



أثر المباني المهملة في جودة المشهد الحضري

أ.م. د وحدة شكر الحناوي¹, محمود حسين محمد علي²

¹ الجامعة التكنولوجية/ قسم هندسة العمارة, ² جامعة الكوفة/ كلية التخطيط العمراني

ARTICLE INFO

Received: 21/10/2018

Accepted: 29/11/2018

الكلمات المفتاحية

المباني المهملة، جودة المشهد الحضري، جودة النسيج، التحلل الحضري.

الخلاصة

تشهد مدن العالم تحولات عدة خلال مراحل نموها كان من أشدها تأثيرا التحولات التي صاحبت الثورة الصناعية والحدثة وما نتج عنها من هياكل مشتتة ومتطلبات وظيفية وانشطة صناعية اثرت في المدن مكانياً. ومع التقدم في المعرفة كان للتطور التكنولوجي والابتكار والتقدم الصناعي في عصر ما بعد الصناعة إثر كبير في تبني المزيد من التطبيقات التكنولوجية بالتزامن مع التحولات والعولمة التي يشهدها العالم، مما افرزت ظاهرة المباني المهملة، انعكست هذه الظاهرة عمرانيا على المباني والهياكل والمناطق الصناعية، فكان لها تأثير عميق في جودة النسيج والمشهد الحضري، من ذلك تم تحديد مشكلة البحث في "عدم وجود تصور معرفي شامل يوضح أثر المباني المهملة على المشهد الحضري". ولمعالجة مشكلة البحث تم بناء أطار نظري شامل لمفهوم المباني المهملة واهم اسباب ومستويات التخلي والاهمال بصورة عامة، واهم ما جاء في الطروحات حول تأثيرها في جودة المشهد الحضري بصورة خاصة، وثم اختبار العلاقة في مشهد حضري منتخب. وقد توصل البحث الى اهم الاستنتاجات والتوصيات الخاصة بما يحقق ويلزم اصحاب المباني من القيام بإجراءات تقلل من تأثيرها السلبي على المشهد الحضري.

The Impact of Abandoned Buildings on the Quality Of Urban-Scape

©2018 AL-Muthanna University. All rights reserved.

Keywords

Abandoned Buildings, Urban-Scape, Urban Fabric, Urban Decomposition.

ABSTRACT

Cities pass through several transformations during their stages of development, the most influential was the one that accompanied the industrial revolution and modernity, resulting in scattered structures, functional requirements and industrial activities that affected cities spatially. The advancement of knowledge, technological development, innovation, and industrial progress in the post-industrial era had a great impact on the adoption of more technological applications in conjunction with the global transformations and globalization, this has resulted in the phenomenon of neglected buildings. which has been reflected in buildings, structures, industrial zones, and the quality of urban fabric, and its scene, from which the problem of research was identified as "lack of cognitive perception showing the impact of neglected buildings on the urbans cape ". In order to address the research's problem, a comprehensive theoretical framework was developed for the concept of abandoned buildings, the main reasons, levels of abandonment, and neglect in general. The most important suggestions the impact the quality of the urbans cape, in particular, The research has reached special conclusions, recommendations, procedures and requirements for the owners of buildings to achieve and reduce its negative impact on the urban-scape.

*Corresponding author:

E-mail addresses: wahdahankawi@gmail.com

©2018 AL-Muthanna University. All rights reserved.
DOI:10.52113/3/eng/mjet/2018-06-02/222-236

1- المقدمة:

فيما أشار Fletcher الى تعريف المباني المهملّة بانها عملية وليست حالة، (**Abandonment is a process, not a state**) ففي البداية يصبح المبنى شاغراً، ومن ثم مهجوراً. وفسر عملية تدرج او تحول المبنى، من شاغر إلى مهجور، في سلسلة من المراحل، والتي يمكن تحديدها من الخصائص الفيزيائية أو مقدار الوقت المنقضي، مثلاً: الشغور الأولي (1-3 أشهر)، **Maintained Vacancy** (4-24 شهراً)، **Decline** (24-36 شهراً)، و **Abandonment** أكثر من 36 شهراً شاغراً (Fletcher, 2014, P41).

2-1 تصنيف الابنية الشاغرة والمهجورة (المهملّة):

من خلال التحليل المكاني للمدن المنكمشة، تم تصنيف المباني الشاغرة والمهجورة وفقاً لاستخدامها السابق (الوظيفة قبل الاهمال) وعلى النحو التالي: (Fletcher, 2014, P15)
أولاً: مساكن شاغرة، مباني تجارية شاغرة، مباني او منشآت صناعية شاغرة، وغيرها.
ثانياً: مباني سكنية مهملّة، مباني تجارية مهملّة، مباني او منشآت صناعية مهملّة.

كما توصل **Fletcher** من خلال المقارنة بين المباني الشاغرة والمهجورة في مدينة **Toronto** الى ما يأتي: (Fletcher, 2014, P40)

- ان المباني الشاغرة والمهجورة هي من اهم المؤشرات على انكماش المدن وعمليات التقلص.
- ان الاختلافات او الفروق الاكثر أهمية هي ليست بين الخصائص الشاغرة والمهجورة، بل بين استخدامات الأرض، أي (لا يوجد فرق كبير بين المباني الشاغرة والمهجورة من حيث خصائصها العمرانية).
- ان الخصائص الشاغرة والمهجورة لا يوصفان كفتنتين متميزتين، لانهما جزء من نفس الوحدة " **A part of the same contingent** " والمشاكل المتعلقة بهما تكون ذات مقياس متحرك " **Sliding Scale** ".
- ان مصطلح المباني (المهملّة) "**Derelict**" أكثر ملائمة للتعبير عن المباني **Abandoned**، لأن مصطلح "المهجور" يعني أن المالكين قد تركوا المبنى بشكل دائم، وهذا ليس بالضرورة الحال.

ترتبط ظاهرة المباني المهملّة بالانكماش الوظيفي والتقدم التكنولوجي والتوسع والامتداد نحو الضواحي، وان نموذج المدن الأفقية التي تنمو باستمرار باتجاه الاطراف هي أكثر نماذج المدن التي تزداد فيها المباني المهملّة، ومع غياب دور القوانين والتشريعات التي تحد من التأثير السلبي لهذه الابنية وانتشارها، يزداد تأثيرها، وكان من أبرز مظاهرها تأثيرها في جودة المشهد الحضري، ومنها تبلور هدف البحث في بناء إطار نظري شامل حول اهم الآثار العمرانية الناتجة من تأثير المباني المهملّة على جودة المشهد الحضري. ولتحقيق هذا الهدف تم اعتماد المنهج الاتي:

1. تعريف مفهوم المباني المهملّة، وتوضيح إثرها في جودة المشهد الحضري باستعراض اهم جاء به المنظرين وبلورة إطار نظري شامل واستخلاص اهم المؤشرات وطرق قياسها. اذ تم صياغة فرضية البحث (يظهر تأثير المباني العامة المهملّة في النسيج الحضري عمرانياً في انخفاض جودة المشهد الحضري).
2. الدراسة العملية واختبار العلاقة في نسيج حضري منتخب (منطقة كراج الامانة /حي الوحدة) من خلال تحليل النسيج والمشهد الحضري باعتماد (المسح الميداني للباحثان وتحليل مفردات الإطار النظري)
3. التوصل الى تقديم الاستنتاجات والتوصيات بما يحقق تعريف ظاهرة المباني المهملّة وأثرها في جودة المشهد الحضري، وصياغة التوصيات لمعالجة هذه الظاهرة.

2- تعريف المباني الشاغرة والمهملّة:

عرف ¹ Toronto Fire Services **الملكيات الشاغرة** (Vacant Properties) بانها مباني غير مشغولة في الوقت الحالي ولكنها محفوظة، (أي لا تحتوي على نوافذ مكسورة أو علامات تدهور هيكلية)، وقد تم تصنيفها بشكل عام إلى: وحدات سكنية شاغرة أو مبانٍ صناعية أو تجارية شاغرة، بينما اشار **Clemens** الى **تعريف الشواغر** بانها "حيز غير مستخدم في مبنى، او جزء من مبنى أو وحدة بناء كاملة غير مستخدمة، وقد تكون ضمن ملكية خاصة أو ملكية عامة او جزء منها" (Schnaitl, 2012,p10) ، **وقد عرف** Jon M. Shane **المبنى المهمل** (Abandoned Building) بالمبنى غير المشغول، والذي يكون في حالة سيئة للغاية، مليئة بالنفايات ومشوهة بالكتابات على جدرانها، ويشكل خطراً على الصحة ورفاهية المجتمع، فعلى الرغم من أن المبنى قد يمتلك هذه السمات، التي تثير الخوف وتسبب التدهور في المجتمع، إلا أنه من الصعب تحديد "البناء المهجور" بشكل قانوني، فيجب أن تكون الملكية شاغرة لفترة طويلة من الزمن (Shane,2012,p6).

¹ (TFS): خدمات الإطفاء في تورونتو، وهي حالياً أكبر قسم إطفاء للبلدية في كندا.

صنف معهد IFS² الشواغر الى نوعين وفقاً لمدة الشغور

(IFS, 2005, p 3):

- الشواغر المرتبطة بالتقلبات: التي تبقى شاغرة لمدة اقل من 12 شهراً، وغالباً ما تحدث هذه الظاهرة في الملكيات الخاصة، (حالة مؤقتة) كالشواغر السكنية.
- الشواغر المرتبطة هيكلية: التي تبقى شاغرة لمدة أكثر من 12 شهراً، وتكون ضمن المباني المملوكة من قبل الدولة او القطاع العام، (حالة دائمية) كالشواغر في البنية التحتية والمباني الصناعية والخدمية.

