ibn Sina University of Medical and Pharmaceutical Sciences College of Medicine

Keywords : Urban Expansion, Residential Complexes, Abu Ghraib District Center, Geographical Impact, Urban Planning.

How To Cite This Article

OBAID, LIQAA MAHDI, Urban Expansion in the Abu Ghraib District Center: A Study on Residential Complex Patterns and Their Geographic Impact, Journal Of Babylon Center For Humanities Studies, August 2026, Volume:16, Issue 8.



[This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Abstract:

The results of the study indicate that residential complexes in the center of Abu Ghraib District represent one of the most prominent manifestations of spatial transformation. They have contributed to reshaping the residential structure and directing population distribution toward new locations, particularly in areas close to major roads and modern urban expansion zones. The study revealed clear variations among residential complexes in terms of planning suitability. Completed complexes, especially Bahjat Baghdad Complex, achieved a high level of success due to the availability of infrastructure and essential services. In contrast, some other complexes, such as Al-Zeitoun Complex, faced challenges related to increased population density, which resulted in pressure on services and transportation networks. As for the proposed residential complexes, such as Al-Khaleej Complex and Ishq Baghdad Complex, they demonstrated good planning potential in terms of design and land-use distribution. However, since their



implementation has not yet been completed, their evaluation remains largely theoretical and based more on planning schemes than on actual conditions. The study also showed that residential complexes have had a clear geographical impact through changes in land-use patterns, variations in service distribution, and increased pressure on certain transportation networks. Moreover, they have contributed to creating new centers for attracting residents within the study area. Based on these findings, the study concludes that the efficiency of residential complexes in achieving a positive geographical impact depends primarily on the extent to which they comply with planning standards. This highlights the importance of sound urban planning in achieving balanced spatial development within the center of Abu Ghraib District.

الخلاصة

تظهر مشكلة البحث في تسليط الضوء حول الأسباب وراء التوسع العمراني وانشاء المجمعات السكنية في مركز قضاء ابي غريب ومدى تأثيرها في تغيير أنماط استعمالات الأرض والالتزام بالمعايير التخطيطية وعليه تهدف الدراسة الى تحليل اثر التوسع العمراني على توزيع المجمعات السكنية وتقييم مدى ملاءمتها للمعايير التخطيطية المعتمدة في العراق لعام ٢٠١٨، حيث تبين نتائج الدراسة أن المجمعات السكنية في مركز قضاء أبي غريب تمثل أحد أبرز مظاهر التحول المكاني، إذ أسهمت في إعادة تشكيل البنية السكنية وتوجيه التوزيع السكاني نحو مواقع جديدة، ولا سيما في المناطق القريبة من الطرق الرئيسية ومناطق التوسع الحديثة. وقد بينت الدراسة وجود تباين واضح بين المجمعات السكنية من حيث مستوى الملاءمة التخطيطية، إذ حققت المجمعات المنجزة، ولا سيما مجمع نجمة بغداد، مستوى جيداً نتيجة توفر البنية التحتية والخدمات الأساسية، في حين واجهت بعض المجمعات الأخرى، مثل مجمع الزيتون، تحديات تمثلت في ارتفاع الكثافة السكنية وما نتج عنها من ضغط على الخدمات وشبكات النقل. أما المجمعات السكنية المقترحة، مثل مجمع الخليج ومجمع عشق بغداد، فقد أظهرت إمكانات تخطيطية جيدة من حيث التصميم وتوزيع الاستعمالات، إلا أن عدم اكتمال تنفيذها يجعل تقييمها في الوقت الحاضر ذا طابع نظري يعتمد على المخططات أكثر من الواقع الفعلي. كما أوضحت الدراسة أن للمجمعات السكنية أثراً جغرافياً واضحاً تمثل في تغيير أنماط استعمالات الأرض، وتباين توزيع الخدمات، وزيادة الضغط على بعض شبكات النقل، فضلاً عن إسهامها في خلق مراكز جذب سكاني جديدة داخل منطقة الدراسة وبناءً على ما تقدم، يتبين أن كفاءة المجمعات السكنية في تحقيق أثر جغرافي إيجابي تعتمد بشكل رئيس على مدى التزامها بالمعايير

التخطيطية، الأمر الذي يؤكد أهمية التخطيط الحضري السليم في تحقيق تنمية مكانية متوازنة داخل مركز قضاء أبي غريب.

المقدمة:

ان مشكلة الزحف العمراني على الأراضي الزراعية مشكلة عالمية تعاني منها جميع دول العالم، حيث أصبحت ظاهرة التصحر تهدد حوالي ١١٠ من دول العالم وأن ما يزيد عن ١.٩ مليار هكتار من أراضي العالم مهددة بالتصحر، لذلك كان لابد من الاهتمام بهذه المشكلة ودراستها لمعرفة الأسباب ومن ثم وضع حلول لها للحد من آثارها (١٠)

كما إن الأراضي الزراعية المحيطة بالمدن تتناقص يوماً بعد يوم وذلك نتيجة النمو العمراني المتزايد المواكب للنمو السكاني ذو الضغط المتزايد على الأراضي الزراعية ويتمثل هذا النمو بالزيادة الطبيعية للسكان وكذلك التزايد الناجم بفعل الهجرة حيث إن زيادة السكان تؤدي إلى زيادة الطلب على الأراضي لأغراض السكن والخدمات البشرية الأخرى، كذلك تلعب وسائل المواصلات دوراً مهماً في زحف العمران على الأراضي الزراعية من خلال شق الطرق وإقامة المصانع والمنشآت والأنشطة التجارية على جوانب هذه الطرق، وكذلك يجب أن نشير إلى انعدام التخطيط السليم في المدن مما يساعد على توسع العمران على حساب الأراضي الزراعية بالإضافة إلى دور العامل السلوكي والمتمثل في رغبة السكان بالسكن في الضواحي خارج المدن وتعد المشكلة من المشاكل الهامة وذات الآثار السلبية في العديد من دول العالم وخاصة تلك الواقعة تحت ظروف مناخية جافة أو شبه جافة وظهرت أهمية هذه المشكلة للتأثير السلبي الذي تخلفه على كافة الأصعدة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية (٤)

حيث شهد قضاء أبو غريب الواقع الى الغرب من العاصمة بغداد تحولات ديموغرافية وعمرانية ملحوظة خلال العقود الأخيرة بفعل عوامل متعددة منها التغيرات السياسية والنزوح الداخلي والنمو السكاني الطبيعي وقد أدى ذلك الى نشوء مجمعات سكنية جديدة وتوسع حضري غير منتظم مما انعكس بشكل مباشر على البيئة الجغرافية والخصائص الاجتماعية والاقتصادية للمنطقة. تُعدّ التحولات السكانية إحدى الظواهر الجغرافية والاجتماعية المرتبطة بالنمو الديمغرافي والتغير في أنماط الاستقرار البشري. وتشمل هذه التحولات التغير في حجم السكان، وتوزيعهم، وخصائصهم الاجتماعية والاقتصادية، فضلاً عن حركتهم المكانية سواء بالهجرة الداخلية أو الخارجية. وتُعدّ هذه التحولات من أبرز العوامل المؤثرة في إعادة تشكيل النسيج العمراني لأي منطقة (١١)



أما التوسع العمراني فيمثل انعكاساً مباشراً للنمو السكاني، حيث يؤدي تزايد أعداد السكان إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية والخدمات الحضرية، ومن ثم نشوء مجمعات سكنية جديدة، وتغير في استخدامات الأرض، بما ينعكس على البيئة الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية. مما أدى في رسم العديد من الانماط العمرانية الجديدة، بحيث تتواكب كل نمط مع المستوى الاقتصادي والاجتماعي والثقافي للكتل السكانية، وكل نمط من هذه الانماط يخلق بداخلة مجموعة من القيم السائدة لدى تلك التجمعات، والانشطة المهنية والاقتصادية التي تتسق مع تلك التجمعات، وهنا يمكن القول إن حركة الكتل من مركزها السكاني قد خلقت انماط مختلفة من التوسع داخل القضاء

وتبرز أهمية دراسة التوسع العمراني اليوم في ضوء التحديات التي تواجه المدن والضواحي من ازدحام، وتراجع الأراضي الزراعية، وازدياد الضغط على الموارد الطبيعية وان المجمعات السكنية حيث كان لها اثار في التوسع العمراني في النواحي الاقتصادية والاجتماعية وكذلك نلاحظ زيادة في عدد السكان الناتج عن الزيادة الطبيعية وغير الطبيعية التي ظهرت بعد انشاء المجمعات الشيء الذي أدى الى الزحف العمراني وتغير نمط استعمالات الاراضي من زراعي الى سكني وخدماتي فتراجعت مساحات الارض الزراعية امام ذلك.

