



المخططات الحضرية وواقع استعمالات الأراضي بالمدن

مدينة الخمس نموذجاً

أحمد الهدىي مفتاح المخرم

كلية تقنية الطيران المدني والأرصاد الجوية - أسيوط

aalmkhrm@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2025/12/18 - تاريخ المراجعة: 2025/12/20 - تاريخ القبول: 2025/12/24 - تاريخ النشر: 27/12/2026

الملخص الدراسة:

تناول البحث المراحل التخطيطية التي مررت بها مدينة الخمس منذ نشأتها، والمنتقلة في المرحلة التخطيطية الأولى - (1988 2000) من حيث أهدافها وأسسها ، والمرحلة التخطيطية الثانية (المخطط الشامل) والمبادئ التي استندت عليها، بالإضافة إلى توضيح استعمالات الأراضي بالمخططين من حيث توزيعها ومساحاتها ونسبتها بالنسبة لمساحة الإجمالية للمدينة.

حيث أن استند الباحث على المنهج الوصفي والتحليل الكمي للبيانات المتوفرة. للوصول إلى جملة من النتائج من أهمها الكشف عن عدم تطوير مخطط المدينة الحالي (2000)، أو إعداد مخطط جديد بعد انتهاء الفترة التخطيطية الثانية المنتهية في عام 2000م، بالإضافة إلى بعض التجاوزات الحاصلة في استعمالات الأرض بالمخطط مثل: التعدي على الأراضي بطريقة غير قانونية، وتغيير وظيفة استعمالات الأرض من الوظيفة المعتمدة بالمخطط إلى وظيفة أخرى مخالفة لذلك.

المقدمة:

إن مخطط المدينة يمثل الإطار الفعلي لاستعمالات الأرض، مقيداً باللوائح التي تنظمها الهيئات التشريعية والجهات المنفذة، لذلك جرت العادة على وضع ملحق بالمخططات يوضح الصالحيات والعقوبات للجهات ذات العلاقة به، بهدف ضمان مستويات عالية لتنفيذ استعمالات الأرض داخل الحيز الحضري؛ لأن كل موقع يشغل حيزاً قد صمم لتحقيق هدف معين، وبصورة لا تتعارض مع استعمالات الأرض الأخرى.

عموماً يمكن القول إن المخطط بهذا المعنى له تأثير مباشر على حياة سكان المدينة؛ لأنّه يرتبط بنمط حياتهم، ويحدد لهم خصائص الأنشطة الاقتصادية المتضمنة فيه، لذلك حرصت معظم الأجهزة المعنية بإعداد مخططات المدن وتنفيذها مع ضرورة وجود آلية فعالة للمتابعة لضمان الوصول إلى أعلى مستويات التنفيذ من جهة، ومعالجة المشاكل التي قد تحدث في فترة مبكرة من جهة أخرى؛ وتعد هذه من الوسائل المهمة في تنفيذ المخططات، وإعادة النظر فيها، وتحديثها خلال فترات متلاحقة بصورة تعكس التغيرات الحاصلة فيها، ليتمثل واقعاً ملماً ملماً لمتطلبات السكان من استعمالات الأرض حالياً ومستقبلياً.

أما مخططات مدن البلدان النامية عموماً، فيلاحظ عليها ضعف مستوى نظام التنفيذ والمتابعة لاستعمالات الأراضي ضمن مخطط المدينة، هذه الحالة تؤدي إلى تراكم المشاكل، وظهور تناقضات في استعمالات أراضي المدينة بصورة تؤثر على البيئة الحضرية.

إن مدينة الخمس - موضوع البحث - هي إحدى المدن التي تتضح فيها ظاهرة التداخل في استعمالات الأراضي، وعدم تطابق واقع حالها مع ما يتضمنه المخطط من أنماط مكانية لهذه الاستعمالات حتى أصبحت من الأمور المألوفة في هذا المجال، كما أن هذه التجاوزات المخالفة لما ورد في المخطط تأخذ أشكالاً عديدة، وبخاصة في الاستعمال السكني الذي أصبح ذا وظيفة مركبة في الأماكن التي تطل على واجهات وشوارع حيوية.

تناول هذا البحث موضوع تقييم استعمالات الأرض في مدينة الخمس، ومحاولة تحديد الأسباب الكامنة وراء التغييرات والتداخلات في استعمالات الأراضي الحضرية بالمخطط، والآثار المترتبة عنها.