بينما صنف Clemens Schnaitl المباني الشاغرة والمهجورة الى

(Schnaitl,2012,P14):

- الشواغر الجزئية: جزء من مبنى وعلى مستوى الاقفي او العمودي (كالطوابق العليا).
- الشواغر الكاملة: على مستوى مبنى كامل.

كما أشار المعهد الدولي للرقابة المالية والمحاسبة (IAAI/USFA) في

الولايات المتحدة الى الفرق بين المباني الشاغرة والمباني المهملّة:

(IAAI/USFA,2006,P3)

- المباني الشاغرة: مالك المبنى معروف، الضرائب معمول بها، المبنى غير مشغول.
- المباني المهملّة: مالك المبنى غير معروف، الضرائب لم تدفع، المبنى غير مشغول قانونياً.

إذا تم تحديد المبنى في مرحلة مبكرة من عملية الشغور، ويمكن تحديد (تمييز) المالك، ويكون مسؤولاً عن

صيانة الممتلكات، اما عندما يتم التخلي عن الممتلكات

(Abandonment)، يعود الأمر دائماً إلى الدولة والمجتمع

لدعم وحماية الممتلكات.

2-2 أسباب شغور وإهمال المباني:

أشار (Senay Isin) في دراسته الموسومة (تراجع الصناعة،

الانخفاض وإعادة الهيكلة في السياق الاجتماعي والمكاني) الى اهم

اسباب هجر المباني، فأرجعها الى عملية التراجع وانخفاض النشاط

الصناعي. اذ تمثل عملية التراجع الصناعي، والانخفاض وإعادة

الهيكلة ظواهر اجتماعية-مكانية، وترتبط عمليات إزالة التصنيع وإعادة

الهيكلة ببعضها البعض. فمن خلال تراجع التصنيع والتقدم التكنولوجي

(التغيير التقني، الابتكار التكنولوجي) في المدن، تحولت المؤسسات

الاجتماعية -المكانية الى أصول زائدة عن الحاجة ومتقدمة، غير

مرتبطة بالسياق الاجتماعي-المكاني المحلي، فقدت ارتباطها وموقعها

في حياة الناس، فإن إعادة الهيكلة الاقتصادية والمؤسسية تشكل

الديناميكيات والأساس لفهم عملية التراجع الصناعي، اما في البعد

المكاني، تشمل عملية إعادة الهيكلة المكانية التغيير في أنماط استخدام

الأراضي والتغيير في التقسيم المكاني للعمل (- ISIN,2009,p17

28).

بينما أشار Matthew Carmona Other في كتاب

هم (Public Places –Urban Spaces الى مفهوم التقادم

(Obsolescence)، هو انخفاض في العمر الانتاجي للمزايا

الرأسمالية، فتصبح المباني زائلة (أيلة الى القدم) Obsolescent

ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى عدم قدرة الهياكل الحضرية "الثابتة"

والمواقع على التكيف مع التغيرات الاقتصادية والتكنولوجية

والاجتماعية والثقافية، ويصبح المبني زائل بشكل متزايد بالنسبة لأحدث

المباني. في النهاية تقع خارج نطاق الاستخدام ويتم التخلي عنها و/

أو هدم وإعادة تطوير الموقع. هناك بعض الأبعاد المترابطة من

التقادم، بعضها تمثل سمات للأبنية و/أو وظائفها، وبعضها الآخر

يرتبط بالمنطقة ككل لتشمل: (Carmona&

(Other,2012,P200

▪ التقادم الفيزيائي/ الهيكلي Physical/Structural

Obsolescence: والذي يحدث عند تدهور نسيج المبنى

و/أو الهيكل من خلال آثار الزمن، والطقس، واهتزازات

حركة المرور، وسوء الصيانة.

▪ التقادم الوظيفي Functional Obsolescence: ويتعلق

بهيكلة المبنى عندما يصبح غير مناسب للاستخدام الحالي

وفق المعايير المعاصرة، ويمكن ان ينشأ أيضاً من العوامل

الخارجية التي يعتمد عليها استخدام المبنى مثل صعوبة

الوصول في الشوارع الضيقة أو ازدحامات حركة المرور.

▪ التقادم الموقفي Locational Obsolescence: وتعتبر

في المقام الأول سمة استخدام الأراضي بدلا من المبنى، نظرا

لموقعها الثابت نسبةً للتغيرات في مختلف أنماط سهولة

الوصول، وتكاليف العمالة.

▪ التقادم القانوني Legal Obsolescence: عدم تحقيق

المبنى متطلبات السلامة والامان، عندما تحدد القوانين

والتشريعات معايير دنيا للوظيفة لا تتوفر في المبنى وهيكله،

أو لا يمكن تحقيقها. او ادخال معايير جديدة، كمعايير الامان

من الحريق.

▪ تقادم الصورة/ الطراز Image/style Obsolescence:

ويمثل نتاج تغيير صورة المبنى او الطراز المرغوب فيه

زمانيا ومكانيا، في فترة الحداثة مثلا، هدمت الأبنية القديمة

لبناء الأحدث منها والتي تعبر صورها او انماطها عن الحداثة،

ولكن عندما تغيرت القيم والمفاهيم، أصبحت المباني القديمة

مرغوبة اكثر.

² INSTITUT FÜR STADTFORSCHUNG UND

STRUKTURPOLITIK معهد بحوث المدينة والسياسة الهيكلية في

البرنغال

في معنى الوظيفة، التغيير في التركيبة السكانية او الاقتصادية، التطور التكنولوجي، إعادة الهيكلة او عمليات التحول المكاني. ويصنف المبنى الشاغر الى: (الشغور المؤقت، الشغور الدائم)، ويمكن تحديده وتمييزه من خلال الخصائص الفيزيائية الظاهرية او من خلال الوقت المنقضي (مدة الشغور).

وللوصول الى تعريف شامل للمفهوم وتحديد اهم مفرداتها يتجه البحث الى مناقشة اهم الدراسات الحضرية التي تناولته بصورة خاصة.

3- الدراسات السابقة حول أثر المباني المهملة في

جودة المشهد الحضري

أشار (Leah Marie Hollstein)، ان الأبنية الشاغرة /المهجورة، تؤدي الى تفكك وتجزئة الكتل الحضرية والاحياء فتؤدي الى فقدان التماسك ووحدة النسيج، وتخلق الثغرات البصرية في بنية الشارع والمشهد الحضري. وتؤثر المباني الشاغرة/المهجورة على الترسيم الفعلي والتعبير عن المجالين العام والخاص في المناطق الحضرية، باعتبارهما منطقتين متميزتين، فتكون المساحة او الفضاءات الناتجة عن سوء التعريف، بسبب المباني المهجورة غير مريحة بالنسبة للزوار والمقيمين، فتؤثر هذه المباني على ترسيم الحافات والحدود فتتراجع الحافات التفاعلية، وبالتالي يقل التفاعل والنشاط الاجتماعي، اذ تؤثر الشواغر على القيم المكانية والتراثية في النسيج بسبب التدهور والاهمال الناتج عن هذه المباني التي تؤدي الى فقدان الاعتراف بفائدته وقيمه المحتملة للنسيج الحضري. ويؤثر هذا التدهور أيضاً على الاستعمالات المميزة في المنطقة وإمكانيات تشغيل هذه المباني في المستقبل. وبالتالي تؤدي الى غياب الشخصية المميزة والطابع العام للمكان (Hollstein,2014, p81-88).

بينما اشار (Clemens Schnaitl) الى اهم اثار المباني المهملة على جودة المشهد الحضري، اذ تؤثر الشواغر العامة (المباني المتعلقة بالوظائف العامة)، على جودة المشهد وثقافة البناء التي يمثلها التصميم والتشييد. حيث تتميز المؤسسات والابنية العامة بمواقعها المميزة، وعادة ما تكون ذات طرز محلية تقليدية او اقليمية، وتخلق المشهد المميز للمنطقة. فالشغور والتخلي عن هذه المباني التي تعكس الهوية المتميزة للمنطقة، لا تؤثر فقط على تدهور المشهد الحضري فحسب- عن طريق تجزئة وتفكك (تمزيق) المباني المترابطة والمدمجة - بل تؤثر ايضا على الهوية والثقافة المعمارية المحلية النموذجية للمنطقة، وبالتالي تؤثر على الأصالة. كما تسبب الابنية المهملة انخفاض في معايير البناء، فان شغور واهمال المباني العامة تؤثر على طبيعة مواد البناء المستخدمة في واجهات المباني، والتي تمثل معايير البناء آنذاك (الأصالة والهوية المحلية)، فتؤثر على الطراز المعماري المميز للشارع من خلال غياب التوافق والتنوع (الغنى والثراء) في العناصر والعلاقات. كما ان اهمال وشغور المباني التي يرتبط بها الافراد بجنورهم الشخصية، تؤدي الى فقدان الأماكن المألوفة في البيئة الحضرية. وتؤثر على المراجع البصرية للمكان (القيمة

كما أشار معهد IFS الى اهم أسباب شغور واهمال المباني (IFS,2005,p3):

- تغيير في التركيبة السكانية، او الاقتصادية، او إعادة الهيكلة او عمليات التحول المكاني.
 - إراحة مبنى بسبب تأكله، أو بسبب العيوب الإنشائية الموجودة فيه.
 - يمكن اعتبار أطلال المباني التاريخية المحمية قانونياً كالتقاع والمعالج الصناعية المميزة سبباً اخرًا للشغور.
- فيما اشار Karagüler & Korgavuş الى اهم أسباب المباني الشاغرة /المهجورة (Karagüler & Korgavuş,2016, p 219-220):
- التراجع الوظيفي: انتفاء الحاجة للوظيفة او تغيير معنى الوظيفة، على سبيل المثال دور أيتام قديماً بنيت خارج المدينة. واليوم، أصبح المفهوم الوظيفي لدور الأيتام أكثر معاصرة، ومرتبطة بالمؤسسات الأخرى داخل المدينة. لهذا السبب يتم التخلي عن الهيكل القديم.
 - الاسباب القانونية: الخلافات بين الورثة، القصور في تنفيذ قوانين البلدية، او الأسباب الإدارية.
 - التحديات الاقتصادية: تراجع القدرة المالية لأصحاب الملكية الخاصة او العامة في تجديد او ترميم المبنى، فيتم إهمال المبنى وتدهوره.
 - عدم المبالاة وعدم الاهتمام وسوء الصيانة.
 - الكوارث الطبيعية والقسرية.