مشكلة البحث:

تشهد منطقة الدراسة في قضاء ابي غريب تحدياً سكانياً بارزاً في الارتفاع الملحوظ لمعدلات النمو السكاني وتزايد موجات الهجرة الوافدة اليها مما يعني ازدياد حجم المشكلة مع مرور الزمن مهدداً مزيداً من الأراضي الزراعية مما يستوجب تسليط الضوء على التخطيط السليم للتجمعات السكانية في القضاء مما يحافظ على الرقعة الأراضي الزراعية ويؤمن العمران اللازم للسكان

تتمثل مشكلة البحث في التساؤلات الرئيسية:

- ١- ماهي الأسباب الكامنة وراء انشاء المجمعات السكنية (التوسع العمراني)
- ٢- هل ان المجمعات السكنية تؤثر على النمو العمراني في المناطق المحيطة به؟
- ٣- ما التغيرات الحاصلة على انماط استعمالات الاراضي بعد انشاء المجمعات؟
- ٤- هل هنالك سياسات للتخطيط الحضري ملائمة لنمو المنطقة وتوسعها في المستقبل في قضاء أبو غريب على أنماط المجمعات السكنية والتطور الجغرافي للمنطقة
- ٥- هل تلتزم المجمعات السكنية بالمعايير التخطيطية



فرضيات البحث

• يرتبط نشوء المجمعات السكنية وتوسع مساحاتها في قضاء أبي غريب طردياً بالنمو السكاني المتزايد وارتفاع حجم الطلب على الوحدات السكنية، مما يشكل دافعاً متسماً لعمليات التشييد والبناء.

• أدى التوسع العمراني في قضاء أبي غريب إلى تغير ملحوظ في الأنماط السكنية وانتشار مجمعات سكنية جديدة.

• هناك تفاوت ملحوظ وعدم التزام تام من قبل المجمعات السكنية الحديثة بالمعايير التخطيطية المعتمدة (سواء البيئية، الخدمية، أو البنائية)، مما يؤدي الى ضغط على البنى التحتية في مركز قضاء أبي غريب.

• تقتصر منطقة الدراسة الى سياسات تخطيط حضري واضحة وملائمة استوعب النمو السكاني والتوسع المستقبلي لأنماط المجمعات السكنية.

• ساهمت التحولات السكانية في تغيير البنية الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع المحلي.

• للتوسع العمراني آثار مباشرة على البيئة الجغرافية، وخاصة استخدامات الأراضي الزراعية

أهداف البحث

• تحليل التوسع العمراني وأثره على توزيع المجمعات السكنية في القضاء.

• فهم العلاقة بين النمو السكاني والأنماط السكنية الحديثة.

• الكشف عن الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للتوسع العمراني

• تقييم مدى اعتماد المجمعات السكنية على المعايير التخطيطية المعتمدة في العراق

منهجية البحث

تعد المنهجية من الطرق المؤدية إلى الهدف المطلوب من البحث وكذلك الأساليب التي تزود البحث من البداية إلى النهاية للوصول إلى الحقيقة، ما تقدم يعد أحد مناهج البحث ومن أجل التوصل إلى النتائج المرجوة من هذه الدراسة تم اعتماد المنهج الاستقرائي وتم الاعتماد على المنهج الجغرافي الوصفي التحليلي في دراسة أنماط المجمعات السكنية في قضاء أبي غريب من خلال البيانات المعلومات المتعلقة بالموضوع وتمثيلها بالأشكال البيانية الخرائط.



خطة البحث //

المبحث الأول: المفاهيم الأساسية بالبحث

المبحث الثاني: أنماط المجمعات السكنية في قضاء أبي غريب

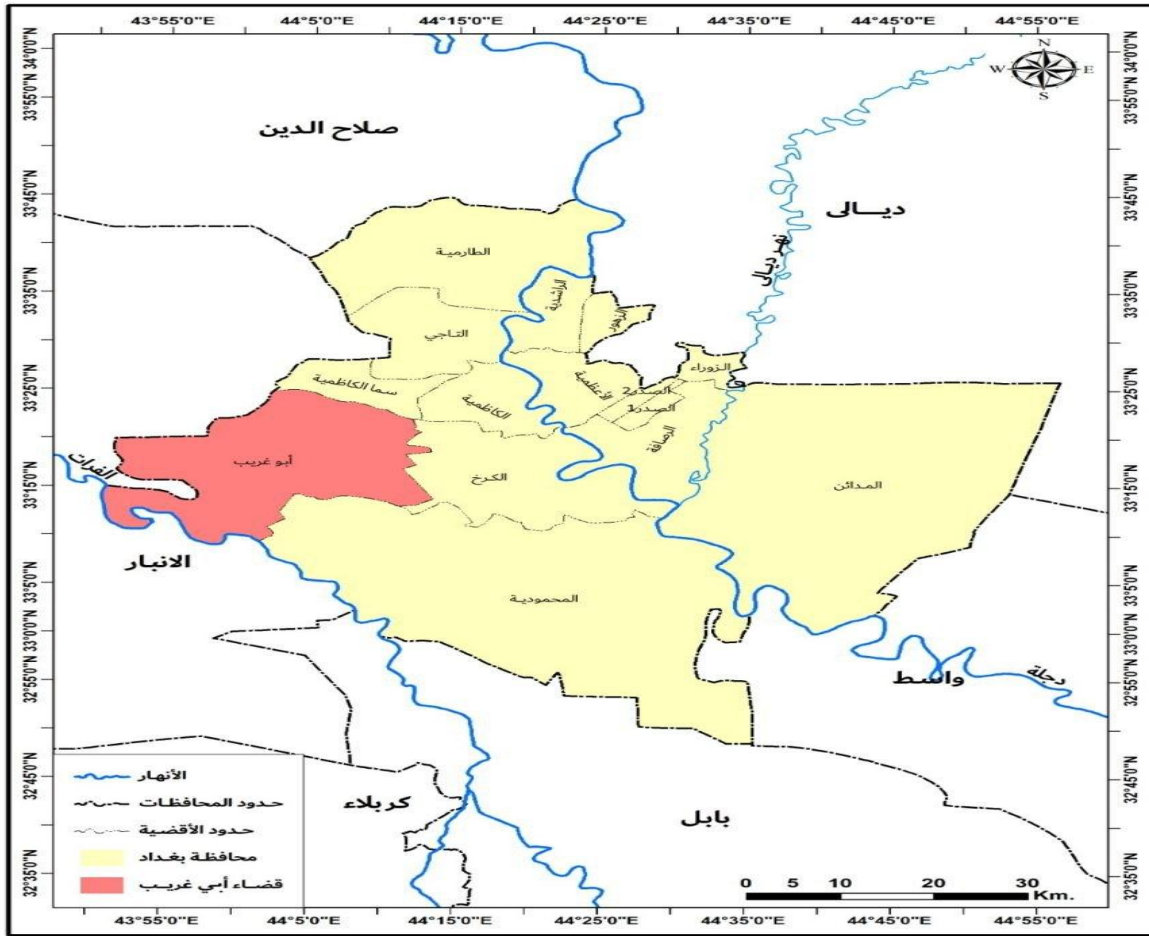
المبحث الثالث: مشكلة التوسع العمراني على الأراضي الزراعية في أبي غريب

حدود البحث //

-الحدود المكانية الزمانية

يعد قضاء أبي غريب من أحد أقضية محافظة بغداد وأوسعها الذي يقع في الجزء الجنوبي الغربي من المحافظة كما موضح في الخريطة (١) و(٢) ويقع بين دائرتي عرض ($33^{\circ}09'$) و ($33^{\circ}25'$) درجة شمالاً وبين خطي طول ($43^{\circ}50'$) و ($44^{\circ}16'$) شرقاً. أما الحدود الطبيعية لمنطقة الدراسة حيث تقع ضمن منطقة السهل الرسوبي في الجزء الشمالي منه ويمر نهر الفرات في جنوبها الغربي مكوناً حداً طبيعياً إدارياً، يفصلها عن محافظة الانبار. أما الحدود الإدارية إذ يحدها من جهة الشمال قضاء الكاظمية يحدها من جهة الشرق قضاء الكرخ ويحدها من جهة الجنوب قضاء المحمودية ويحدها من جهة الغرب قضاء الكرمة. أما الحدود الزمنية: تتمثل لسنة ٢٠٢٤-٢٠٢٥. ويتكون قضاء أبي غريب من مركزين ها: مركز أبي غريب وناحية النصر والسلام.

خريطة (١) موقع قضاء أبي غريب من العراق لعام ٢٠٢٥ م



المصدر: جمهورية العراق، وزارة الموارد المائية، الهيئة العامة للمساحة، شعبة إنتاج الخرائط،
خريطة محافظة بغداد الادارية، بمقياس ١ : ٢٥٠.٠٠٠ لعام ٢٠٢٥

خريطة (٢) موقع قضاء أبي غريب من محافظة بغداد لعام ٢٠٢٥ م



المصدر: جمهورية العراق، وزارة الموارد المائية، الهيئة العامة للمساحة، شعبة إنتاج الخرائط،

خريطة محافظة بغداد الادارية، بمقياس ١: ٢٥٠٠٠٠٠ لعام ٢٠٢٥

المبحث الأول: المفاهيم الأساسية بالمبحث

١- مفهوم التوسع العمراني

هو انتشار الاشكال العمرانية التي ترتبط مع التجمعات الموجودة من قبل ويجب ان تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع وهو عملية مرتبطة للبحث عن الاشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات السكن، العمل، التجهيزات، الترفيه ... والهيكل من حيث البرمجة التموضع والتنظيم^(١٥).