مشكلة البحث:

يعاني مخطط مدينة الخمس كغيره من مخططات المدن الليبية الأخرى من نقشى ظاهرة التجاوزات والتعديلات التي يقوم بها بعض سكان المدينة، والمخالفة للمعايير واللوائح والتشريعات التخطيطية مما أثر سلباً على الوظائف المنوطة لاستعمالات أرض المدينة حسب ما جاء بالمخطط الشامل 2000 لمدينة الخمس. ويمكن طرح مشكلة البحث في التساؤلات الآتية:

1. هل تدني معدل دخول الأفراد المقيمين بالمدينة وعدم مقدرتهم على شراء قطع أراضٍ مخصصة للاستعمال السكني لبناء مساكن لهم من جهة، أو الحصول على أراضٍ معدة لمزاولة أي نشاط اقتصادي من جهة أخرى - بسبب ارتفاع أسعارها - يمثل أحد الأسباب الكامنة وراء حدوث التجاوزات وظهور التشوّهات التي انتابت أنماط استعمالات الأرض بالمخطط في أكثر من منطقة؟

2. هل هناك علاقة بين عدم إعداد مخطط جديد (مخطط الجيل الثالث) للمدينة وظاهرة التجاوزات والتغييرات الحاصلة في مخطط المدينة الحالي؟

3. ما الآثار المترتبة على عدم اتباع المعايير التخطيطية من قبل المواطنين خلال مراحل تنفيذ المخطط؟

الفرضيات:

1- وجد علاقة ارتباطية بين غياب الرقابة والمتابعة التخطيطية من قبل الجهات ذات الاختصاص ونقشى ظاهرة التجاوزات والتعديلات والبناء العشوائي على مخطط المدينة.

2- سوء تنفيذ أو عدم التقيد بما جاء في مخطط المدينة المعتمد بدقة تسبب في التغييرات والتجاوزات الوظيفية الحاصلة في استعمالات الأراضي.

الأهداف:

1- التعرف على أهم المشكلات التي تواجهها استعمالات الأراضي جراء التجاوزات والتعديلات عليها، والآثار السلبية الناجمة عنها.

2- تقييم وتحليل واقع حال استعمالات الأرض بالمدينة ومقارنته بما جاء في المخططات التنظيمية التي أعدت لها.

3- معرفة الأسباب الكامنة وراء ظاهرة التجاوزات والتعديلات على مخطط المدينة الحالي.

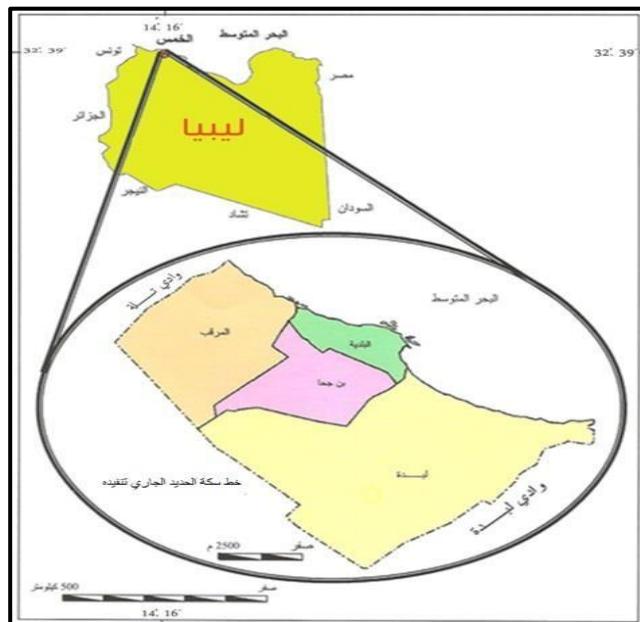
4- إبراز أنماط التجاوزات والتعديلات الحاصلة في المخطط وتوزيعها الجغرافي على مستوى أحياء و محلات المدينة.

مجالات البحث:

ينتقل البحث في أثنان من المجالات: المجال المكاني، والمجال الزمني.

أولاً - المجال المكاني:

يقع مخطط مدينة الخمس جغرافياً في الجزء الغربي من ليبيا، حيث يحده من الشمال البحر المتوسط، والجنوب خط السكة الحديدية الجاري تفريده، والشرق وادي لبدة الأثرية، والغرب وادي نلة ويفقع فلكياً بين دائرتين عرض (32° 32') و (32° 40') شمالي، وبين خطين طول (14° 16') و (14° 18') شرقاً، الخريطة (1).



الموقع الجغرافي لمخطط مدينة الخمس

ثانياً - المجال الزمني:

يتمثل هذا المجال في الفترة الزمنية الممتدة من 1968 إلى 2027 التي ضمت مخطط الجيل الأول (1968 - 1988) والجيل الثاني (1980 - 2000) لمدينة الخمس، إضافة إلى تناول واقع حال المدينة في عام 2026.

المنهجية المتبعة:

أن الباحث يتبع قواعد الوصول من خلالها إلى الحقيقة والنتائج المرضية في بحث ، مع تحليل السبب وصولاً إلى النتيجة واصعاً التوصيات، مستخلصاً قوانين منظمة مرضية.