2-3 مستويات الإهمال او التخلي عن المباني:

ان التخلي هو آخر حالة من الانحدار والتراجع في المبنى، ويكون بأبعاد متعددة، وتؤشر الطروحات ثلاثة أنواع من الإهمال والتخلي عن الملكية (Wachsmuth,2008,pp4-8):

- الإهمال او التخلي المالي: يحدث التخلي المالي عندما يتوقف المالك عن دفع ضريبة الأملاك إلى البلدية، مع تراكم الضرائب على المبنى.
- الإهمال او التخلي الوظيفي: يحدث التخلي الوظيفي عند توقف استخدام المبنى، او يكون مبنى ما زال مشغولاً ولكنه غير مخدوم بالمراقق الأساسية فيحدث التخلي وظيفياً إلى حد معين.
- الإهمال او التخلي المادي (الهيكلية): تراجع الصيانة الهيكلية من قبل المالك او البلدية. وهذه الجوانب الثلاثة للإهمال والتخلي متصلة ببعضها البعض وغالباً ما تحدث في وقت واحد.

ومما سبق يمكن تعريف المبنى الشاغر او المهجور (المهمل) اجرائياً على انه "مبنى، او جزء من مبنى أو وحدة بناء كاملة غير مستخدمة، تعود ملكيتها للملكية (الخاصة أو العامة). ويرجع سبب اهمال المبنى الى التراجع الوظيفي (انتفاء الحاجة للوظيفة)، التغيير

التجارية السيئة. فتبدو المنطقة وكأنها مدينة أشباح في الليل
(A. Alias & Z. Zyed, 2016, P125-132)
واوضح (A. Campos) ان تزايد المباني المهملة يؤدي الى
غياب المراقبة والسلامة في الموقع بسبب تراجع الرقابة الامنية
 ومستويات الإضاءة وضعف حركة المشاة، واهمال صيانة العناصر
 التي تساهم في حماية المشاة، مع غياب الحماية المحيطة بالطرق
 السريعة. كما يؤدي تزايد الأبنية المهملة الى صعوبة الوصول بسبب
 عدم تكامل واستمرارية النسيج الحضري و**وجود الحواجز كالمشوارع**
المسدودة والعقد المتقاطعة وعدم وضوح العناصر الهيكلية، وانعزال
المكان وعدم ارتباطه بخطوط النقل. (A. Campos, 2015, p7-8).

واشار أيضا الى بعض العوامل التي تقلل من جودة المشهد
 الحضري كالمواقف الفوضوية (وقوف السيارات على الأرصفة)، ووجود
 نوع معين من السكان المشردين، والشعور بعدم الأمان أو التفكك
 الاجتماعي، والتلوث البصري (الافتقار إلى التنظيف، وانتشار
 القمامة، والكتابة على الجدران، والملصقات على الواجهات وأعمدة
 الإنارة) كلها تكشف عن الاحترام وسوء الإدارة، وغياب التخطيط
 والتصميم الحضري الذي يظهر في الأرصفة الضيقة التي تحد من
 الحركة والديناميكية والتمتع بالفضاء، وجود بعض الشوارع بدون ارصفة
 للمشاة، والاستعمال السيء للأراضي، والاندماج (التكامل) الضعيف
 لبعض المباني مع المشهد، أو الاستخدام المفرط للعناصر المعمارية
 التي لا علاقة لها بالموقع، أو وجود أنماط معمارية مختلفة، مع التباين
 الحجمي والألوان والتشطيبات وعدم التوازن والتغير المفاجئ
 للارتفاعات، والاختلال في الواجهات، والمقياس. كل هذه العناصر
 تغير تماسك المشهد الحضري، ووضوح الصورة (Ibid, p4-p10).

بينما اشار كل من (Kebria Sedaghat Rostami, Jafar Malaz and Rasoul Bidram)
 الى اهم المظاهر التي
 تمتاز بها الانسجة الحضرية المتحللة على المستوى العمراني بفعل
 تأثير الأبنية المهملة فيها، اذ تؤدي إلى الفوضى وتراجع التنظيم، وعدم
 التوازن والتناسب والانتظام في النسيج والمشهد، والقضاء على
 الذكريات الجمعية، وتدهور الحياة الحضرية. وبالتالي تخرج أجزاء من
 النسيج من دورة المدينة، وتتحول إلى مناطق محرومة بفعل تأثير
 الأماكن والأبنية المهملة، وأخيرا تظهر علامات التدهور على المشهد،
 وتراجع جودتها. فتسبب فقدان تماسك المشهد وقوة عناصره وضعف
 مقاومة النسيج للكوارث الطبيعة والقصرية، وكثرة انتشار المباني ذات
 الديمومة القليلة والقديمة جدا، واستعمال المواد غير المناسبة مثل
الكسر والحجر والطين والسمنت وما إلى ذلك. وانتشار وتزايد المباني
 المهجورة والشاغرة. وان كثرة وانتشار الأبنية المهملة تؤدي الى عدم
 انتظام التشكيل المورفولوجي وشكل النسيج. وانتشار المباني ذات ابعاد
 صغيرة (ذات شكل وحجم غير مناسب وذات طابق واحد) /الأنسجة
 الدقيقة الحبيبية) بفعل إعادة إنتاج الوحدات السكنية وغير السكنية.
وانخفاض نوعية مواد البناء المستخدمة وجودة المباني، والفقر

النسبية للمباني المهملة المميزة). كما تمثل وتعكس المباني العامة
 ميزة الهوية المحلية، وفضاء الاتصالات، وثقافة البناء التقليدية
 والإقليمية التي أدت إلى حد كبير إلى التماسك، أي الشعور بالانتماء
 لمجتمع ما. فإن أي تغيير أو شعور تلك المباني، سيؤدي الى التأثير
 على الميزات المكتسبة (Schnaitl, 2012, p28-38).

فيما أكد (Małgorzata) أن المباني المهملة تنقل إلى السيطرة
 والقيم الحسية والجمالية ولا تنتمي إلى أي شخص، فهي **تفقد كل قيمها**
الإيجابية وتتحول تدريجيا الى جزءاً من "المناظر الحضرية القلقة او
الصعبة "A Part of Anxious Landscapes. لتمثل المباني
 الصناعية المهجورة "البقع الغريبة على المشاهد الحضرية" **Blots on**
The Landscape. كما يمثل المبنى المهجور العمل الفني الذي
 يخلقه الزمن بالتعاون مع الطبيعة، ويستند تشكيله على تدمير التكامل
 والتكوين ومجمل الاعمال المعمارية وينسجم بالتفكك والتحلل. اذ **تتسم**
المباني المهملة بالصفات (التجزئة، التنافر، عدم التناسب) مع
المشهد المحيط، بل قد تؤدي إلى تدمير التكامل بينهما
 (Malgorzata, 2015, p393).

تأولت مؤسسة (Conseil Jeunesse de Montréal) اهم اثار
 المباني المهملة، وأكدت على ان العديد من الأماكن الشاغرة تبقى على
 المدى الطويل، وتشكل جزءا من مشهد وهوية المدينة. فهي تؤثر على
 الشرايين التجارية في المدينة، وتؤدي الى تشكيل المشهد العميق
 والمفكك فيها، فضلا عن أثرها على **العناصر التكميلية والطبيعية، اذ**
تؤدي الى تدهور وانحسار الغطاء النباتي والمساحات المائية
 والنافورات، كما يؤدي تزايد الأبنية المهملة الى اهمال اثاث الشارع
 كعناصر الإضاءة واللافتات (p26-43) **Conseil Jeunesse de**
Montréal, 2017.

أشار كل من (Alias A.& Zyed Z.) الى دور ظاهرة
 المباني المهملة في تدهور وتحلل النسيج الحضري، الذي ينعكس في
 المشهد المقفر (الكئيّب) بشكل تدريجي. فأن أبرز سمات الانحلال
 العمراني هي العلامات البصرية الواضحة للإهمال والتآكل غير المنظم
 للمباني والبنى التحتية، بسبب **نقص الصيانة والتجديد** كالجدران
 المتهالكة القبيحة والمهدمة او انعدامها وكثرة المباني ذات النوافذ
 والابواب المكسورة، وانتشار بعض المتاجر المتروكة في حالة مشوهة،
 وتزايد المباني المهملة التي تعتبر القروح في النسيج الحضري،
 والتراجع في القيم التراثية والهوية الثقافية للنسيج، وضعف الشعور
 بالحنين إلى الماضي بسبب اهمال المالكين لواجهات المباني وعدم
 الحفاظ على هويتها الثقافية، مع قيام آخرين بتأجير المباني ذات القيم
 المكانية والتراثية لأطراف أخرى. ومن المظاهر الأخرى للتحلل
 الحضري هو عدم صيانة المباني وتزايد المظهر العام للقمامة في
 المباني المهملة، والكتابات واسعة النطاق على الجدران، والمركبات
 التي تم التحلي عنها وتجريدها في الأزقة، وغياب الاهتمام بالطرق
 والمشاة والممرات واللافتات، وفقدان الأنشطة الترفيهية وانتشار المنازل

المادي والفصل الفيزيائي، كما ان حدود الفصل بين القطع ليس واضحاً، وافتقار اشكال المباني او النسيج الى التصميم والاعراف المعمارية. وأشار المنظرون أيضاً الى بعض السمات الوظيفية للنسيج المتحلل مثل؛ الاستخدامات غير المتوافقة مثل الاستخدامات غير الاقتصادية (غير المربحة)، او استخدام الأراضي غير المقبولة اقتصادياً أو اجتماعياً؛ ووجود مساحات وأوقات غير آمنة، والطرق غير الفعالة وغير المناسبة، ونقص في أماكن الخدمة وقلة المرافق الخدمية والمرافق العامة. ووصفوا الأنسجة المتحللة بأنها تنقصر إلى شبكات الوصول الكافية والفعالة، مع عدم انتظام حركة المرور فيها، وتراجع تقاصيل الشوارع الى الحد الأدنى من المعايير. وان من اهم اثار المباني المهملة في النسيج الحضري هو تجزئة وتمزيق النسيج وكسر تماسكه، وفقدان الاحتوائية في الفضاء والمشهد الحضري، وزيادة الزحف العمراني، وتراجع حركة المشاة، وقلة النشاط الاجتماعي مما يؤدي الى زيادة الحاجة الى السيارات، واستهلاك الطاقة ثم التلوث (Rostami and other,2011,p103-120).