التوسع العمراني هو عملية نمو المدينة أو البلدة باتجاه مساحات جديدة، سواء من خلال الامتداد الأفقي (الانتشار على الأراضي الزراعية والمناطق المحيطة) أو من خلال الامتداد الرأسى (البناء الطابقي)^(٥).

٢- الهجرة الداخلية والخارجية: الهجرة الداخلية تُعدُّ المحرك الأكبر للتوسع العمراني في ضواحي المدن، مثل أبو غريب الذي استقبل موجات من المهاجرين من المحافظات الأخرى.

التوسع العمراني في مركز قضاء أبو غريب: دراسة في أنماط المجمعات السكنية وأثرها على

استعمالات الأراضي الزراعية

تعد مشكلة التوسع العمراني والأراضي العمرانية من أهم العوامل التي تهدد البيئة، والتي تفاقمت بسبب تزايد هجرة السكان من الريف إلى المدن، حيث تؤدي الزيادة السكانية إلى زيادة عدد السكان. الطلب على الأراضي الزراعية في أطراف المدن لاستخدامها في أغراض مختلفة مثل الإسكان والخدمات وانتشار التجمعات الصناعية وغيرها. (١٣)

٣- التوزيع السكاني: يشير إلى كيفية انتشار السكان مكانياً. وغالباً ما يتأثر هذا التوزيع بخصوبة الأرض، فرص العمل، والخدمات. وفيما يتعلق بالنمو السكاني أو النقصان في البلدان أو المناطق الفردية. الهجرة يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار، أي النازحين منها أو القادمين إليها. الزيادة في عدد السكان يتبعها توسع وانتشار على مساحة جغرافية، وتؤدي الحاجة المتزايدة للسكان إلى البحث لمزيد من السكن، وبناء مساحات شاسعة، وزيادة النمو السكاني وتوفير الخدمات المناسبة لهذه الزيادة كل هذه العوامل مجتمعة ساهمت إلى حد كبير في حركة السكان وحركتهم. سواء عن طريق الهجرة بجميع أنواعها وأشكالها، أو الحركة الطبيعية للسكان وانتشارها داخل الفضاء الجغرافي المجاور أكدت دراسات الأمم المتحدة حول السكان أن الزيادة السكانية يتبعها مزيد من الحركة نحو الموارد على سطح الأرض أو في أعماقها. (١)

٤- الأنماط السكنية الحديثة: تشمل المجمعات السكنية المغلقة، المشاريع الاستثمارية، والأحياء المخططة، وهي تختلف عن الأنماط التقليدية القائمة على السكن العشوائي.

يرجع سبب التوسع العمراني وإنشاء المجمعات السكنية في قضاء أبي غريب لعدة عوامل منها:
١- أثر السياسات الحكومية والخطط العمرانية

• قرارات تخصيص أراضي، مشاريع إسكان، إنشاء طرق ومحاور، أو سياسات تسهيلية للاستثمار تؤثر مباشرة في اتجاه وسرعة التوسع.

• غياب رقابة تخطيطية أو ضعف تطبيق القوانين يزيد من انتشار الاستيطان غير المنظم.

٢- العوامل الاقتصادية والاجتماعية

• الطلب على السكن بأسعار معقولة يدفع الأسر للانتقال إلى الضواحي.

• فرص العمل القريبة أو القدرة على التنقل اليومي إلى بغداد تشجع السكن في أبو غريب.

• التحويلات المالية/التسهيلات الاستثمارية الخاصة من أفراد وقطاع خاص تبني مشاريع سكنية

• مبادرة مصرف صندوق الإسكان مما ساعد السكان على الشراء في المجمعات السكنية

٣- العوامل الأمنية والسياسية



التوسع العمراني في مركز قضاء أبو غريب: دراسة في أنماط المجمعات السكنية وأثرها على استعمالات الأراضي الزراعية

• موجات النزوح والعودة نتيجة الصراعات وظروف أمنية / اقتصادية تؤثر على توزيع السكان ووظائف الأراضي (استعمالات مؤقتة تتحول إلى دائمة أحياناً) تعيد توجه سكن السكان الى الضواحي.

٤- سوق الأراضي والبناء

• ارتفاع أسعار الأراضي داخل العاصمة ووفرة أراضٍ قابلة للبناء في الضواحي يجعل قضاء أبو غريب هدفاً للاستثمار العقاري.

• وجود جهات مطورة ومقاولين محليين يوفران العرض للسوق السكني الناشئ
فان حدود التوسع العمراني فلا يمكن ان يكون من جهة الشرق والغرب وذلك لأنه تحددها من جهة الشرق بلدية المنصور ومن جهة الغرب بلدية النصر والسلام فالتوسع راح يكون من جهة الشمال والجنوب بمسافة تقدر (٥ كيلومتر) شمالاً مقاطعة (١٣ خرنابات - ١٢ الفخرية) و جنوباً مقاطعة (١٦ هكتاراً وشعار وجزء من ٩ بالة) وكما موضح في الخريطة رقم (٣) .

خريطة (٣) توضيح التوسع العمراني في مركز أبي غريب



٥- مفهوم التجمعات السكنية

ان المفهوم الرئيسي لهذه التجمعات انها تجمعات عمرانية ذات غرض سكني أساسا وتكن ادارتها عن طريق الحكم الحضري الخاص ^(١٦) من خلال مجمعة منتخبة من مالكي المساكن او شركات متخصصة في الإدارة الصيانة، وتكون الإدارة في هذه الحالة ذات مقياس أصغر من حجم الإدارة على مستوى المحليات ^(١٧)

المبحث الثاني: أنماط المجمعات السكنية في قضاء أبي غريب

شهد العراق في السنوات الأخيرة انتشارا واسعا للتجمعات السكنية في مختلف المناطق ومن ضمنها منطقة أبي غريب. معبرة في ذلك عن اجتياح ظاهرة عمرانية حديثة النمط قديمة النشأة تختلف في ملامحها باختلاف الطابع الاقتصادي والاجتماعي والعمراني يعتبر هذا الانتشار جزءا من انتشار المراكز المجمع التجارية او الترفيهية المباني الذكية كأنماط عمرانية مستحدثة بفعل التحولات الاقتصادية والتقدم الهائل في الثورة العلمية والتقنية التي سهلت نقل المعلومات والأفكار



عبر العالم فتعتبر التجمعات السكنية على اختلاف أنواعها جزء من الاتجاه العالمي لخصخصة العمران وجزء من حركة العولمة التي تدعم اشكال الحكم الحضري الخاص .

المجمعات السكنية هي نمط عمراني يضم مجموعة من الوحدات السكنية (شقق، فلل، منازل...) ضمن نطاق واحد مخطط ومتربط، وتدار عادةً وفق نظام موحد يوفر خدمات مشتركة للسكان مثل الأمن، المرافق، والأنشطة الترفيهية.

ويمكن تصنيف أنماط المجمعات السكنية إلى عدة أنواع بحسب طبيعتها وتصميمها:

١- المجمعات المفتوحة (غير المسيجة): تتكامل مع النسيج العمراني للمدينة. لا يوجد فيها حدود فاصلة أو بوابات أمنية. تعتمد على المرافق العامة المحيطة أكثر من المرافق الخاصة.

٢- المجمعات المغلقة (المسيجة): محاطة بسور أو حواجز، ولها بوابات دخول خاضعة للرقابة. توفر مستوى عالٍ من الخصوصية والأمن. تضم عادةً خدمات خاصة مثل الحدائق الداخلية، المسابح، النوادي، والمدارس.

٣- المجمعات العمودية (الشقق السكنية): تتكون من مبانٍ عالية تضم وحدات سكنية متعددة. تستوعب عدداً كبيراً من السكان في مساحة أرض محدودة. تمتاز بوجود خدمات مشتركة مثل المصاعد، مواقف السيارات، الصالات الترفيهية.

٤- المجمعات الأفقية (الفلل أو البيوت المستقلة): تنتشر على مساحات واسعة من الأرض. غالباً ما تكون على شكل فلل أو بيوت متلاصقة/منفصلة. توفر خصوصية أكبر ومساحات مفتوحة لكل وحدة سكنية.