ونظراً لطبيعة البحث ، فإن الحاجة ماسة لتبني العوامل والأسباب المؤدية للتجاوزات في مخطط المدينة، وفقاً لمستوى المعلومات والبيانات الضرورية المتوفرة.

الأدوات المستخدمة:

لقد تم استخدام الأدوات الآتية وهي:

1. المصادر والمراجع المكتوبة المتوفرة بالمكتبات العامة وغيرها من التي أمكن الحصول عليها من المكتبات الخاصة، والتي تمس موضوع الدراسة التي تخص مخطط مدينة الخمس، والمشاكل التي تحدث جراء التجاوزات التي تعتبر ظاهرة تقويم المخطط من ضمنها.
2. معلومات وبيانات أمكن الحصول عليها من أماكن ومؤسسات وهيئات لها علاقة بالموضوع المبحوث، تم التوصل إليها من خلال الدراسة الميدانية، أو المقابلات الشخصية مع بعض من ذوي الاختصاص بالخطيط العمراني.
3. النشرات، والدوريات، والإحصائيات، والتقارير السنوية التي تصدرها أجهزة الدولة، أو الأجهزة البحثية، حيث تم تأييد المعلومات بالأرقام والبيانات الدقيقة متى تطلب الأمر ذلك.
4. الخرائط، والصور الجوية، وصور الأقمار الصناعية المتعلقة بمخطط مدينة الخمس ذات مقاييس رسم مختلفة، وتعود لفترات زمنية مختلفة.
5. الرسائل والأطروحات والبحوث العلمية التي تناولت مدينة الخمس من قريب أو بعيد بالدراسة والتحليل.

مخططات المدينة:

قبل التطرق إلى مخططات مدينة الخمس يجب التنبه إلى أن عمليات تخطيط المدن والقرى بدأت في ليبيا منذ أوائل ستينيات القرن العشرين، مع زيادة دخل البلاد من صادرات النفط ونمو وتطور المدن بسبب نموها السكاني المضطرب من جهة والهجرة الوافدة إليها من جهة أخرى، وظهور أحياء الصفيح في أطراف المدن، ورغبة الحكومة آنذاك في تطوير البلاد وتحديثها أسوة بالدول النامية الأخرى التي أخذت بمبدأ التخطيط.

وفي سنة 1963 م كلفت وزارة التخطيط والتنمية اليونانية بدراسة أحوال السكان والمشاكل التي تواجههم، وتقديم المقترنات المتعلقة بقطاع الإسكان، وتوصلت الدراسة التي أجرتها المؤسسة إلى جملة من النتائج وأردهتها بعد من التوصيات والمقترنات التي قدمتها الحكومة الليبية لحل مشكلة الإسكان، ومن ضمنها المبادرة في إعداد مخططات المدن والقرى، ومخططات لبعض الأحياء في المدن الكبيرة وتصميم المساكن والمباني العامة، بالإضافة إلى إصدار اللوائح والقوانين التي تنظم المدن ومخططاتها ومعايير البناء.

ومدينة الخمس من المدن الليبية التي حظيت بمشاريع تخطيطية، وفيما يلي استعراض للمخططات التنظيمية التي أعدت للمدينة وهي على النحو الآتي:

أولاً - مخطط المدينة الشامل 1988:

فأعدت ستة مخططات شاملة، وخمسة وعشرون مخططاً عاماً كانت مدينة الخمس إحدى المدن التي شملتها الخطة وتم إعداد مخطط شامل لها. وكان من أهدافه :

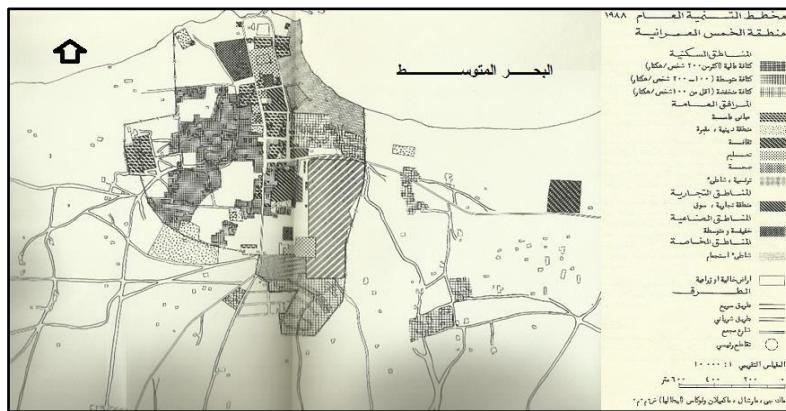
1. التأكيد على الاستعمال الأمثل للأرض وتقادي الاستعمال السيئ.
2. تحسين الظروف السكنية.
3. تزويد المدينة بالمرافق الحضرية الكافية.
4. الاستفادة من الإمكانيات الطبيعية والأثرية بالمنطقة في الترويج السياحي للمدينة.
5. تحسين المرافق والمنشآت التجارية.