4- إمكانات الأبنية المهملة في التطوير الحضري

أشارت (Virginia Elizabeth) الى إمكانية الاستفادة من الأبنية المهملة كعنصر مركزي في إعادة تشكيل الواجهة الحضرية وربطها من جديد. ويمكن أيضاً الاستفادة من الأبنية المهملة في إعادة تنشيط روح العمل في المنطقة، وخلق الصورة المميزة في النسيج، والمساهمة في توفير فرص العمل، والرفع من قيمة العقارات في المنطقة (Harness,2014, p52-53).

فيما أشار (Nicholas) الى إمكانية الاستفادة من التطوير الحضري للمباني المهملة في خلق الارتقاء العام في نسيج المنطقة اقتصادياً، ومن خلال فرص العمل الذي يخلقها ورفع أسعار الأراضي والعقارات وجذب مختلف أنواع الاستثمار، وبيئياً من خلال التكامل والتوازن الايكولوجي، وتعزيز القدرة التنافسية للنسيج من جديد. (Serota,2005, pp.15-38)

نستنتج مما سبق ان هناك إمكانية للاستفادة من المباني المهملة كمحفز لتجديد النسيج بأكمله، وإعادة هيكلة وربط المشهد الحضري، وإدخال الاستعمالات الجديدة والمميزة الى المنطقة. فيمكن ان تعمل الأبنية المهملة على تعزيز هوية النسيج والذاكرة الجمعية، كونها أبنية تؤكد على الخصوصية الزمانية - المكانية، وتعمل على إيصال المعاني الى الوقت الحاضر.

مما تقدم يمكن استخلاص الإطار النظري الشامل للأبنية المهملة وأثرها في المشهد الحضري.

5- الإطار النظري المستخلص

اشرت الطروحات عدد من المفردات الرئيسية والثانوية لأثر المباني المهملة في المشهد الحضري يمكن تلخيصها وتعريف القيم والصيغ الممكنة لتحقيقها، اذ شملت المفردات الرئيسية فقدان هوية المشهد الحضري المميزة، تلوث المشهد الحضري (التشوهات البصرية في النسيج)، ضعف امكانية الوصول، انخفاض العناصر الطبيعية والتكميلية، انعدام الصيانة والتجديد، غياب المراقبة والسلامة في الموقع. وكما موضح في الجدول (1)

وعرفت (Susana Luísa) المباني المهملة، بظاهرة تشبه الامراض المعدية تسبب العدوى الحضرية اذ تبدأ في مبنى واحد وتنتشر في عدة مبانٍ بسرعة مما يسبب تمزيق الأنسجة الحضرية وفقدان الترابط والاستمرارية بين اجزائها، وتخلق الانقطاعات والاستهلاكات غير الضرورية للمساحات، فتؤثر على العلاقة الايكولوجية المتوازنة في النسيج. (Luísa,2010,p38-84).

اوضح كل من (Sema Karagüler & Bengi Korgavuş) ان المباني المهجورة مشكلة بيئية، تتعلق بالعمارة والعمران الحضري، وعماراة المناظر الطبيعية. فالمباني او الهياكل المهجورة تخلق تلوثاً في المشاهد الحضرية ضمن محيطها، وتشكل تهديداً للسلامة العامة والامن البيئي في النسيج، وتولد بيئة محفوفة بالمخاطر بطرق عديدة في الحياة الحضرية على عكس الحياة الاجتماعية التي تخلق الملاذات الامنة للأفراد، اذ تهدد أمن حياة المدينة، وان بعض المباني المهجورة المتروكة من دون صيانة دورية، تشكل تهديداً للسلامة الحضرية كخطر الانهيار والسقوط، فهي هياكل غامضة، تحتل مساحة من النسيج بغياب الوظيفة والصحة الحضرية، وتستمر لعدة سنوات في المدينة. ويمكن ان تصبح المباني المهجورة بؤراً انجذابية لتراكم القمامة حولها، والأفات والحيوانات وبالتالي، تشكل خطراً على صحة وسلامه الحي من خلال تلوث النسيج الحضري- (Karagüler & Korgavuş, 2016, p202-227).

واوضح كل من (Danielle Wallace and David Schalliol) ان المباني المهملة هي الدليل على وجود الاضطراب في النسيج (المباني المهجورة هي عدوى للاضطراب)، والدليل على المشهد الحضري المهمل والمنسي، والنذير للتراجع البطيء في الأحياء. اذ يتكون الاضطراب الحضري- (Karagüler & Korgavuş, 2016, p202-227).

واوضح كل من (Danielle Wallace and David Schalliol) ان المباني المهملة هي الدليل على وجود الاضطراب في النسيج (المباني المهجورة هي عدوى للاضطراب)، والدليل على المشهد الحضري المهمل والمنسي، والنذير للتراجع البطيء في الأحياء. اذ يتكون الاضطراب الحضري- (Karagüler & Korgavuş, 2016, p202-227).

جدول (1): المفردات الرئيسية والثانوية والقيم الممكنة للبعد العمراني للمباني المهملة في النسيج الحضري			
ت	المفردة الرئيسية	المفردات الثانوية	القيم الممكنة
1	جودة المشهد الحضري	غياب الشخصية المميزة	فقدان القيمة المكانية للمنطقة (خصائص هذا المكان عبر الزمن)
			فقدان الاستعمالات المميزة في المنطقة
			تراجع القيمة النسبية (القيمة الإيجابية) للأبنية المهمة المميزة وفقدان النقاط المرجعية البصرية للمكان، اذ تصبح جزء من المشاهد الحضرية القلقة (الأبنية المهمة هيكل غامضة فقدت وظيفتها)
			الانقطاع في المشهد وتراجع تكامل المبنى مع المجاورات
			على مستوى الاستعمال (عدم توافق الاستخدامات)
			على مستوى المقياس
		على مستوى العناصر والعلاقات	
		غياب الطراز المعماري المميز	غياب التوافق في العناصر والعلاقات (طراز معماري واضح وموحد)
			غياب التنوع في العناصر والعلاقات (الغنى والثراء البصري)
			استخدام المواد والألوان غير الملائمة
			تجزئة وتفكك (تمزيق) الأبنية المترصدة والمدمجة بسبب الثغرات البصرية
			انخفاض نوعية المواد المستخدمة وجودة البناء
	فقدان الانسجام في احجام المباني / التباين والتفاوت الحجمي		
	فقدان تماسك المشهد الحضري	فقدان الاستمرارية البصرية والكتلية	
		فقدان محاذاة الواجهات/ عدم انتظام خط البناء	
		فقدان محاذاة الارتفاعات / انقطاع في استمرارية خط السماء والتغير المفاجئ للارتفاعات	
		انخفاض التشجير والمسطحات المائية والنافورات في الشوارع والساحات	
		انخفاض اثاث الشارع وعناصر الاضاءة واعمدة الاثارة واللافتات.....الخ	
		غياب الاهتمام بالطرق، وغياب ارصفت المشاة في الشوارع، او وجود الأرصفة الضيقة التي تحد من الحركة والديناميكية والتمتع بالفضاء والمشهد	
	ضعف إمكانية الوصول	انعزال المكان وتراجع ارتباط الموقع مع خطوط النقل العامة والمواصلات	
		تراجع استمرارية النسيج الحضري ووجود حواجز الوصول المادية	
		تراجع وضوحه ومقروئية العناصر الهيكلية في النسيج	
	تلوث المشهد الحضري (التشوهات البصرية في النسيج)	انتشار (القمامة والحطام والمركبات المهملة والمحطمة) بالقرب من الأبنية المهمة	
		تزايد الملصقات على الواجهات وعلى اعمدة الاثارة بجانب الأبنية المهمة	
		تزايد الكتابة السيئة على جدران المباني المهمة والأبنية المجاورة لها	
	انعدام الصيانة والتجديد	الأرصفة المتصدعة	
		الجدران المنهالكة (المهدمة) والقبيحة وآيلة الى السقوط، او انعدام جدران الأبنية المهمة	
النوافذ والأبواب المكسورة (المحطمة)			
التشققات والتصدعات في البناء			
ظهور بقع من العفن الفطري على الواجهات بسبب الإهمال مما يقلل من الجمالية، وتزايد الأعشاب الضارة والحشائش بجانب الأبنية المهمة			
الإهمال والتآكل غير المنظم للمباني بسبب نقص الصيانة			
علامات الإهمال والتخلف في البيئة الحضرية، مثل المساحات الشاغرة والمنازل المغلقة والمهجورة			
تجاهل صيانة الواجهات ذات القيم المكانية والتراثية في النسيج وتدمير التراث			
تراجع (ادامة العناصر الطبيعية وصيانة العناصر التكميلية) في الموقع			
تراجع مستويات الاضاءة في المكان			
غياب المراقبة والسلامة في الموقع	تراجع مستويات الرقابة الأمنية		
	تراجع وجود المارة في الموقع		
	تهديد السلامة الحضرية كخطر الانهيار وسقوط المبنى		
	غياب الحماية المحيطة بالطرق السريعة في الموقع		
	عمليات الهدم المتعمد لأجزاء من المباني المهمة، والحرق المتعمد		

5-المحور الثاني / الدراسة العملية:

لغرض توضيح إثر المباني المهملة في جودة المشهد الحضري، يتجه البحث في هذه الفقرة الى اجراء الدراسة العملية بهدف اختبار فرضية البحث وتقييم درجة تأثير المباني المهملة في النسيج الحضري على وفق الإطار النظري المستخلص.