٥- المجمعات المختلطة (السكنية - التجارية - الترفيهية): تجمع بين الوحدات السكنية ومرافق تجارية وخدمية ضمن مخطط واحد. تعزز مفهوم "المدينة المصغرة" حيث يمكن للسكان العيش والعمل والتسوق والترفيه في بيئة واحدة ^(٩)

أولاً: المقارنة النظرية والتخطيطية لأنماط المجمعات السكنية

تتباين أنماط المجمعات السكنية الحضرية في خصائصها التخطيطية والاقتصادية والاجتماعية لكي نفهم هذا التباين، سيتم تصنيف ومقارنة هذه الأنماط بالاعتماد على محددات دليل معايير الإسكان الحضري المستدام في العراق (٢٠١٨) من حيث مؤشرات كفاءة الأرض، الخصوصية، ومتطلبات نمط الحياة المستدام، كما موضح في الجدول ادناه:

جدولاً (١) مقارنة يوضح أبرز الفروقات بين أنماط المجمعات السكنية من حيث المؤشرات التخطيطية والاجتماعية المستدامة (وفق دليل ٢٠١٨)

النمط	الخصائص الحضرية العامة	مستوى الخصوصية الاجتماعية	الكثافة السكانية والبنائية	مؤشرات التكلفة الاقتصادية تقريباً	كفاءة نمط الحياة والاستدامة
المجمعات المفتوحة	متكاملة مع النسيج العمراني دون اسوار ا حراسة	منخفضة	متوسطة الى عالية	متوسطة	حياة حضرية مفتوحة اعتماد على المرافق العامة المشتركة
المجمعات المغلقة المسيجة	مسورة، بوابات مراقبة، خدمات خاصة مستقلة	عالية	متوسطة	مرتفعة	توفر بيئة حياة امنه شبه مستقل عن المدينة
المجمعات العمودية الأبراج	مباني بارتفاعات عالية وحدات متجاورة خدمات مشتركة	متوسطة	عالية جدا	متفاوتة حسب نوع المواد والفخامة	تحقق اعلى كفاءة لاستغلال الأرض وحياة حضرية سريعة الإيقاع
المجمعات الأفقية (الفلل والبيوت)	وحدات مستقلة او شبة مستقلة مساحات مفتوحة	عالية جدا	منخفضة	مرتفعة	توفر بيئة عائلية تقليدية خصوصية وهدوء
المجمعات المختلطة	تدمج السكن مع مراكز	متوسطة	متوسطة الى عالية	اقتصادية عادة اقل كلفة	تتأبى الاحتياجات

سكنية. تجارية	تجارية	تجارية	تجارية	تجارية
وتقارب مكاني	وتقارب مكاني	وتقارب مكاني	وتقارب مكاني	وتقارب مكاني
(حياة حضرية	(حياة حضرية	(حياة حضرية	(حياة حضرية	(حياة حضرية
مرنة)	مرنة)	مرنة)	مرنة)	مرنة)

المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد: على وزارة التخطيط، وزارة الأعمار والإسكان والبلديات العامة، دليل معايير الإسكان الحضري المستدام في العراق، بغداد، ٢٠١٨، التحليل التخطيطي:

نلاحظ من التصنيف المقارن لأنماط المجمعات السكنية رؤية واضحة مستدامة التي تبناها دليل عام ٢٠١٨، حيث لم يعد يرى النمط العمراني من زاوية شكله الهيكلي فقط بل من خلال قدرته على تحقيق التوازن بين الخصوصية الاجتماعية والكفاءة الاقتصادية. يتضح ان الأنماط (العمودية والمختلطة) تشكل التوجه الأمثل لتحقيق الاستدامة الحضرية في المدن المستدامة كونها تضمن الحد من التمدد الأفقي العشوائي على حساب الأراضي الزراعية وتوفر تكاملاً وظيفياً يقب من كلف النقل والطاقة.

ثانياً: الخصائص البنائية والوظيفية لأنماط المجمعات السكنية

"تتعدد أنماط المجمعات السكنية وتختلف في خصائصها الوظيفية والعمرانية وفقاً لما حدده دليل المعايير التخطيطية الواردة في دليل معايير الإسكان الحضري المستدام في العراق (٢٠١٨) حيث يمكن تصنيفها إلى عدة فئات رئيسة تعتمد على طبيعة التصميم، ونوعية الخدمات، ومدى الانفتاح على النسيج الحضري المحيط، وكما هو موضح في الجدول أدناه:

جدول (٢) يوضح خصائص والمميزات البنائية لأنماط المجمعات السكنية (وفق دليل ٢٠١٨)

نمط المجمع	خصائص والمميزات التخطيطية
المجمعات العمودية	مباني عالية، وحدات سكنية متجاورة، كفاءة عالية خدمات مشتركة
المجمعات المسيجة	بوابات تحكم، أنظمة مراقبة، خدمات خاصة ومستقلة.
المجمعات المفتوحة	متكاملة تماماً مع النسيج العمراني المحيط، دون أسوار أو حراسة.
المجمعات الأفقية (البيوت)	وحدات سكنية مستقلة، توفر مساحات خضراء مفتوحة.
المجمعات المختلطة	تجمع بين السكن والمراكز التجارية والخدمية.

التوسع العمراني في مركز قضاء أبو غريب: دراسة في أنماط المجمعات السكنية وأثرها على

استعمالات الأراضي الزراعية

المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد: على وزارة التخطيط، وزارة الاعمار والإسكان والبلديات

العامة، دليل معايير الإسكان الحضري المستدام في العراق، بغداد، ٢٠١٨

أولاً: التطور التاريخي لنشوء المجمعات السكنية في القضاء

تعود الجذور التاريخية لنشوء المجمعات السكنية في قضاء أبي غريب الى عقود سابقة حيث بدأت خلال الفترة المحصورة ما بين الستينات والثمانينات وقد تطور المشهد العمراني في القضاء وصولاً الى الوقت الحالي ليضم (١٢) مجمعاً سكنياً تنوعت أنماطها المعمارية بين البناء العمودي والافقي. ومن أبرز المجمعات التي شكلت المرفق السكني في المنطقة (مجمع كلية الزراعة السكني - قرية الذهب الأبيض - الإصلاح الزراعي - واحد اذار دور الضباط- مجمع الالبان - دور الحمر - التصنيع عمارات الزيتون- عمارات المراعي الطبيعية) ونتيجة للتوسع العمراني والتحولات الديمغرافية وتساعد وتيرة الهجرة الداخلية برزت الحاجة لظهور مجمعات سكنية حديثة تهدف الى استيعاب النمو السكاني المتزايد وهو ما ستسلط هذه الدراسة الضوء عليه.

ثانياً: المجمعات السكنية الحديثة في قضاء أبي غريب: النماذج والتوصيف العمراني

تمثل المجمعات الحديثة في القضاء طفرة في نمط الإسكان الاستثماري حيث انتقلت فلسفة البناء من مجرد توفير وحدات إيواء الى انشاء بيئات سكنية متكاملة الخدمات تبرز في هذا السياق مجموعة من المشاريع الريادية التي شكلت المشهد العمراني المعاصر ومن أهمها:

أولاً: المجمعات السكنية المنجزة

١- مجمع نجمة بغداد السكني

يعد من المشاريع الاستثمارية الحديثة البارزة التي تم انشاها سنة ٢٠١٩ ، تقع على الطريق الرابط بين بغداد و أبي غريب التي اعتمدت نظام البناء الافقي بتصاميم تجمع بين الحدائث واللمسة البغدادية حيث تبلغ مساحة المجمع (١٥٨ دونم) ويضم (٩٤٣) وحدة سكنية بمعدل مساحة (٢٥٠ م) لكل وحدة مع توفر كافة الخدمات الماء والكهرباء والبنى التحتية متكاملة متمثلة بتبليط الشوارع وشبكات الصرف الصحي وكذلك توفر المدارس والأسواق ومراكز تجارية ومساحات خضراء حدائق عامة ويهدف بالدرجة الأولى الى تخفيف الكثافة السكانية وهومن المجمعات المسكونة حالياً .

صورة فضائية (٤) موقع مجمع نجمة السكني في مركز ابي غريب لعام ٢٠٢٥



أ- تقييم مجمع نجمة بغداد السكني وفق المعايير التخطيطية

تم اعتماد المعايير التخطيطية في تقييم المجمعات السكنية في هذه الدراسة استنادا الى دليل المعايير التخطيطية الصادرة عن وزارة الاعمار والإسكان والبلديات العامة (٢٠١٨) (١٤) يمكن تقييم مجمع نجمة بغداد السكني بالاعتماد على المؤشرات الرقمية والميدانية ومقارنتها مباشرة بالحدود المعايير الواردة في دليل معايير الإسكان الحضري / وزارة الاعمار والإسكان والبلديات العامة (٢٠١٨) كما موضح في الجدول ادناه:

جدول (٣) يوضح تقييم مجمع نجمة بغداد السكني على مجموعة من المعايير التخطيطية

لسنة ٢٠١٨

المعيار	التقييم	الملاحظات
الموقع	مطابق لمعايير الملائمة المكانية	وقوعه على طريق رئيسي وحيوي يربط بين بغداد وقضاء أبي غريب يحقق معيار سهولة الوصول والاتصال الحضري
الكثافة السكنية	كفاءة عالية وضمن الحدود المسموحة	مساحة المجمع البالغة (١٥٨ دونماً) توفر توزيعاً للكتل البنائية، مما يمنع الاكتظاظ ويحقق التخفيف الفعلي للكثافة السكانية في مركز القضاء
استعمالات الارض	تكامل وظيفي مستدام	المجمع يدمج بنجاح بين الاستعمال السكني والاستعمالات التكميلية (مراكز تجارية، أسواق، مساحات خضراء، ومدارس) مما يقلل الحاجة لرحلات التنقل اليومية خارج المجمع

التوسع العمراني في مركز قضاء أبو غريب: دراسة في أنماط المجمعات السكنية وأثرها على

استعمالات الأراضي الزراعية

البنية التحتية	كفاءة تشغيلية كاملة	توفر شبكات بنية تحتية متكاملة وحديثة تشمل (تبليط الشوارع، شبكات الاسالة، الكهرباء، وصرف مياه الامطار والصرف الصحي) بسبب تغطية تلبي معايير الجودة
الخدمات	كفاءة عالية في التغطية	توفر اغلب الخدمات الأساسية (التعليمية، التجارية، والترفيهية) وضمن مسافات السير المعيارية الامنة لسكاني المجمع

ب- التحليل التخطيطي:

يتضح ان مجمع نجمة بغداد يتمتع بدرجة ملائمة تخطيطية عالية وفقا لمؤشرات ودلائل الإسكان المستدام ٢٠١٨ ، وذلك لالتزام التصميم الأساسي للمجمع بالمعايير المساحية والخدمية وتكامل البنية التحتية ، مما يجعله نموذجاً ناجحاً لسياسات التوسع العمراني المنظم في مركز قضاء ابي غريب.