6. تطوير شبكة الطرق الرئيسية والفرعية والمرافق التابعة لها.
7. تطوير وتحقيق فرص العمل من خلال الأنشطة الاقتصادية المختلفة.
8. تطوير وتحسين الأوضاع الصحية للسكان.
9. تحسين البيئة الطبيعية، والاهتمام بالقيم الجمالية للمدينة.
10. تحديد مناطق إدارية للسيطرة على التنمية الحضرية.
- كما ركز مخطط المدينة على أربع نقاط أساسية وهي:
1. تمت فترة التخطيط من 1968 إلى 1988 بسبب النمو الاقتصادي والاجتماعي المفاجئ في ليبيا، بالإضافة إلى قلة الإحصاءات عن الأنماط والاتجاهات الماضية وعلى اعتبار أن التوقعات لفترة طويلة يقلل من فرص دقة البيانات.
 2. يتوقع أن يكون عدد سكان المدينة حوالي 16000 نسمة في عام 1988 طبقاً للتوقعات الإقليمية والوطنية.
 3. يجب الأخذ بعين الاعتبار تطور نمط الحياة الليبية، والمحافظة على الموروث الليبي.
 4. تحديد موقع وحجم المرافق المخططة وتوفيقها أولاً بأول وبحسب احتياجات ونمو السكان.
- وبني هذا المخطط على مبدأين أساسيين:
- المبدأ الأول: أن المجاورة السكنية هي وحدة نمو المناطق السكنية في المدينة على اعتبارها أكثر ملاءمة للمدن الليبية.
- المبدأ الثاني: هو إنشاء منطقة مركبة في مدينة الخمس تتركز فيها جميع المرافق الإدارية والتجارية والثقافية الرئيسية التي تخدم سكان المدينة وإقليمها على اعتبارها المقر الرئيسي.
- أما بخصوص استعمالات الأرضي الحضرية فقد اقترح المخطط لها مساحة مقدارها 271.7 هكتاراً موزعة بنسب متباعدة على استعمالات الأرضي المختلفة. والجدول التالي يبين توزيع استعمالات الأرض الحضرية المقترحة في مخطط المدينة الشامل 1988.

جدول توزيع استعمالات الارضي الحضرية المقترحة في المخطط 1988

الاستعمال	المساحة بالهكتار	%
السكنى	106.8	39.3
التجاري	11	4
الصناعي	9.2	3.4
التعليمي	19.7	7.3
الصحي	10.5	3.9
الإداري و المرافق العامة	8	2.9
الديني والثقافي	11.5	4.2
الرياضي والترفيهي	28.5	10.5

24.5	66.5	الطرق
100	271.7	إجمالي استعمالات الأراضي الحضرية
-	51.6	الأراضي الفضاء والمفتوحة والشواطئ والزراعية
-	323.3	إجمالي مساحة المدينة



توزيع استعمالات الأراضي حسب المخطط الشامل 1988

ثانياً - مخطط المدينة الشامل 2000:

رافق الزيادة في استخدام النفط وارتفاع الطلب عليه وارتفاع أسعاره زيادة في الدخل القومي الذي بدوره أسهم في نمو وتطور المدن والقرى والتي على أثرها بادرت بتنفيذ مشاريع البنية الأساسية، وتكوين قاعدة صناعية، ما نتج عنها سرعة عمليات التحضر التي أدت إلى نمو المدن وزيادة عدد سكانها وما صاحب ذلك من تغيير في وظائف المدن وتوسيع مساحة الأرضي الحضرية فيها لدرجة أن المخططات التي أعدت قبل 1970 لم تستوعب هذا النمو، الأمر الذي أدى إلى إعادة النظر فيها، والعمل على إعداد مخططات جديدة تكون سنة الهدف فيها عام 2000.

وفيما يخص مخطط مدينة الخمس الشامل 1988 الذي أعد من قبل مؤسسة (ماك جي ومارشال وما كمبلان ولوکاس) الإيطالية أصبح غير ذي جدوى الاستمرار في تطبيقه وذلك للأسباب التالية:

1. نما عدد سكان المدينة بوتيرة سريعة لم تكن متوقعة، لدرجة أن العدد الذي اقترحه المخطط أن تصل إليه المدينة في سنة الهدف 1988، وصلت إليه في عام 1980.

2. نظراً لارتفاع الكثافة السكانية الحضرية وارتفاع عدد سكان المدينة ، وعلاوة على عدم تغطية المساحة المخصصة للاستعمال السكاني لمواجهة هذا الارتفاع في عدد السكان. ومن أجل خفض الكثافة السكانية للمدينة من حوالي 200 إلى 130 نسمة لاستيعاب الزيادة السكانية يتطلب مساحة أكبر تصل إلى ستة أضعاف عما خطط لها في عام 1988.