5-1 انتخاب العينة البحثية للدراسة الميدانية:

شهدت المدن العراقية انتشار ظاهرة المباني المهملة في العديد من مراكزها وبؤرها الاقتصادية والاجتماعية، وعكست كل منها واقع الالهال لأسباب مختلفة من التقادم. ويمكن ملاحظة ذلك في جانب الرصافة من خلال انتشار الأبنية المهملة وتراجع الاستعمالات وتحويلها الى مخازن مع انخفاض الجودة البصرية للمشهد، بالتزامن مع ذلك، توجد أجزاء اخرى من النسيج في حالة نمو واستقطاب للاستثمار. وبالتالي، يصبح النسيج خليط من المناطق السليمة تتخللها المناطق المتدهورة بسبب التقادم والهجر للأسباب الاقتصادية.

وقد تم وضع مجموعة من المعايير لانتخاب العينة البحثية اهمها:

1. ان يحقق المبنى مظاهر الأبنية المهملة (المهجورة)، التي تؤثر سلباً على النسيج المحيط، وان يقع المبنى المهمل في منطقة ذات تنوع وظيفي واجتماعي.
2. ان يكون المبنى من الملكيات (العامة) التي يسهل جمع المعلومات، والشروحات و/او الاتصال مع مالكيه وجمع المعلومات والتوثيق وبما تتطلب الدراسة العملية. وان تتوفر المعلومات والمخططات والشروحات التي تتطلبها الدراسة.

ولقد تم مراجعة والاطلاع على عدة مباني مهملة في بغداد/ الرصافة، وبعد تحليل امكانية كل منها للدراسة العملية تم انتخاب معمل صمون الجيش وموقع كراج الامانة (امانة بغداد) الواقع ضمن النسيج السكني المجاور لموقع الجامعة التكنولوجية والمنطقة المجاورة له عينةً بحثيةً ومنطقة الدراسة العملية، للأسباب التالية:

1. موقعها ضمن نطاق الجامعة التكنولوجية والحيز الأكاديمي حولها مما يسهل للباحث المسح الميداني وجمع المعلومات والتصوير والتوثيق المطلوب لقياس مؤشرات الإطار النظري واختبار فرضية البحث.
2. يحقق مجموعة المعايير والمتطلبات أعلاه.
3. ان موقع وشكل المبنى (ذات البرج المرتفع) يشكل أهمية خاصة للنسيج المحيط والمشهد الحضري كونه يمثل نقطة دالة مرجعية للمنطقة وللطريق السريع (محمد القاسم)، ويمثل امتداداً للمشهد الحضري التعليمي في المنطقة والجامعة التكنولوجية.

5-2 جمع البيانات

تم القيام بالمسح الميداني للنسيج، وتقسيم المنطقة الى ثلاث اجزاء وفقاً الى بعد "اجزاء النسيج" عن الأبنية المهملة، وعدد المباني المهملة فيها، وتسمية هذه الاجزاء بـ (ZoneA, ZoneB, ZoneC)، حيث يوضح الشكل (1)، مساحة كل منها، إضافة الى خصائصها العمرانية واستعمالات الارض فيها.

تم جمع البيانات من المسوحات الميدانية ومن مراجعة الجهات والدوائر المعنية /التوثيق الموجود (امانة بغداد، دائرة الضرائب العقارية، مديرية الدفاع المدني، دائرة التسجيل العقاري). اذ تم التقاط صور لمنطقة الدراسة بتاريخ (2018/3/18)، وترتيبها - باستعمال برنامج (PhotoshopCS5) - بشكل (مشهد متسلسل) لبيان مستوى جودة المشهد الحضري ومستوى الاستثمار في المنطقة. اذ تم قياس مفردات جودة المشهد الحضري - مفردة تراجع هوية المشهد الحضري المميزة، مفردة انخفاض العناصر الطبيعية، مفردة انخفاض إمكانية الوصول، مفردة تلوث المشهد الحضري، مفردة انعدام الصيانة والتجديد، ومفردة غياب المراقبة والسلامة الحضرية في الموقع- من خلال اختيار ثلاثة مشاهد حضرية في أجزاء النسيج (Zone A, B, C)، ضمن منطقة الدراسة، وتسميتها بـ (المشهد الحضري (أ-أ) في (ZoneA)، المشهد الحضري (ب-ب) في (Zone B)، والمشهد الحضري (ج-ج) في (Zone C)، لاحظ الشكل رقم (7)، حيث تم المقارنة بين المشهد الحضري الذي يضم المبنى المهمل (العينة البحثية/معمل الصمون الحكومي المهمل وكراج الامانة)، والمشاهد الحضرية للمناطق (ZoneB,C) التي تضم عدد اقل من المباني المهملة او المباني المهملة جزئياً، وقد وجد هناك تراجع واضح في مستوى الجودة البصرية للمشهد (أ-أ) في (Zone A)، ثم يليه المشهد (ب-ب) في (Zone B)، ثم المشهد (ج-ج) في (Zone C) الذي يشهد تحولات كبيرة بسبب تزايد مستوى الاستثمار في المنطقة، فينعكس ذلك على المشهد المتغير، لاحظ المشهد (ج-ج) في الشكل رقم (7).



شكل (1): تقسيم المنطقة الى ثلاث اجزاء وفقاً الى بعد اجزاء النسيج عن الأبنية المهملة / المصدر: الباحثان على صورة جوية Google earth

3-5 الوصف العام للعينة البحثية

يشمل معلومات تعريفية عن المبنى تتضمن: (الاسم/ الموقع/ تاريخ البناء/ الملكية) بالإضافة إلى تقديم نظرة شاملة على المفردات الأساسية في الإطار النظري.

أولاً: معمل الصمون الحكومي (معمل صمون الجيش³):

يقع معمل الصمون الحكومي (الجيش) على الخط السريع (محمد القاسم) في منطقة (حي الوحدة)، وعند بداية جسر الغدير المؤدي إلى منطقة (تل محمد)، يجاوره سلسلة من المباني والمخازن الصناعية المهملة أو قليلة الاستخدام، التابعة إلى وزارة الموارد المائية والزراعية، التي تعاني بعضها من الإهمال والاستغلال من قبل المشردين (سكن التجاوز)، ويحيطه من الخلف كراج الامانة والنسيج السكني لمنطقة شارع الصناعة، لاحظ الشكل (الشكل 2).



شكل (2): يوضح علاقة معمل الصمون الحكومي المهمل بالنسيج المحيط /المصدر: صورة جوية مع اضافة الباحثان

تم انشاء المبنى في 1958 في عهد الرئيس (عبد الكريم قاسم). يتشكل المبنى من ثلاثة أجزاء رئيسية: الجزء الإداري، والجزء الخدمي الصناعي، ومخزن الحبوب (السايلو). يعلو البناء برج من الاسمنت بارتفاع (34,5 متر). ويتراوح عدد طوابق المبنى من 2 الى 3 طابق. اذ يبلغ أقصى ارتفاعه حوالي 14,25 متر (3 طوابق)، وطابقين (بارتفاع 7,75 متر). ان اهم ما يميز المبنى هو (البرج المرتفع) الذي يشكل علامة دالة لمنطقة حي الوحدة ومنطقة تل محمد والخط السريع، ويشكل الجزء الاهم من (خط السماء) المشهد الحضري للسريع محمد القاسم على مستوى مدينة بغداد. يعاني المبنى اليوم من الإهمال والشغور بنسبة 75%، ويظهر عليه علامات التقادم (النوافذ والابواب المحطمة، التشققات، نمو بعض الطحالب على الواجهة الخارجية، ويجاوره سكن المشردين) (الشكل 3).



شكل (3): الواجهة الامامية لمعمل الصمون الحكومي المهمل، يظهر عليه اثار التقادم والإهمال ويجاوره سكن التجاوز/ تصوير الباحثان

³ تم جمع المعلومات حول المبنى من قبل الباحثان (المسح الميداني)

كان المعمل قبل 16 عاما يجهز الصمون الكهربائي للدوائر الدولة بصورة عامة والجيش العراقي بصورة خاصة، ويعمل على طول مدار اليوم لمدة 16 ساعة (8 ساعات صباحا، 8 ساعات مساء)، اما اليوم يعاني من الإهمال والتراجع، بسبب انخفاض إنتاجيته بشكل حاد (أي ان القطاع العام قد فك التعاقد مع المعمل، بالإضافة إلى انتفاء الحاجة إلى معمل حكومي لإنتاج الصمون)، وبالتالي أدى ذلك إلى نقصان عدد العمال بنسبة 70% مما كان عليه سابقا. وتقلصت ساعات العمل فيه، واقتصرت على الفترة الصباحية فقط، ويبيع الصمون على القطاع الخاص. ان المساحة المشغولة من المبنى هي جزء من الطابق الأرضي فقط، اما الطوابق العليا تعاني من الشغور والإهمال والتآكل. كما يعاني مبنى (السايلو) التابع للمعمل، ومخازن الحبوب من الإهمال التام/ الكلي.