٢- مجمع الزيتون السكني

يمتاز بموقعه الاستراتيجي وتصميمه التي تلبي حاجة العوائل التي تبحث عن الحداثة في البناء الافقي والعمودي وقد ساهم بشكل فعال في تغيير الملامح العمرانية للمناطق المحيطة بشوارع الزيتون وتحويلها الى مركز جذب سكني وتجاري ويمثل انتقالاً للمنطقة من الطابع الزراعي الى السكني المنظم حيث تبلغ مساحته (٢٥٠ دونم) ويضم (١٣١٠) وحدة افقية و (٣٨٤) وحدة عمودية حيث تم تأسيس المشروع سنة ٢٠١٩ ، وتوجد فيه خدمات (الطرق المبلطة وشبكات الماء الصافي وشبكة المجاري الثقيلة وتصريف مياه الامطار وشبكة الكهرباء والانارة الخارجية أيضا توفر مدارس ابتدائية عدد (٢) وثانوية عدد (٢) ومرز صحي وأسواق ومراكز تجارية مول تجاري ومساحات خضراء لكن المجمع يعاني من ضغط على الخدمات العامة المحيطة به (مثل الطرق الخارجية) نتيجة الزخم السكاني الكبير في شارع الزيتون.



التوسع العمراني في مركز قضاء أبو غريب: دراسة في أنماط المجمعات السكنية وأثرها على
استعمالات الأراضي الزراعية

صورة فضائية (٥) موقع مجمع الزيتون السكني في مركز ابي غريب لعام ٢٠٢٥



التوسع العمراني في مركز قضاء أبو غريب: دراسة في أنماط المجمعات السكنية وأثرها على

استعمالات الأراضي الزراعية

أ- تقييم مجمع الزيتون السكني وفق المعايير التخطيطية: يمكن تقييم مجمع الزيتون السكني بالاعتماد على المؤشرات الرقمية والميدانية ومقارنتها مباشرة بالحدود المعايير الواردة في دليل معايير الإسكان الحضري المستدام في العراق لعام (٢٠١٨) كما موضح في الجدول ادناه:
جدول (٤) يوضح تقييم مجمع الزيتون السكني على مجموعة من المعايير التخطيطية لسنة ٢٠١٨

المعيار	التقييم	الملاحظات
الموقع	مطابق مع وجود محددات مرورية	يمتاز بموقع استراتيجي على شارع الزيتون ، الا انه يعاني من ضغط مروري حاد وضعف كفاءة محاور الحركة والتصريف المروري الخارجي نتيجة الزخم السكاني
الكثافة السكنية	كفاءة عالية واستغلال مستدام للأرض	نجح المجمع في الدمج بين الأنماط (العمودي ٣٨٤ وحدة والافقي ١٣١ وحدة) على مساحة (٢٥٠ دونماً) مما يحقق كثافة حضرية مثالية تدعم كفاءة استغلال الأرض الحضرية
استعمالات الارض	تكامل ووظيفي ممتاز	المجمع أحدث تحولاً كبيراً في المنطقة المحيطة بشارع الزيتون من (طابع زراعي) الى مرتكز جذب سكني وتجاري متكامل
البنية التحتية	كفاءة تشغيلية كامل	تتوفر شبكات بنية تحتية متكاملة تشمل (طرق المبلطة، شبكات الماء الصافي، شبكة المجاري الثقيلة، تصريف مياه الامطار، شبكة الكهرباء) لكنه يعاني من ضغط على الطرق الخارجية المحيطة به
الخدمات	كفاءة تلبية عالية جدا	المجمع يحقق الاكتفاء الذاتي المستدام لسكانيه من خلال توفير خدمات شاملة (٢ مدرسة ابتدائية، ٢ مدرسة ثانوية، مركز صحي، أسواق، مراكز تجارية (مول)، مساحات خضراء)

ب- التحليل التخطيطي:

يتضح من التحليل التخطيطي لمجمع الزيتون السكني انه مثل طفرة نوعية في سياسات الإسكان المستدام لعام ٢٠١٨ من حيث دمج أنماط البناء وتوفير بيئة خدمية متكاملة (تعليمية، صحية،

وترفيهية) تقلل الاعتماد على مركز المدينة. إلا أن التحدي التخطيطي الأساسي الأساسي الذي يواجه المجمع يكمن في كفاءة الاتصال الخارجية ونظام النقل حيث يتطلب التوسع المستقبلي معالجة الاختناقات المرورية والضغط الواقع على الطرق المحيطة لضمان استدامة المجمع كمرتكز جذب حضري.

ثانياً: المجمعات السكنية المقترحة

تجدر الإشارة إلى أن تقييم المجمعات السكنية المقترحة في منطقة الدراسة يعتمد على المخططات التصميمية المتاحة نظراً لعدم اكتمال تنفيذها مما يجعل التقييم ذا طابع نظري أكثر من كونه تطبيقياً.

١- مجمع الخليج السكني

يأتي ضمن سلسلة التوسعات العمرانية المنظمة التي تهدف إلى فك الاختناقات السكنية في مركز القضاء معتمداً على معايير هندسية يتميز بتنظيم شوارعه الداخلية وتوزيع الخدمات التعليمية والصحية القريبة منه مما يجعله نقطة جذب ديموغرافية هامة في القضاء حيث تم تأسيس المجمع سنة ٢٠٢٢، تباغ مساحته (١٥٣ دونم) معتمداً نظام الوحدات السكنية الأفقية مع توفر جميع الخدمات الأساسية للمجمع لكن المجمع قيد التنفيذ وغير مسكون لحد الآن.

أ- تقييم المجمع وفق المعايير التخطيطية (كمخطط مقترح): يمكن تقييم مجمع الخليج السكني بالاعتماد على المؤشرات الرقمية والميدانية ومقارنتها مباشرة بالحدود المعايير الواردة في دليل معايير الإسكان الحضري المستدام في العراق لعام (٢٠١٨) كما موضح في الجدول أدناه:

جدول (٥) يوضح تقييم مجمع الخليج السكني على مجموعة من المعايير التخطيطية

المعيار	التقييم	الملاحظات
الموقع	ملائمة تخطيطية عالية	يهدف تصميم المجمع إلى فك الاختناقات المرورية في مركز القضاء، مما يجعله موقعاً استراتيجياً متصلاً جغرافياً بشكل سليم
الكثافة السكنية	كفاءة هندسية مستدامة	يعتمد المخطط على معايير هندسية في تنظيم شوارعه الداخلية وتوزيع الوحدات السكنية الأفقية على مساحة (١٥٢ دونماً)، مما يضمن كثافة حضرية متوازنة
استعمالات الأرض	مطابق للمعايير التصميمية	يظهر المخطط الأساسي توفر جميع الخدمات التعليمية والصحية القريبة، مما يؤهل مستقبله ليكون نقطة جذب ديموغرافية قوية في القضاء

البنية التحتية والخدمات	مكتمل تصميمياً (قيد التفعيل التشغيلي)	تشير المخططات الى شمول المجمع بكافة الخدمات الأساسية والبنية التحتية، والتي ستدخل حيز الكفاءة التشغيلية الفعلية فور إسكان المجمع
-------------------------	---------------------------------------	--

ب- التحليل التخطيطي:

يتضح من تقييم المخطط الأساسي لمجمع الخليج السكني انه صمم وفق رؤية معمارية وتخطيطية تلبي متطلبات دليل عام ٢٠١٨ من حيث تنظيم شبكة الطرق الداخلية والربط الخدمي، ونظراً لكون المجمع (غير مسكون لحد الان) ، فان نجاحه الفعلي في تحقيق الاستدامة الحضرية وفك الاختناقات في مركز قضاء ابي غريب يعتمد بشكل كلي على سرعة وتيرة الإنجاز الفعلي والالتزام بتطبيق هذه المخططات على ارض الواقع بنفس الكفاءة التصميمية .