3. تجاوز النمو والتتطور العمراني للمدينة حدود المنطقة المحددة في المخطط.

4. تغير الوعاء الزمني لأغراض التخطيط بدلاً من عام 1988 إلى 2000 وبذلك تغير عدد سكان المدينة المستهدف في عام 2000 إلى حوالي سبعين ألف نسمة.

ولهذا الأسباب ، تم تكليف شركة البولندية المتخصصة في مجال تخطيط المدن بإعداد سلسلة من الدراسات التخطيطية ، على أن تعالج هذه الدراسات الأوضاع القائمة وإعداد مخططات شاملة في الإقليم حتى عام 2000. ومن بينها المخطط الشامل 2000 لمدينة الخمس .

الافتراضيات التي تم مراعاتها في المخطط الشامل 2000 لمدينة الخمس لتطويرها العمراني هي:

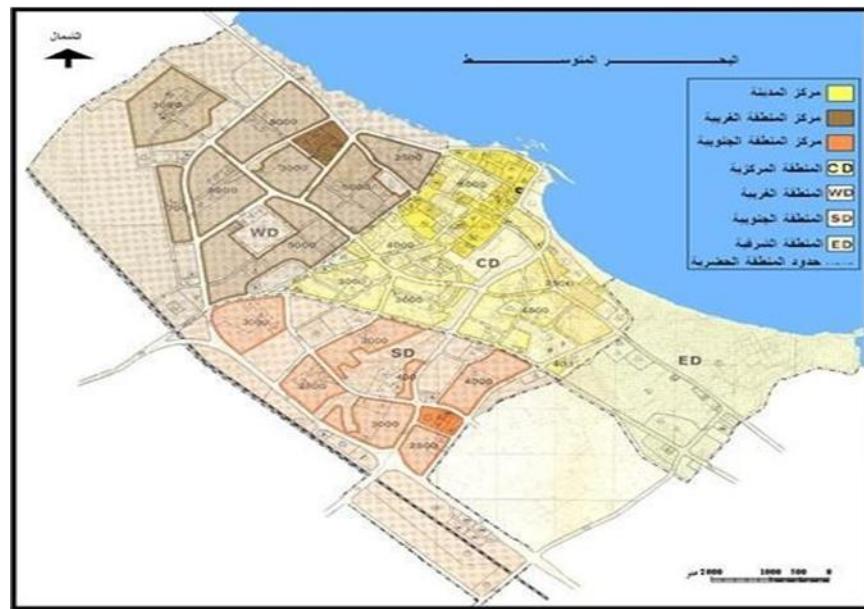
1. إيجاد ظروف نمو مناسبة في كل مرحلة من مراحل تطوير المدينة.
2. تطوير المنطقة الحضرية للمدينة كأفضل بيئة سكنية ممكنة تسجم مع البيئة الطبيعية.
3. إقامة نظام هرمي للمرافق في المدينة حتى تتمكن من تقديم خدماتها لسكانها والمناطق المجاورة لها، وذلك وفقاً لسلسلة المرافق ومناطق تأثيرها.
4. الاستفادة القصوى من موقع المدينة على شاطئ البحر من الناحية الاقتصادية والترفيهية.
5. البحث عن المزيد من إمكانيات التطوير والتوسع العمراني للمدينة دون العبث بالبيئة الطبيعية.
6. قيام المدينة بوظائفها في شبكات التجمعات السكانية المخطط لها في إقليم الخمس الفرعى.
7. تقدير النمو السكاني للمدينة حتى عام 2000 وفقاً لزيادة الطبيعية والهجرة المتوقعة، وتقديرات حسب الاقتصاد الوطني على أساس اتجاهات التنمية الإقليمية واستراتيجيتها.

الهيكل الحضري لمخطط المدينة الشامل 2000 (بولسيرفيس، 1980):

إن النمو والتطور العمراني المتزايد للمدينة سيؤدي إلى تغيير بنيتها الحضرية عام 2000 حسب المستهدف بالمخطط الشامل 2000، ويكون ذلك ناتجاً عن العوامل الرئيسية الآتية:

1. الخصائص الطبيعية للمدينة المتمثلة في الموقع الجغرافي.
2. الوظائف التي تؤديها المدينة نظراً لأهميتها المتزايدة كمركز إقليمي فرعى يؤدي خدمات معينة ترقى إلى مستوى إقليمي في الأهمية.
3. الزيادة المضطردة في عدد سكان المدينة المتوقعة في عام 2000 إلى حوالي 70 ألف نسمة، بالإضافة إلى التوسيع المساحي للمدينة إلى ما يقارب 1714 هكتاراً تستحوذ الرقعة الحضرية بها على 1287 هكتاراً.