ثانياً: موقف باصات امانة بغداد (كراج الامانة)

يقع كراج الأمانة في منطقة حي الوحدة، (بداية جسر الغدير) مقابل كمب سارة. اليوم، يتألف مرآب الأمانة من جزأين: الجزء الأول: القسم الدولي (الذي يعاني من الإهمال بنسبة 70%)، ويستعمل جزء منه كمخزن للسيارات التي خرجت من الخدمة)، والجزء الثاني: موقف باصات الأمانة المحلي. وسميت هذه المنطقة التي تعد من أقدم المناطق في بغداد باسم (منطقة كراج الأمانة)، نسبة إلى هذا الكراج (كراج باصات امانة بغداد)

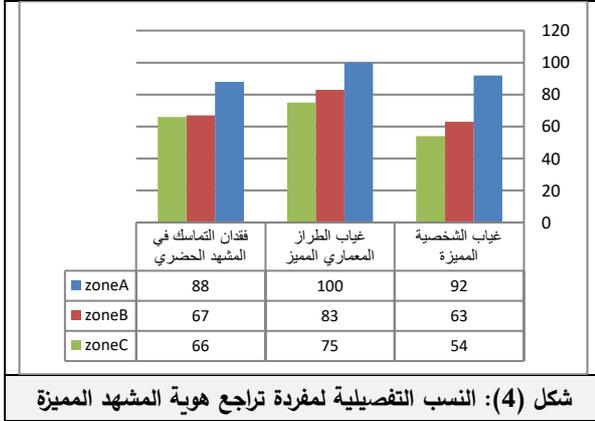
تشكلت مصلحة نقل الركاب في حزيران سنة 1938. تقرر إبرام اتفاق مع شركة إنجليزية لشراء مائة حافلة، ولكن نتيجة لظروف الحرب العالمية الثانية، ألغى الاتفاق في عام 1942. وبالتالي، جمدت أعمال (المصلحة). وبعد تجميدها نقلت أعمالها إلى (أمانة العاصمة) وأنشأ قسماً للقيام بمهمة نقل الركاب في بغداد. وقد اشترت هذه الشعبة مخلفات وبقايا الجيش البريطاني في العراق واستخدمتها لنقل الركاب. منذ ذلك الحين والناس يدعون باصات (المصلحة) ب(الأمانة)، بسبب عائدتها لـ (أمانة العاصمة) وما زال الناس يدعونها (باصات الأمانة) إلى هذا اليوم⁴. وبعد تحسن الاقتصاد العراقي وارتفاع اسعار النفط بعد حرب أكتوبر سنة 1973، وبدء الميزانية الهائلة للعراق في منتصف السبعينيات، عادت مصلحة نقل الركاب للتعاقد مع (شركة برتش لايلند) عام 1976 لتزويد العراق بمائتي باص ذي الطابقين (المشهداني، 2013⁵). وبعد عام 2003 سرعان ما اختفت باصات الأمانة من شوارع العاصمة. فظلت شوارع العاصمة خالية من الباصات الحمراء التي رافقت حياة البغداديين لنصف قرن تقريباً (البياتي، 2017⁶). اما اليوم، مع تزايد الاعتماد على النقل الخاص ونقص ثقافة النقل العام، انخفض استخدام باصات الأمانة بشكل

⁴ <https://sites.google.com/site/motranselibrary/>

⁵ <http://www.algardenia.com/tarfiya/menouats/6599-2013-09-29-09-43-33.html>

⁶ <http://altaakhipress.com/viewart.php?art=97186>

الواضح، ثم يليها **Zone (B)** بنسبة (68,3%) ، واقلها نسبة في **Zone (C)** (63%) الذي يضم اقل نسبة من الأبنية المهملة، ويمكن حساب النسب التفصيلية للمفردات الثانوية لمفردة (تراجع هوية المشهد المميزة) في اجزاء النسيج (**A, B, C**)، الشكل (4).



فيما أظهرت نتائج قوائم التحليل تحقيق مفردة (انخفاض العناصر الطبيعية والتكاملية) في **Zone (A)** نسبة (75%)، وهي اقل نسبة مقارنة بـ **Zone (B)** (100%) و **Zone (C)** (83,3%)، كون المشهد الحضري لـ **Zone (A)** شهد إضافة بعض العناصر الطبيعية والتكاملية الا انها تعاني اليوم من الإهمال وعدم الصيانة بفعل تأثير الأبنية المهملة. وبينت النتائج أيضا، انخفاض إمكانية الوصول في **Zone (A)** بنسبة (75%) بسبب انعزال المكان ووجود الحواجز والانقطاع في استمرارية النسيج، ثم يليها **Zone (B)** بنسبة (58,3%) ، واقلها نسبة في **Zone (C)** (41,6%) . كما تبين ان تلوث المشهد الحضري دور فعال في انخفاض الجودة البصرية، إذ أظهرت النتائج تلوث المشهد البصري في **Zone (A)** بنسبة (83,3%) بسبب انتشار الحطام وتراكم النفايات بالقرب من الأبنية المهملة وتزايد الكتابة السيئة على الجدران الخارجية وكثرة الملصقات على الجدران، ثم يليها **Zone (B)** (50%)، ثم يأتي بالمرتبة الثالثة **Zone (C)** بنسبة (33,3%) . كما كان لانعدام الصيانة والتجديد دور واضح في تراجع الجودة البصرية، إذ تظهر في **Zone (A)** بنسبة (94,4%) من التراجع في صيانة المشهد الحضري بسبب الإهمال والتآكل وتزايد النوافذ والابواب المحطمة والارصفة المتصدعة، وتجاهل صيانة الأبنية ذات القيمة المكانية، وعدم ادامة العناصر التكاملية والطبيعية، ثم يأتي بالمرتبة الثانية **Zone (B)** الذي حقق نسبة (72%)، ثم يليها بالمرتبة الثالثة **Zone (C)** بنسبة (52,7%)، الذي يشهد حالة من التحول في النسيج السكني الى التجاري وزيادة في الصيانة والتجديد باستمرار. وأخيرا، كان للمراقبة والسلامة الحضرية دور في الجودة البصرية، إذ بينت النتائج تحقيق مفردة (غياب المراقبة والسلامة الحضرية) في **Zone (A)** اعلى نسبة (87,5%) بسبب التراجع الواضح في وجود المارة نتيجة قلة النشاط الاجتماعي والاقتصادي، وغياب المراقبة الأمنية، وتراجع مستويات الإضاءة، وغياب الحماية المحيطة للطريق السريع (محمد القاسم)،

كبير وأدى ذلك الى اهمال وتراجع مواقف باصات الامانة في بعض المناطق، وتم استخدام بعضها كمستودعات للحافلات القديمة التي خرجت من الخدمة. كما هو حال في (كراج الامانة) الذي يستخدم جزء منه كمخازن للسيارات القديمة. وبالتالي، بدأت تؤثر سلبا على النسيج المحيط.

4-5 معالجة البيانات:

اعتمد البحث عدة طرق لمعالجة البيانات وحسب خصوصية المفردات التي يتم قياسها لتشمل:

1. التحليل الوصفي لمنطقة الدراسة، باعتماد المعلومات التي تم الحصول عليها من المسوحات والمقابلات الميدانية بالإضافة إلى المخططات والصور التي تم اخذها والمتوفرة عنها، والتي يتم تحليلها ضمن صيغ (معمارية وحضرية)، وضمن حدود المفاهيم المطروحة في الإطار النظري.
2. التحليل الرياضي-الاحصائي: تحليل البيانات والنتائج الحسابية باستخدام برنامج (Excel) / المعالج الاحصائي.

5-5 اختبار الفرضيات:

تم اختبار فرضية البحث عن طريق (قوائم التحليل)، لاحت الجدول رقم (2)، إذ يعتمد البحث بيان مدى تحقق المفردات المستخلصة (الأثر المباني المهملة في النسيج الحضري من الإطار النظري) في منطقة الدراسة المنتخبة (معمل الصمون الحكومي والنسيج المحيط به). إذ يتم اعداد قوائم التحليل التي تحتوي على أسم (المفردة الأساسية) والمتغير الخاضع للقياس، والقيمة الممكنة، حيث يتم قياس مدى تحقق وجود هذه القيم في منطقة الدراسة، وتحديد ذلك في القائمة التي يتم ملؤها من قبل الباحث حصرا (اختبار كل القيم الممكنة، بناءً على المعلومات المستقاة من الوصف العام والإطلاع الميداني). وقد تم اقتراح أوزان ترجيحية لبيان قوة تأثير كل متغير (1= تأثير ضعيف، 2=تأثير متوسط، 3= تأثير جيد، 4=تأثير قوي)، حيث تضم قوائم التحليل قيمة الاثر الكلية لكل مفردة رئيسية بالنسبة لأعلى قيمة تأثيرية لهذه المفردة، والتي يمكن الحصول عليها من خلال حاصل ضرب [عدد المتغيرات/القيم الممكنة مع اعلى وزن (مؤثر قوي) ويساوي 4] لتحويلها الى نسبة مئوية يمكن اعتمادها عند المقارنة في تحليل النتائج بين المفردات الرئيسية رغم اختلاف عدد مؤشراتنا.