٤- مجمع عشق بغداد

تتضمن الرؤية العمرانية للقضاء مشاريع لاتزال في مراحل الاعداد والدراسة حيث يعتبر هذا المجمع من المشاريع المستقبلية ومن المؤمل ان يشكل هذا المشروع حال تنفيذه إضافة نوعية من حيث الطراز المعماري الحديث والتقنيات الذكية في إدارة المجمعات، مما يعزز استيعاب الزيادات السكانية المتوقعة مستقبلاً، يصنف هذا المجمع ضمن المشاريع المقترحة والتي لم تدخل حيز الخدمة الفعلية بعد، ولكنها تعكس التوجه الاستثماري القادم في المنطقة.

أ- تقييم المجمع وفق المعايير التخطيطية (كمخطط مقترح): يمكن تقييم المخططات التصميمية والرؤية العمرانية لمجمع عشق بغداد بالاعتماد على المؤشرات الرقمية والميدانية ومقارنتها مباشرة بالحدود المعايير الواردة في دليل معايير الإسكان الحضري المستدام في العراق لعام (٢٠١٨) كما موضح في الجدول ادناه:

جدول (٦) يوضح تقييم مجمع عشق بغداد السكني على مجموعة من المعايير التخطيطية

المعيار	التقييم	الملاحظات
الموقع	متوافق مع الرؤية العمرانية للقضاء	يمثل المجمع جزءاً من الرؤية المستقبلية لتوسيع مركز قضاء ابي غريب وتخفيف الضغط الحاضر عن الاحياء القديمة
الكثافة السكنية	كفاءة تصميمية عالية	صمم المجمع بهدف استراتيجي واضح وهو استيعاب الزيادات السكانية المتوقعة مستقبلاً في القضاء وتوفير خيارات اسكانية مرنة
البنية التحتية	قيد الدارسة	كونه لايزال في مراحل الاعداد فان المخططات تضمن

والخدمات	والتنفيذ	دمج المنظومات الذكية في البنية التحتية والخدمات لتوفير بيئة حضرية متكاملة مستقبلاً
----------	----------	--

ب- التحليل التخطيطي:

يظهر من التحليل التخطيطي الأولي لمشروع مجمع عشق بغداد انه يحمل رؤية اسكانية طموحة تتوافق مع التوجهات الحديثة لدليل معايير الإسكان المستدام لعام ٢٠١٨، لاسيما في اعتماده على التقنيات الذكية والطراز المعماري الحديث. وحيث ان المشروع لايزال في طور الدراسة والاعداد فان التوصية التخطيطية الأساسية تؤكد على ضرورة الإسراع في تحويل هذه المخططات الرؤية الى واقع تطبيقي ملموس، لضمان سد الفجوة السكنية المتوقعة في مركز قضاء ابي غريب ومنع العشوائية في التوسع العمراني.

يتناول هذا المحور دراسة مقارنة شاملة لتقييم كفاءة وملائمة المجمعات السكنية (المنجزة والمقترحة) في مركز قضاء ابي غريب، بهدف بيان مدى استجابتها للمحددات التخطيطية الواردة في دليل معايير الإسكان الحضري المستدام في العراق (٢٠١٨) كما يوضحه الجدول ادناه.

جدول (٧) يوضح مقارنة مستوى الملائمة التخطيطية بين المجمعات السكنية وفقاً لمعايير

٢٠١٨

اسم المجمع السكني	الموقع	الكثافة الحضرية	الخدمات	البنية التحتية	التقييم العام
مجمع نجمة بغداد	مطابق للمعيار	كفاءة عالية	كفاءة عالية	كفاءة تشغيلية	كفاءة عالية
مجمع الزيتون	مطابق (محددات مرورية)	مرتفعة نسبياً	كفاءة عالية جداً	كفاءة تشغيلية كاملة	مطابق مع محددات
مجمع الخليج السكني (مقترح)	مطابق معيار	كفاءة تصميمية	مطابق (تصميمياً)	كفاءة تصميمية	مطابق تصميمياً
مجمع	مطابق	كفاءة تقنية	مطابق	تقنية	نموذج مستدام

عشق بغداد (مقترح)	للمعيار	تصميمية	(تصميمياً)	تصميمية	واحد
-------------------------	---------	---------	------------	---------	------

يتضح من خلال المقارنة وجود تباين واضح في مستوى الملائمة التخطيطية بين المجمعات السكنية في منطقة الدراسة، إذ حقق مجمع نجمة بغداد أفضل مستوى نتيجة أفضل مستوى ملائمة نتيجة للتكامل العالي في بنيته التحتية وتشغيلها الفعلي، فضلاً عن ملائمة موقعه الجغرافي. في حين جاء مجمع الزيتون بمستوى ملائمة (مطابق مع وجود محددات) ويعود ذلك بشكل أساسي إلى الارتفاع النسبي في الكثافة السكنية البنائية، والضغط الحاصل على شبكة النقل ومحاور الحركة الخارجية (شارع الزيتون)

أما المجمعات السكنية المقترحة أو التي تقع في طور الإعداد مثل (مجمع الخليج ومجمع عشق بغداد) فقد أظهرت المؤشرات التصميمية المتاحة في مخططاتها الأساسية درجة الإسكان المستدام ٢٠١٨، لاسيما في تبني التقنيات الذكية والتنظيم الهندسي للشوارع مما يضمن كفاءتها التشغيلية العالية فور دخولها حيز الخدمة الفعلية وإسكانها.

المبحث الثالث: مشكلة التوسع العمراني على الأراضي الزراعية في قضاء أبي غريب

يعد التوسع العمراني غير مخطط على حساب الأراضي الزراعية عالية الإنتاجية من أبرز التحديات البيئية والتخطيطية التي يواجهها قضاء أبي غريب إذ شهد القضاء تقلصاً متزايداً في مساحة الرقعة الزراعية لصالح الاستعمالات السكنية والتجارية نتيجة لضغط النمو السكاني وارتفاع معدلات الهجرة فضلاً عن إنشاء المجمعات السكنية على أطراف القضاء ، وما يترتب على ذلك من ضغط على الموارد ، وخاصة الأراضي الزراعية المحيطة بالمدن ^(١٢) ، وقد أدى هذا الزحف العمراني إلى تجزئة الأراضي الزراعية وتراجع كفاءة الأنظمة البيئية المحيطة مما يستدعي التقييم المكاني لهذا التجاوز وضبطه وفق المخططات الأساسية واستعمالات الأرض، لذلك كان لابد من التخطيط العلمي للحد من آثاره السلبية على البيئة والأنظمة الحيوية المحيطة بالمجمعات السكنية إن الأراضي الزراعية المحيطة بالمدن تتناقص يوماً بعد يوم نتيجة لامتداد العمران فوقها وزيادة نسبة التحضر في العالم، ويمارس النمو السكاني ضغطاً متزايداً على الأراضي الزراعية ويتمثل هذا النمو بالزيادة الطبيعية للسكان وكذلك التزايد الناجم عن الهجرة من الريف إلى المدينة ، حيث تؤدي الزيادة السكانية إلى زيادة الطلب على الأراضي لأغراض الإسكان وغيرها من أغراض الخدمات البشرية. كما تلعب وسائل النقل دوراً مهماً في زحف



العمران على الأراضي الزراعية من خلال شق الطرق وإنشاء المصانع والمرافق والأنشطة التجارية على جوانب هذه الطرق. فضلاً عن عدم وجود التخطيط السليم في المدن مما يساعد على التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية، بالإضافة إلى دور العامل السلوكي المتمثل في رغبة السكان في العيش في الضواحي خارج المدن. (٢)

أولاً: آثار التوسع العمراني على استخدام الأرض الزراعية:

١. تراجع المساحات المزروعة حول المدن وزيادة مساحة المناطق المبنية.
٢. إن القضاء على الأراضي الزراعية وانتشار العمران يساعد بدرجة أو بأخرى في تمهيد الطريق امام التصحر.

٣. النمو العشوائي للمساكن يساهم في تلوث وتعطيل النظام البيئي.

٤. انخفاض نصيب الفرد من الأراضي الزراعية المنتجة في العالم.

٥. القضاء على الغطاء النباتي المحيط بالمدن والذي يضر بالبيئة المحيطة بالمدن، والقضاء على الغطاء النباتي. من المعروف أن الأراضي الزراعية تتعرض لضغوط وانجراف ناتج عن الزحف العمراني وعملية التحضر وكثرة الأنشطة البشرية، بحيث تؤثر التأثيرات على الأراضي الزراعية على مساحة الرقعة يؤدي النمو الزراعي والعمراني الإنتاجي إلى استنزاف العديد من الموارد الطبيعية، بما في ذلك الأراضي الزراعية الخصبة. لذلك كانت هناك حاجة ملحة لاعتماد خطط تنموية شاملة ومتكاملة لإعادة التوازن بين التوسع العمراني والأراضي الزراعية المحيطة. (٦)

ثانياً: التقدم العلمي والحد من اثار التوسع العمراني على الاراضي الزراعية: تم التوصل كنتيجة للتخطيط العلمي السليم ، لبعض الحلول لمشكلة التوسع العمراني على الأراضي الزراعية ، بما في ذلك:

١. وضع السياسات المتعلقة بإدارة واستخدام الأراضي داخل وحول المدن التي تأخذ في الاعتبار التوسع والنمو المجتمعات السكنية وتطوير القوانين المنظمة لحدود المدن.