مناطق الهيكل الحضري حسب مقتراحات المخطط الشامل 2000



استعمالات الأرضي حسب مخطط المدينة الشامل 2000:

ترتبط على تنفيذ المخطط الشامل 2000 تغيرات في استعمال الأرضي الفضاء الحالية التي تعتبر الاحتياطي الرئيس للتنمية الحضرية لمنطقة الدراسة. وبهذا قدرت المساحة الإجمالية للمدينة وفق هذا المخطط بـ 1714 هكتاراً، منها 1287 هكتاراً خصصت لاستعمالات الحضرية، و 427 هكتاراً لم يتم تطويرها للأغراض الحضرية والتي تشمل الأرضي الزراعية والأحزمة الخضراء الفاصلة، والموقع الأثرية، والمناطق الخاصة (بولسيفيس، 1980).

وزعت مساحة استعمالات الأرضي في مدينة الخمس حسب المخطط الشامل 2000 على الآتي:

الاستعمال	المساحة بالهكتار	%
السكنى	530	41.2
التجاري	59.6	4.6
الصناعي	79	6.1
العلمي	101	7.8
الصحي	36	2.8
الإداري	14	1.1
الديني والثقافي	18.9	1.5
الرياضي والترفيهي	127	9.9
الطرق والشوارع	279	21.7
المرافق العامة والخدمات الزراعية	17.5	1.4
ال العسكري	25	1.9
إجمالي استعمالات الأرضي الحضرية	1287	100
الأراضي الفضاء والمفتوحة والشواطئ والزراعية	312	-
موقع أثرية	125	-
إجمالي مساحة المدينة	1714	-

جدول توزيع استعمالات الأرضي حسب المخطط الشامل 2000

ثالثاً - المرافق المخالفة للمعايير التخطيطية:

إن اللوائح التخطيطية عبارة عن المحددات التي يضعها المخطط عند إعداد خطة المدينة بحيث تنسجم وتتوافق مع مورفولوجية المدينة، وموضعها، هذه المؤشرات في كثير من الحالات تخص مجالات فنية دقيقة تتطلب في إطارها التخططي أثناء فترة تنفيذ مخطط المدينة. والمؤشر التخططي هو مفهوم متغير يتواافق مع التحولات المواكبة لها خلال الفترة الزمنية المحددة للمخطط، وما يهدف إليه المخطط من تنمية وتطور في الحيز المكاني، وإن الخروج عن سياق المعايير التخطيطية يعني التعدى والتجاوز في بعض مناطق المخطط مما يؤدي إلى العديد من المشاكل التي تضر بالبيئة الحضرية للمدينة.

وفيما يتعلق بمدينة الخمس بهذا الخصوص، فقد تم التوصل إلى جملة من النتائج من خلال البيانات المجمعة المتعلقة بتنقية مخطط المدينة الحالي ، وذلك على النحو الآتي:

التجاوزات في نمط البناء بالإحياء السكنية:

والمقصود بها التجاوزات والمخالفات التي قام بها بعض الأفراد في نمط البناء والمخالفات للمعايير التخطيطية التي وضعها المخطط عند إعداد خطة المدينة ، وكانت نسبة تجاوزات في البناء في الأحياء السكنية وفق الجدول المرفق

جدول حدوث تجاوزات في البناء في الأحياء السكنية

النحو	العدد	%
نعم	371	61.7
لا	231	38.3
المجموع	611	111

الخدمات المرفقة بالأحياء السكنية وتقديرها:

تتمثل الخدمات المرفقة في حجم ما ينفذ من شبكات مياه الشرب، و الصرف الصحي، صرف مياه الأمطار و خطوط الكهرباء، والهاتف المنزلي والطرق والشوارع في جميع الأحياء السكنية بالمدينة وفقاً لمخططها المعد، وفق الجدول الآتي:

جدول نسب التنفيذ خدمات البنية التحتية في الحي السكني

النحو	العدد	%
نفذ كلها	388	64.7
نفذ جزء منها	125	20.8
غير منفذة بالكامل	87	14.5
المجموع	611	111

الشوارع بالأحياء السكنية وتقديرها:

وتتمثل في شبكة الشوارع والطرق والمرات الخاصة بالمساكن داخل المخطط بالأحياء والمجاورات السكنية والتي رصف بعض منها بالإسفلت ، والبعض الآخر مازالت تربية ، وحتى تلك التي نفذت فيها شبكة الصرف الصحي ومياه الشرب وبعض منها غير ذات جدوى، ويرجع السبب لسوء التنفيذ، مما يترتب عليه تسرب المياه منها وجريانها مؤدية إلى تحويل الشوارع والطرق إلى حالة لا تطاق.