6-5 نتائج الدراسة العملية:

أظهرت نتائج الكشف عن البعد العمراني للمبنى المهمل وموقف الباصات ضمن اختبار صحة الفرضية والتي سيتم تحليل نتائج اختبارها في الجدول (2). حيث أظهر **Zone (A)** تراجعاً واضحاً في جودة المشهد الحضري بسبب تأثير الأبنية المهملة فيها، وكونها استجابة لأكثر عدد من متغيرات انخفاض الجودة البصرية وبأعلى القيم (4)، فأظهرت النتائج، اعلى نسبة (91,6%) لمفردة (تراجع هوية المشهد المميزة) في **Zone (A)** بسبب غياب الشخصية المميزة وفقدان التماسك في المشهد وغياب الطراز المعماري المميز

تبقى مطبوعة في اذهان سكان المنطقة الأصليين كونها تعكس ذكرياتهم في الحي.

■ يظهر تأثير المباني المهملة في انخفاض الجودة البصرية للمشهد الحضري نظراً لانخفاض جودة العناصر والعلاقات، وانقطاع التكامل البصري، وفقدان الهوية المميزة للمشهد الحضري، وتراجع جودة النسيج بسبب الاضمحلال والتحلل الحضري، وتزايد معدلات الشواغر والأبنية المهملة، وفقدان أجزاء من النسيج الحضري "تمزق النسيج الحضري"، وكسر تماسك النسيج، مع تراجع ترسيم الحافات والحدود، فتشكل هذه الانقطاعات عقبة أمام حركة وحيوية المشاة في النسيج.

■ يشعر الفرد بالتخلف وتناقض مع الزمن عند مروره بالقرب من المبنى المهمل الذي دمره الوقت، فيشعر الفرد بوقت مختلف تماماً عن الحياة اليومية. إذ تجسد الأبنية المهملة مجموعة من المفارقات التاريخية، والزمنية، وتحفز الذكريات، وتخلق حالة من الحنين إلى الزمن الماضي.

■ إن أحد أسباب إهمال المباني وفقدانه خصائصه البصرية هو عدم وجود ثقافة الاهتمام بالمباني التاريخية بصورة عامة ومباني الحدائق بصورة خاصة (ضعف وعي الناس بأهمية التراث بصورة عامة وتراث الحدائق بصورة خاصة).

■ إمكانية الاستفادة من الأبنية المهملة كعنصر أساسي ومركزي في إعادة تشكيل وهيكل المشهد الحضري من جديد، وإعادة الاستمرارية الكتلية والبصرية للمشهد، وخلق الشخصية والهوية المميزة للمكان.

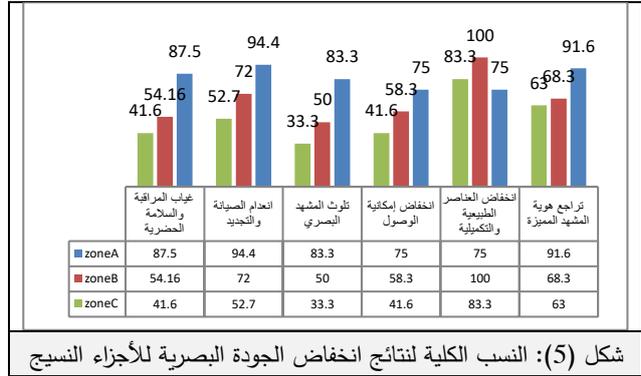
■ إمكانية الاستفادة من الأبنية المهملة كعناصر وهياكل لإرساء القيم المكانية، من خلال الرجوع إلى الرموز، وتحويل الأبنية المهملة (ذات القيم المكانية أو الآثار الصناعية) إلى متاحف أو مراكز ثقافية. وبالتالي تعزيز الانتماء والهوية واستعادة روح المكان، وأظهار الصورة الإيجابية للنسيج.

7-المصادر

أولاً: المصادر العربية

1. امانة بغداد، 2018، "مخطط استعمالات الأرض"، شعبة التصميم.
2. البياتي، جواد، 2017، "الامانة الحمراء وبغداد، وحكاية العشق المتبادل"، صحيفة التأخي، altaakhipress.com.
3. المشهداني، أكرم عبد البرزاق، 2013، "محطات في تاريخ باصات نقل الركاب في بغداد"، الكاردينيا مجلة ثقافية عامة، www.algardenia.com.
4. حورية، بوساحة، 2008، "الإحصاء والاحتمالات"، وزارة التربية الوطنية، الجزائر.

ثم يليها بالمرتبة الثانية (B) Zone بنسبة (54%)، ثم بالمرتبة الثالثة (C) Zone بنسبة (41,6%). يمكن ملاحظة النسب الكلية لنتائج قياس الجودة البصرية للأجزاء النسيج في الشكل (5).



شكل (5): النسب الكلية لنتائج انخفاض الجودة البصرية للأجزاء النسيج

6-الاستنتاجات النهائية والتوصيات

- الأبنية المهملة عملية خطية وليست حالة، فالمبنى يمر بسلسلة من المراحل الزمنية حتى يصبح شاغراً ومن ثم مهملاً، ويفقد علاقته بالنسيج، لاحظ (الشكل 6). وان الهجر والإهمال قد يكون على شكل حيز أو مبنى أو جزء من مبنى (شغور جزئي)، ملكية (خاصة) أو (عامة). ويمكن تمييز الأبنية المهملة في النسيج من الخصائص الظاهرية والخصائص غير الظاهرية (الوقت / مدة شغور المبنى). وتقسّم المباني الشاغرة/المهملة إلى المباني الشاغرة المؤقتة (المرتبطة بالتقلبات)، والمباني الشاغرة الدائمة (الهيكليّة). وان ظاهرة المباني المهملة تبدأ في مبنى ومن ثم ينتقل العدوي إلى المباني المجاورة مسبباً تفكك النسيج الحضري، وهذه الظاهرة تشبه الأمراض (العدوى الحضريّة).
- يظهر الإهمال على مستوى المباني من خلال هجر المباني مالياً أو وظيفياً أو هيكلياً/ مادياً، أو تغير استعمالها، أو الاستعمال الجزئي. وهناك نوع من الشغور والإهمال يظهر على المستوى الجزئي في الأبنية بسبب الانكماش الوظيفي في الطوابق العليا، أو الفضاءات والمساحات الأفقية الزائدة عن حاجة المباني. وان أي إهمال جزئي للمبنى يؤدي إلى تراجع المردود المالي وقلّة الإنتاج وغياب الصيانة الهيكلية لواجهة المبنى فيظهر عليه الإهمال وأثار التقادم الزمني.
- تفقد الأبنية المهملة أي قيمة إيجابية في النسيج، وتصبح جزءاً من المشاهد الحضريّة القلقة، وتتقطع عن المشهد الحضري وتمثل البقع الغريبة على المشاهد الحضريّة، فتفتقر إلى السيطرة الجمالية أو الحسية ولا تنتمي إلى أي فرد، وتحمل المفاهيم السلبية كالنفور والخوف في النسيج الحضري.
- تفقد الأبنية المهملة المميزة قيمتها كمعالم ونصب في النسيج، وتصبح هياكل غامضة، بسبب الإهمال وفقدان خصائصها السياقية والمعمارية وغياب تفاعل الناس معها. ولكنها، قد

6. وزارة النقل العراقية، 2015، "تقرير مراحل تطور النقل في العراق"، مكتبة وزارة النقل الالكترونية.

ثانياً: المصادر الإنكليزية

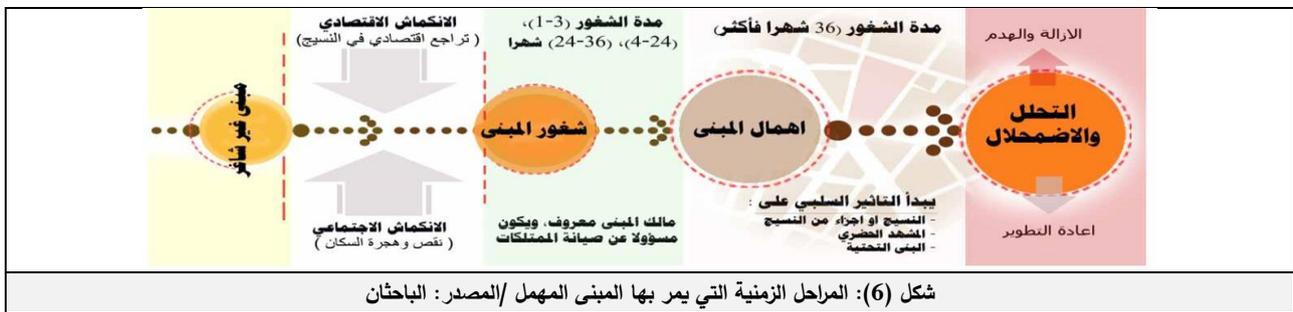
1. Conseil jeunesse de Montréal, 2017, " **Avis sur l'utilisation des espaces vacants à Montréal : une perspective jeunesse**", Entremise, Montreal, Canada.
2. Hollstein, Leah Marie, 2014, " **Planning Decision for Vacant Lots in the Context of Shrinking Cities: A Survey and Comparison of Practices in the United States**", Dissertation Presented to the Faculty of the Graduate School of The University of Texas at Austin in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Doctor of Philosophy.
3. Fletcher, Vanessa, 2008, " **Analysis Of Vacant And Abandoned Properties In The City Of Toronto**", A Major Research Paper presented to Ryerson University in partial fulfillment of the requirements for the degree of Master of Planning in Urban Development, Ryerson University.
4. Rostami, Kebria Sedaghat , Jafar Malaz and Rasoul Bidram, 2012, " **Drawing Up and Examine Some Indicators to Recognizing Blighted Fabrics**", Research Journal of Environmental and Earth Sciences, Art University of Isfahan, Isfahan, Vol.4, No. 10, pp. 900-906.
5. Schnaitl, Clemens, 2012, " **Öffentlicher Leerstand in Strukturschwachen Gemeinden – was tun**", Masterarbeit, Departement für Raum, Landschaft und Infrastruktur, Universität für Bodenkultur Wien.
6. Shane, Jon, 2011, " Abandoned Buildings and Lots ", 22nd Annual Problem-Oriented Policing Conference Miami, Florida October 10-11.
7. IFS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, 2005, " Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau – Arbeitshilfe für die kommunale Praxis", Gutachten und Arbeitshilfe in Auftrag gegeben vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
8. IAAI and USFA, 2006, "Vacant & Abandoned Buildings What Communities Can Do What Communities Can Do About Them", International Association of Arson Investigators (IAAI) and the United States Fire Administration (USFA) Abandoned Building Project.
9. Isin, Senay, 2009, " Deindustrialization Decline and Restructuring in Sociospatial Context: A multilayer exploratory study on a monocentric local economy Zonguldak case", A thesis Submitted to the Graduate School of Natural

5. وزارة التجارة، 2018، "تبذة تاريخية ووصف عام حول تأسيس معمل صمون الجيش"، مركز افران بغداد المركزي.