٢. إنشاء المؤسسات المتخصصة في التخطيط العمراني داخل المدينة المسؤولة عن ضبط التنظيم والسيطرة على التنظيم. (٧)

٣. الحد من الامتداد الأفقي للتوسع للعمران على حساب الأراضي الزراعية بتوسيع الامتداد العمودي (الرأسي) للمباني السكنية.

٤. التخطيط الجيد لمواقع المنشآت الصناعية بحيث لا تقام على حساب الأراضي الزراعية الصالحة للزراعة.

التوسع العمراني في مركز قضاء أبو غريب: دراسة في أنماط المجمعات السكنية وأثرها على

استعمالات الأراضي الزراعية

٥. توجيه التوسع العمراني المستقبلي إلى مناطق غير منتجة وتحسين مراقبة ومكافحة التلوث.

ثالثاً: العوامل المؤثرة في التوسع العمراني

- النمو السكاني: زيادة عدد السكان تتطلب وحدات سكنية إضافية.
- الهجرة: انتقال السكان من الريف أو من مناطق أخرى إلى المدينة.
- التنمية الاقتصادية: توفر فرص العمل يزيد من جاذبية المناطق الحضرية.
- السياسات الحكومية: خطط الإسكان، البنية التحتية، مشاريع الطرق والمواصلات.
- العوامل الأمنية والسياسية: الاستقرار السياسي أو الأزمات يؤثران على حركة السكان وتوزيعهم.

رابعاً: تأثير التوسع العمراني على البيئة الجغرافية في قضاء أبي غريب

تتميز استعمالات الأرض الحضرية بالتغير السريع والمستمر إلى جانب أنها تمتاز بالتنوع الشديد، ويرتبط هذا التنوع في النشاطات الحضرية وسرعة تغيرها واستمرارها بطبيعة المجتمع الحضري الذي يخضع دائماً للتطور نتيجة التغير المستمر في حاجات المجتمع ومتطلباته^(٨). ومع تزايد الازدحام في وسط المدينة بدأت عملية التوسع العمراني باتجاه الأطراف، وهذا التوسع في هذه الاتجاهات تسبب في ضياع مساحات واسعة من الأراضي الزراعية الخصبة، إذ نلاحظ إقامة المجمعات السكنية في قضاء أبي غريب، إذ بلغت مساحة المجمعات (٥٦١) دونماً وهي تمثل حوالي (٠.١٣%) من مساحة مركز قضاء أبي غريب البالغة (٤٣١ كم^٢)^(٣) ان التوسع العمراني المصاحب للزيادة السكانية السريعة يستنزف مساحات كبيرة من الأراضي الزراعية بل يستنزف أخصب هذه الأراضي مما يؤثر سلباً على الانتاج الزراعي.

وعلى أساس ذلك بدأت انعكاسات ذلك بشكل لا يبعث على الاطمئنان على الأراضي الزراعية، إذ تم تحويل مساحات ريفية واسعة إلى استعمالات أخرى، لذا فالمشكلة التي تواجه الأرض الزراعية لا تنحصر في استغلالها الجزئي والاقتصادي وإنما تبرز من خلال منافسة خطيرة من القطاعات الأخرى نتيجة لعملية نمو معاكس يتم فيها تحويل الأراضي الزراعية لأغراض سكنية أو صناعية أو تجارية، ولا سيما بعد ٢٠٠٣ لغياب الرقابة الحكومية عليها، مما شجع أصحاب الأراضي الزراعية من تقسيمها إلى قطع سكنية صغيرة وبيعها، فضلاً عن تغير القيمة الاقتصادية للأرض وارتفاع المتر المربع في وسط المدينة حيث القلب التجاري وظهور المؤسسات والشركات مما تعذر وجود أراض كافية داخل الحيز الحضري لبناء المساكن، فارتفاع أسعار الأراضي السكنية ينسحب على ارتفاع معدلات الإيجار مقابل انخفاض دخل الأسرة وعجز الفرد بإيراداته الحالية عن الحصول على سكن مما دفع بالمواطنين إلى الأطراف إذ الرخص النسبي لثمن الأرض فضلاً عن انخفاض تكاليف مواد البناء المستخدمة في تشييد الدور السكنية.



في دراسة أخرى تقلص مساحة الأراضي الزراعية وتدهورها الى التوسع الحضري بسبب التزايد الحاصل في اعداد السكان واستمرار الانتشار الاسري وبالتالي زيادة الطلب على الوحدات السكنية.

وان ارتفاع الكثافة السكانية أدى الضغط على الخدمات العامة (ماء - كهرباء - صحة - تعليم) وتغير نمط السكن انتقال من بيوت ريفية واسعة الى وحدات سكنية أصغر وأكثر كثافة. كذلك ظهرت مشكلا بيئية مثل تلوث المياه بسبب تصريف مياه الصرف الصحي غير المعالجة الى المجاري المائية وتلوث الهواء ناتج عن زيادة وسائل النقل والبناء العشوائي بالإضافة الى أنشطة صناعية صغيرة.

يكشف هذا التأثير أن التوسع العمراني في قضاء أبو غريب لم يكن مجرد نمو سكاني طبيعي، بل حمل معه آثاراً عميقة على البيئة الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية. فقد تراجعت الأراضي الزراعية بشكل كبير، وظهرت مشكلات بيئية متنوعة، في حين شهد المجتمع المحلي تحولات اجتماعية واقتصادية جوهرية. هذه النتائج تؤكد الحاجة إلى تخطيط عمراني مستدام يوازن بين متطلبات النمو السكاني وحماية البيئة والموارد.

النتائج

١- أظهرت الدراسة وجود تباين مكاني واضح في توزيع الكفاءة التخطيطية للمجمعات، حيث تميزت المواقع المختارة للمجمعات الاستثمارية (مثل مجمع نجمة بغداد) بمطابقة تامة لمعايير الملائمة المكانية الحضرية من خلال الوقوع المباشر على المحاور الشريانية والرئيسية التي تربط العاصمة بغداد بقضاء ابي غريب، مما حقق معيار سهولة الوصول والاتصال الحضري بنسبة عالية في حين تراجعت هذه الميزة في مجمعات أخرى.

٢- بينت الدراسة نتائج التقييم التخطيطي لمجمع (نجمة بغداد) تحقيق كفاءة عالية وضمن الحدود المسموحة للمعايير الوطنية (وفق دليل ٢٠١٨) اذا بلغت مساحة المجمع (١٥٨ دونماً) هس مساحة وفرت كفاءة في التوزيع البنائي ومنعت الاكتظاظ السكني في مركز القضاء كما حقق تكاملاً وظيفياً من خلال دمج الاستعمال السكني مع الاستعمالات التكميلية (مراكز تجارية، مدارس، مساحات خضراء) كذلك مدعوم بكفاءة البنى التحتية (الاسالة، الكهرباء، صرف المياه الامطار والصرف الصحي) المطابقة لمعايير الجودة.

٣- كشفت نتائج التقييم التخطيطي لمجمع (الزيتون السكني) عن كفاءة عالية في استغلال الأرض ودعم الكثافة الحضرية المستدامة حيث نجح المجمع في الدمج بين الأنماط البنائية بواقع (٣٨٤ وحدة عمودية) و (١٣١٠ وحدة افقية) على مساحة بلغت ٢٥٠ دونماً).

- ٤- حقق مجمع الزيتون السكني تكاملاً وظيفياً ممتازاً حيث أحدث تحولاً كبيراً في المنطقة المحيطة بشوارع الزيتون من الطابع الزراعي إلى مركز سكني وتجاري متكامل وكفاءة عالية للخدمات (٢ مدرسة ابتدائية و٢ مدرسة ثانوية ومركز صحي وأسواق ومراكز تجارية)
- ٥- أظهرت الدراسة أن المجمعات السكنية المقترحة أو قيد التنفيذ ذات تصاميم تخطيطية حديثة تتوافق مع معايير الإسكان المستدام إلا أن انخفاض نسبة الإنجاز المادي والميداني جعلت قيمتها التطبيقية جعلتها محصورة في الجانب النظري والتخطيطي مما أبقى على العجز في تلبية الاحتياج الفعلي للسكن حالياً.
- ٦- تبين وجود تفاوت إحصائي في مستويات كفاءة الخدمات وتوزيعها داخل المجمعات المدروسة إذ سجلت بعض المجمعات كفاءة تلبية واكتفاء ذاتي مرتفع في حين سجلت مجموعات أخرى انحرافاً عن المسافات المعيارية المحددة للوصول إلى الخدمات التعليمية والترفيهية وفق مؤشرات دليل ٢٠١٨ مما أدى إلى عدم توازن الخدمة على مستوى قضاء أبي غريب.
- ٨- بينت الدراسة وجود تفاوت في كفاءة استغلال الأراضي والتنوع الوظيفي حيث سجلت المجمعات الاستثمارية المحدثّة مرونة عالية في دمج الاستعمال السكني مع التجاري بنسب عالية لكن افتقرت المجمعات القديمة هذا التنوع.
- ٩- أن نتائج التقييم التخطيطي للمجمعات تختلف في استجابتها للمعايير إذ تتراوح بين (الجيد والمتوسط) مدعومة بتأبين المؤشرات الحجمية والبنائية .