جدول يوضح الشوارع معبدة أو غير معبدة في الحي السكني

الشوارع	العدد	%
معبدة	259	43.2
غير معبدة	341	56.8
المجموع	611	111

اربعاً: لجان الرقابة والمتابعة ودورهم خلال مراحل التنفيذ:

هي ذات الاختصاص والمسؤولية على متابعة وتنفيذ المخطط وما يحدث عليه من تجاوزات وتعديلات وتغييرات من قبل المواطنين أو الجهات العامة أحياناً بدون إذن مسبق أو الحصول على ترخيص بناء أو بشأن إضافة أو تعديل في المباني المنفذة. هذه الجهات التي أنسنت إليها مراقبة ومتابعة تنفيذ المخطط على الأسس والمعايير التخطيطية المحددة من قبل معدى هذا المخطط تتمثل في مصلحة التخطيط العمراني، بمعنى متابعة المباني خلال مراحل تشبيدها، وفيما أن قام صاحب المبني أو المرفق بالحصول على ترخيص لبناء، وأن المشروع يسير طبقاً للمعايير التخطيطية بالخطط.

جدول يوضح مرور لجنة رقابية خلال مراحل بناء المسكن

مرور لجنة رقابية ومتابعة	العدد	%
نعم	38	6.3
لا	562	93.7
المجموع	611	111

خامساً - الآثار المترتبة من ظاهرة التجاوزات بالخطط:

المقصود بالظواهر السلبية التي برزت نتيجة التجاوزات والتعديلات التي حدثت من قبل بعض سكان المدينة والمخالفة للمعايير التخطيطية، وجاءت الإفادة بهذا الخصوص على النحو المبين بالجدول

جدول يوضح الآثار المترتبة من التجاوزات التي ظهرت في المخطط

الآثار المترتبة	العدد	%

12	72	ارتفاع معدل التلوث بأنواعه
11.7	64	ارتفاع معدلات الكثافة السكانية والإسكانية في بعض أحياط المخطط
12.2	73	الازدحام المروري بالشوارع
26.6	161	انتشار ظاهرة البناء العشوائي في بعض أحياط ومناطق المخطط
17.3	114	عدم قدرة البنية التحتية على أداء واجبها على الوجه الأكمل
7	42	عدم مراعاة خصائص البيئة المحلية
5	31	التعدي والقضاء على المعالم التاريخية والأثرية
9.2	55	قلة الاهتمام بالجانب الجمالي المتعلق ببيئة الحضرية
111	611	المجموع

اختبار فرضيتي البحث:

- **الفرضية الأولى:** (توجد علاقة ارتباط بين غياب الرقابة والمتابعة التخطيطية من قبل الجهات ذات الاختصاص وتفشي ظاهرة التجاوزات والتعديلات والبناء العشوائي على مخطط المدينة).

ومن خلال نتائج الدراسة يتضح من بيانات الجدول المرفق أن هناك ارتباطاً عكسيّاً بين متغيري التجاوزات في البناء في الحي السكني ومرور لجان رقابية ومتابعة خلال مراحل البناء، وكما يلاحظ أن قيمة $P - Value$ تساوي (0.000) وهي معنوية، ومن ثم نقبل الفرضية القائلة بأنه (توجد علاقة ارتباط بين غياب الرقابة والمتابعة التخطيطية من قبل الجهات ذات الاختصاص وتفشي ظاهرة التجاوزات والتعديلات والبناء العشوائي على مخطط المدينة).

القرار	مستوى الدلالة $P - Value$	قيمة معامل الارتباط Pearson Correlation	المتغيرات
معنوي	.000	0.330 -	تجاوزات البناء في الحي السكني ومرور لجنة رقابية خلال مراحل بناء المسكن

جدول يوضح نتيجة اختبار معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation)

- **الفرضية الثانية:** (سوء تنفيذ أو عدم التقيد بما جاء في مخطط المدينة المعتمد بدقة تسبب في التغيرات والتجاوزات الوظيفية الحاصلة في استعمالات الأرضي).

ومن خلال نتائج الدراسة تبين أن قيمة معامل الارتباط بين متغيري تغيير وظيفة المبني السكني والحصول على موافقة (ترخيص) من مصلحة التخطيط العمراني هي (-0.946)، وتدل بأن العلاقة بينهما علاقة عكسيّة قوية، وبهذا نقبل بالفرضية القائلة بأن (سوء تنفيذ أو عدم التقيد بما جاء في مخطط المدينة المعتمد بدقة تسبب في التغيرات والتجاوزات الوظيفية الحاصلة في استعمالات الأرضي).