- and Applied Sciences, Middle East Technical University.
10. Carmona, Matthew, Tim Heath, Taner Oc and Steve Tiesdell, 2012, "Public Places -Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design", Architectural Press, London.
 11. Karagüler, Sema and Bengi Korgavuş, 2016 , " Metruk Yapılaşmanın Kent Üzerinde Oluşturduğu Sorunlar, Nedenleri ve Çözümleri ", The Journal of Academic Social Science, Vol. 38, No.4, p. 202-227.
 12. Wachsmuth, David, 2008, "From Abandonment to Affordable Housing: Policy Options for Addressing Toronto's Abandonment Problem", Cities Centre, University of Toronto.
 13. Nieszczerewska, Małgorzata, 2015, " Derelict architecture: Aesthetics of an unaesthetic space", RGUMENT: Biannual Philosophical Journal, Vol. 5, No.2, pp. 387-397.
 14. Alias, A., Z. Zyed and W.W. Chai, 2016, " Revitalising Critical Components of Urban Decay Features", Journal of Building Performance, Volume 7, Issue 1.
 15. Campos, A., 2015, "The Quality of the Urban Landscape: how to measure it and how to identify the elements that devalue it", (Changing Cities II: Spatial, Design, Landscape & Socio economic Dimensions), The Department of Planning and Regional Development, University of Thessaly, The Greek Ministry of Environment, Energy & Climate Change , Porto Heli , Peloponnese, Greece, June 22-26.
 16. Machado, Susana Luísa Carvalho, 2010, " Desenvolvimento Urbano e Reutilização Urbana: o caso de Valongo", Dissertação de Mestrado em Riscos, Cidades e Ordenamento do Território apresentada na Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Porto.
 17. Wallace, Danielle and David Schalliol, 2015, " Testing the Temporal Nature of Social Disorder Through Abandoned Buildings and Interstitial Spaces", Social Science Research, Vol. 54, PP.177-194.
 18. Harness, Virginia Elizabeth, 2014, " History and Nostalgia in Downtown Baltimore: The Camden Warehouse and the Pratt Street Power Plant from Original Construction to Adaptive Reuse", Master Thesis, The Department of Architectural History of the School of Architecture, University of Virginia, USA.
 19. Serota, Nicholas, 2005, "A New Landmark, in Tate Modern: The First Five Years", Tate Publishing, London.

جدول (2): قائمة التحليل / جودة المشهد الحضري									
ت	المفردة الرئيسية	المفردات الثانوية	القيم الممكنة		أجزاء النسيج				
			C	B	A	اعلى قيمة للخصائص			
1	جودة المشهد الحضري	غياب الشخصية المميزة هوية المشهد الحضري المميزة	فقدان القيمة المكانية للمنطقة (خصائص هذا المكان عبر الزمن)		3	2	2	A	
			فقدان الاستعمالات المميزة في المنطقة		4	3	2	A	
			تراجع القيمة النسبية (القيمة الإيجابية) للأبنية المهملة المميزة وفقدان النقاط المرجعية البصرية للمكان، وبالتالي تصبح المباني المهملة جزء من المشاهد الحضرية القلقة (الأبنية المهملة היאكل غامضة فقدت وظيفتها)		4	1	1	A	
			الانقطاع في المشهد وتراجع تكامل المبنى مع المجاورات	على مستوى الاسـتعمال	4	3	2	A	
				على مستوى المقاييس	3	2	3	A	
				على مستوى العناصر والعلاقات	4	4	3	A,B	
			(24 = 6 * 4)		قيمة المفردة الثانوية	22	15	13	A
			غياب التوافق في العناصر والعلاقات / طراز معماري واضح وموحد		غياب الطراز المعماري المميز	4	3	3	A
			غياب التنوع في العناصر والعلاقات / الغنى والتشـراء البصري			4	3	3	A
			استخدام المواد والألوان غير الملائمة			4	4	3	A,B
			(12 = 3 * 4)		قيمة المفردة الثانوية	12	10	9	A
			تجزئة وتفكك (تمزيق) الأبنية المتراسة والمدمجة بسبب الثغرات البصرية		فقدان تماسك المشهد الحضري	4	3	2	A
			انخفاض نوعية المواد المستخدمة وجودة البناء			4	4	3	A,B
			فقدان الانسجام في احجام المباني / التباين والتفاوت الحجمي			3	2	3	A,C
			فقدان الاستمرارية البصرية والكتلية			4	2	3	A
فقدان محاذاة الواجهات/ عدم انتظام خط البناء		3	3	2		A,B			
فقدان محاذاة الارتفاعات / انقطاع في استمرارية خط السماء والتغير المفاجئ للارتفاعات		3	2	3		A,C			
(24 = 6 * 4)		قيمة المفردة الثانوية	21	16	16	A			
(60 = 4 * 15)		قيمة التأثير الكلية لمفردة هوية المشهد الحضري المميزة	55	41	38	A			
انخفاض التشجير والمساحات المائية والنافورات في الشوارع والمساحات		انخفاض العناصر الطبيعية والتكميلية	3	4	4	B,C			
انخفاض اثاث الشارع وعناصر الاضاءة واعمدة الانارة واللافتات.....الخ			3	4	3	B			
غياب الاهتمام بالطرق، وغياب ارصفت المشاة في الشوارع، او وجود الأرصفة الضيقة التي تحد من الحركة والديناميكية والتمتع بالفضاء والمشهد			3	4	3	B			
(12 = 4 * 3)		قيمة التأثير الكلية	9	12	10	B			
انعزال المكان وتراجع ارتباط الموقع مع خطوط النقل العامة والمواصلات		انخفاض امكانية الوصول	3	2	1	A			
تراجع استمرارية النسيج الحضري ووجود حواجز الوصول المادية			3	2	2	A			
تراجع وضوحه ومقروئية العناصر الهيكلية في النسيج			3	3	2	A,B			
(12 = 4 * 3)		قيمة التأثير الكلية	75	58.3	41.6	A			

A	1	2	3	انتشار (القمامة والحطام والمركبات المهملة والمحطمة) بالقرب من الأبنية المهملة	تلوث المشهد الحضري (التشوهات البصرية في النسيج)
A	2	2	3	تزايد الملصقات على الواجهات وعلى اعمدة الانارة بجانب الأبنية المهملة	
A	1	2	4	تزايد الكتابة السيئة على جدران المباني المهملة والابنية المجاورة لها	
A	4	6	10	($12 = 4 * 3$)	قيمة التأثير الكلية
	33.3 %	50 %	83.3 %		
A	3	3	4	الأرصعة المتصدعة	انعدام الصيانة والتجديد
A	2	3	4	الجدران المتهاكلة (المهدمة) والقبيحة وأيلة الى السقوط، او انعدام جدران الأبنية المهملة	
A	1	3	4	النوافذ والأبواب المكسورة (المحطمة)	
A	2	3	4	التشققات والتصدعات في البناء	
A	1	2	3	ظهور بقع من العفن الفطري على الواجهات بسبب الإهمال مما يقلل من الجمالية، وتزايد الأعشاب الضارة والحشائش بجانب الأبنية المهملة	
A,B	3	4	4	الإهمال والتآكل غير المنظم للمباني بسبب نقص الصيانة	
A	1	2	3	علامات الإهمال والتخلف في البيئة الحضرية، مثل المساحات الشاغرة والمنازل المغلقة والمهجورة	
A	2	2	4	تجاهل صيانة الواجهات ذات القيم المكانية والتراثية في النسيج وتدمير التراث	
A,B,C	4	4	4	تراجع (ادامة العناصر الطبيعية وصيانة العناصر التكميلية) في الموقع	
A	19	26	34	($36 = 4 * 9$)	قيمة التأثير الكلية
	52.7 %	72 %	94.4 %		
A	3	2	4	تراجع مستويات الاضواء في المكان	غياب المراقبة والسلامة في الموقع
A	1	3	4	تراجع مستويات الرقابة الأمنية	
A	2	2	4	تراجع وجود المارة في الموقع	
A	1	2	3	تهديد السلامة الحضرية كخطر الانهيار وسقوط المبنى	
A	2	3	4	غياب الحماية المحيطة بالطرق السريعة في الموقع	
A	1	1	2	عمليات الهدم المتعمد لأجزاء من المباني المهملة، والحرق المتعمد	
A	10	13	21	($24 = 4 * 6$)	قيمة التأثير الكلية
	41.6 %	54.1 %	87.5 %		



شكل (7) : المشاهد الحضرية لمنطقة الدراسة