التوصيات

- ١- تفعيل نظام التطبيق الإلزامي للمؤشرات (دليل الإسكان الحضري المستدام في العراق ٢٠١٨) حيث توصى الدراسة هيئة استثمار بغداد وشعبة التخطيط العمراني في قضاء أبي غريب بعدم إقرار أي مخطط أساسي لمجمع سكني استثماري جديد إلا بعد التأكد من تحقيق التوازن الرقمي بين الكثافة السكنية والمساحات المخصصة للخدمات.
- ٢- اعتماد منهجية التحليل المكاني بواسطة نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، يجب إلزام هيئة الاستثمار والجهات ذات العلاقة باستخدام تقنيات التحليل المكاني والنماذج الكارثوغرافية لاختيار مواقع المشاريع السكنية الجديدة لضمان التوزيع وتجنب التركيز على المحاور الرئيسية فقط دون مناطق التوسع الحديثة.
- ٣- نصي الدراسة الجهات القطاعية بوضع جداول زمنية ملزمة للشركات المنفذة للمجمعات السكنية الاستثمارية المقترحة لتحويل التصاميم النظرية إلى واقع مادي ملموس يساهم في سد الفجوة السكنية في قضاء أبي غريب.



٤- الزام الشركات الاستثمارية المنفذة لمجمعي (الزيتون والخليج) باكتمال وتأهيل المرافق الخدمية والتعليمية غير المكتملة داخل المجمع وتقليل اعتماد السكان على مؤسسات القضاء الخارجية لتحقيق الاكتفاء الذاتي .

٥- معالجة الاختناقات المرورية في شارع الزيتون حيث توصي الدراسة مديرية طرق وجسور بغداد بفتح محاور نقلية بديلة وتوسعت الحرم المخصص للطرق الشريانية الرابطة لمجمع الزيتون وإنشاء جسرات والنقاطات نظامية لتوزيع الحركة المرورية وتقليل الضغط الناتج عن الزخم السكاني الكثيف.

٦- تأهيل وتطوير شبكات البنية التحتية بأجراء تحديث شامل لشبكات الصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار والكهرباء المحيطة بالمجمعات السكنية لتتلاءم مع الزيادة السكانية المستحدثة لضمان عدم حدوث ضغط يفوق الطاقة الاستيعابية للتصميم الأساسي.

المراجع

- ١- ادم ، بثينة حسين محمد ، ٢٠١٤م ، دراسة النمو السكاني واثرة على الخدمات الاجتماعية بولاية الخرطوم دراسة تطبيقية على محلية ام درمان خلال الفترة (١٩٨٣-٢٠١٤م) ، رسالة ماجستير ، جامعه ام درمان الإسلامية
- ٢- احمد خالد علام ، ١٩٩٨م، تخطيط المدن ، مطبعة دار النهضة العربية، القاهرة ، ص٢٦٣
- ٣- جهاز المركزي للإحصاء ٢٠١٢ ، المجموعة الإحصائية السنوية للعراق، بغداد
- ٤- حبيب، محمود (٢٠١١)، المباني التراثية والهوية العمرانية لمدينة السلط - الاردن، المجلة الأردنية للتاريخ والآثار، المجلد ٥، العدد ١، عمان، الأردن).
- ٥- تميمي شهباء احمد علي، ٢٠١٤: دور الزحف العمراني على استعمالات الأرض الزراعية المحيطة بمدينة بغداد، مجلة الهندسة والتنمية المستدامة ٢٠١٤، المجلد ١٨، العدد ٦
- ٦- سعيد ، ١٩٩٣م، جغرافية الوطن العربي، جامعه دمشق، مكتبة الانجلو، القاهرة، ص٦٦
- ٧- شامي، صلاح الدين ، ٢٠٠٠م ، التنمية البشرية دعامة التخطيط ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ص٢٧
- ٨- صفاقس قاسم هادي، التوسع الحضري واثرة في الاراضي الزراعية، رسالة ماجستير، كلية الادب، غير منشورة، ٢٠٠٩، ص٢٥٣.
- ٩- علي، مروة عبد القادر، ووحده شكر محمود الحكاوي. الهوية الحضرية في المجمعات السكنية. الجامعة التكنولوجية، بغداد، ٢٠١٦.
- ١٠- خليفات، رولا (٢٠٢٠)، إدارة النمو العمراني في الأردن، المجلة العربية للنشر العلمي، العدد ٢٥، عمان، الأردن).
- ١١- كربولي ، محمود عكاش أحمد (٢٠٢١) التوسع العمراني لمدينة الكرابلة مجلة الدراسات التربوية والعلمية، ٢٠٢١، المجلد ٢، العدد ١٨



- ١٢- محمد، محمد الفتحي بكير ، ٢٠٠٤م، الجغرافيا الاقتصادية أسس تطبيقات، دار المعرفة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، الإسكندرية، ص ١٢٢
- ١٣- فرحان، سامح، غريبة ويحيي، ٢٠٠٣ م، المدخل الى العلوم البيئية، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان الطبعة الأولى ، ٢٠٠١، ص ٩٩
- ١٤- وزارة الاعمار والإسكان والبلديات العامة، دليل المعايير التخطيطية، المكتب الاستشاري - جامعة بغداد، ٢٠١٨.

ثانياً: المراجع الأجنبية

- 1- E.zer.Haward-Les cites Gardains De Demain –Dunod 1976-page 21.
- ١٦- McKenzie, E., ١٩٩٦, (Privatopia, Homeowner Associations & the Rise of Residential Private Government), Yale Univ., U.K
- ١٧- LeGoix, R. & Webster, Ch., 2006, (GCs., Sustainable cities and a tragedy of urban commons), Critical planning No.13

References

- 1-Adam, Buthaina Hussein Mohammed, 2014, A Study of Population Growth and its Impact on Social Services in Khartoum State: An Applied Study on Omdurman Locality during the Period (1983-2014), Master's Thesis, Omdurman Islamic University
- 2-Ahmed Khaled Allam, 1998, Urban Planning, Dar Al-Nahda Al-Arabiya Press, Cairo, p. 263
- 3-Central Statistical Organization, 2012, Annual Statistical Abstract of Iraq, Baghdad
- 4-Habis, Mahmoud (2011), Heritage Buildings and Urban Identity of the City of Salt, Jordan, The Jordanian Journal of History and Archaeology, Volume 5, Issue 1, Amman, Jordan.
- 5- Tamimi, Shahbaa Ahmed Ali, 2014: The Role of Urban Sprawl on Agricultural Land Uses Surrounding Baghdad, Journal of Engineering and Sustainable Development 2014, Volume 18, Issue 6
- 6-Saeed, 1993, Geography of the Arab World, Damascus University, Anglo Library, Cairo, p. 66
- 7-Shami, Salah al-Din, 2000, Human Development: A Pillar of Planning, Al-Maaref Establishment, Alexandria, p. 27
- 8-Safaqs, Qasim Hadi, Urban Expansion and its Impact on Agricultural Lands, Master's Thesis, Faculty of Arts, Unpublished, 2009, p. 253.
- 9-Ali, Marwa Abdul Qader, and Wahda Shukr Mahmoud Al-Hanakawi, Urban Identity in Residential Complexes, University of Technology, Baghdad, 2016.
- 10-Khalifat, Rula (2020), Managing Urban Growth in Jordan, Arab Journal of Scientific Publishing, Issue 25, Amman, Jordan.
- 11- Karbouli, Mahmoud Akkas Ahmed (2021) Urban Expansion of the City of Karbouli, Journal of Educational and Scientific Studies, 2021, Volume 2, Issue 18
- 12- Muhammad, Muhammad Al-Fathi Bakir, 2004, Economic Geography: Foundations and Applications, University Knowledge House for Printing, Publishing and Distribution, Alexandria, p. 122
- 13-Farhan, Sameh, Ghariba, and Yahya, 2003, Introduction to Environmental Sciences, Dar Al-Shorouk for Publishing and Distribution, Amman, First Edition, 2001, p. 99
- 14- Ministry of Construction, Housing, and Municipalities, Planning Standards Guide, Consulting Office – University of Baghdad, 2018.

Second: Foreign References

- 15- E.zer.Haward-Les cites Gardains De Demain –Dunod 1976-page 21.
- 16-McKenzie, E., ١٩٩٦, (Privatopia, Homeowner Associations & the Rise of Residential Private Government), Yale Univ., U.K
- 17-LeGoix, R. & Webster, Ch., 2006, (GCs., Sustainable cities and a tragedy of urban commons), Critical planning No.13