القرار	مستوى الدلالة $P - Value$	قيمة معامل الارتباط Pearson Correlation	المتغيرات

معنوي	.000	0.946 -	تغيير وظيفة المبني السكني و الحصول على موافقة من مصلحة التخطيط العمراني
-------	------	---------	-------------------------------------------------------------------------

جدول يوضح نتيجة اختبار معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation)

النتائج:

- أدى عدم تطوير المخطط الشامل 2000 أو عدم إعداد مخطط جديد (الجيل الثالث) يستوعب متطلبات السكان في الزمان والمكان إلى زيادة نسبة التجاوزات الحاصلة في استعمالات الأرض المختلفة على مخطط المدينة الحالي.
- وجود قصور من الجهات المختصة بمتابعة ومراقبة تنفيذ المخطط خلال مراحله المختلفة، بالإضافة إلى عدم التصدي لظاهرة التجاوزات الحاصلة على المخطط بأشكالها، المختلفة وذلك بتطبيق لوائح وقوانين التخطيط العمراني على المتجاوزين.
- بيّنت نتائج الدراسة على أن الذين قاموا بتغيير وظيفة المبني السكني من الوظيفة السكنية إلى وظيفة أخرى مخالفة لما جاء بالمخطط يمثلون 26.7% من إجمالي عينة الدراسة.
- تعاني بعض أحياء المدينة من عدم ترصف شوارعها وطرقها لاسيما الواقعة في الأطراف، وحتى إن رصف الشوارع والطرق في الأحياء الأخرى تقصّها الإنارة وشبكة تصريف مياه الأمطار كما اقترحت في المخطط الشامل 2000.
- وجود قصور في تنفيذ بعض المرافق المقترحة في المخطط 2000 مثل المرافق التعليمية، والصحية والثقافية، وغيرها.

الوصيات:

في ضوء النتائج التي توصل إليها هذا البحث فإن الباحث يوصي بعدد من التوصيات يمكن الاستفادة منها في حل المشاكل التخطيطية التي تواجهها مدينة الخمس أو مخططات مدن أخرى مشابهة لها بما يأتي:

- الإسراع في وضع استراتيجية تخطيطية - مخطط الجيل الثالث - جديدة للمدينة ضمن رؤية تخطيطية ، تنفذ خلال فترات زمنية محددة لتشخيص واقع حال المدينة، واستناداً إلى مبادئ وأهداف وبرامج تخطيطية.
- ضرورة متابعة تنفيذ المخطط خلال مراحله المختلفة من قبل الجهات المختصة ذات العلاقة، إذ لا ينتهي عمل المخطط بوضع الخطة فقط، بل يجب متابعة تنفيذها وملاحظة آية تجاوزات تحدث فيها والعمل على اصلاحها ومعرفة الأسباب وراء حدوثها لتفاديها مستقبلاً.
- تشكيل لجان متابعة وإشراف على سير تنفيذ المخطط الحالي ، وذلك لتفادي التجاوزات الحاصلة في استعمالات الأرضي الحضرية بالمدينة والمبالغة للوائح والمعايير التخطيطية.
- الإسراع في استكمال شبكة الطرق والشوارع وممرات المشاة ، بالإضافة إلى إنشاء الكباري عند مداخل المدينة وجزر الدوران للتقليل من تقاطعات الطرق والشوارع لاسيما الرئيسية منها لتفادي الازدحام المروري.
- تنفيذ البنية التحتية المقترحة بمخطط المدينة الحالي والمتمثلة في شبكة الصرف الصحي ومياه الشرب وتصريف مياه المطر وشبكة الكهرباء وشبكة الهاتف، وشبكة الغاز، وصيانة المنجز منها بما يتناسب والزيادة السكانية بالمدينة.

6- العمل على بناء المرافق المقترنة بالمخطط حتى تلبي احتياجات سكان المدينة.

المراجع:

- 1- بولسريفيس، (ب.ت)، مخططات التطوير، الخمس المخطط الشامل 2000: التقرير النهائي، (وارسو: فاديكو - شركة التنمية).
- 2- حيدر، فاروق عباس، (1994)، تخطيط المدن والقرى، (الإسكندرية: منشأة المعارف).
- 3- غنيم، عثمان محمد، (2012)، المخططات الإقليمية والعمانية، (عمان: دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع).
- 4- الفزيري، سعد خليل، (2006)، الجيل الثالث ومستقبل المدن في ليبيا، (بنغازي: منشورات مكتبة العمارة).
- 5- الهبيتي، صبري فارس، (2009)، التخطيط الحضري، (عمان: دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع).
- 6- وزارة التخطيط والتنمية (1967)، المخطط الشامل لمدينة الخمس 1988، (بدون مكان نشر).
- 7- يحيى، مريم سالم (2016)، مخطط مدينة الخمس بين الأصالة والتجديد، رسالة ماجستير "غير منشور"، جامعة طرابلس، كلية الآداب.