

Functional Transformations in Urban Areas: The Impact of Changing Residential to Commercial Uses. A Case Study of Al-Khums' 20th Street, Libya

Wahed Arifee¹ , Yousef Elhadar^{*2} 

¹ Architecture and Urban Planning, Faculty of Engineering, El-Mergib University, Alkhoms, Libya.

² Architecture and Civil Engineering, Higher Institutes of Science and Technology, Alkhoms, Libya.

*Corresponding author email: yousefomar121967@gmail.com

Received: 16-03-2025 | Accepted: 29-05-2025 | Available online: 15-06-2025 | DOI:10.26629/uzjest.2025.05

ABSTRACT

The issue of changing residential use to commercial use should receive a significant portion of the state's attention, given its widespread prevalence in most Libyan cities. It represents a waste of Financial and human resources, as residential characteristics have a clear impact on the social reality of society. This research seeks to examine the implications of converting residential buildings into commercial facilities, and the social and planning challenges associated with this functional transformation, which is often implemented according to standards that do not align with those of commercial streets that meet the needs of both visitors and residents, and provide privacy and security. The research dealt with studying the most important main areas in the city of Al-Khums, specifically its main street, which is a double main street surrounded by residential buildings with medium population densities, and the stages of changing its function to commercial use, explaining the reasons for this change and its impact on residents and users of the street who do not live there. Based on these results, the study recommends adopting a balanced and strategic approach to developing these streets, with detailed planning and design controls for each area and type of use, upgrading existing commercial streets, creating alternative routes, addressing traffic congestion, and improving pedestrian sidewalks. In addition to conducting social studies to assess the impact of commercial transformation on social ties and the sense of belonging among residents, and raising community awareness of the importance of urban planning to ensure a suitable urban environment.

Keywords: Urban planning, social connections, design considerations, built environment, Al-Khums city

التحويلات الوظيفية في المناطق الحضرية: أثر تغيير الاستعمالات السكنية إلى تجارية. حالة دراسية شارع 20، الخمس، ليبيا

وحيد سالم العريفي¹، يوسف عمر الهدار²

¹ قسم الهندسة المعمارية والتخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة المرقب، الخمس، ليبيا

² قسم الهندسة المعمارية والمدنية، المعهد العالي للعلوم والتقنية، الخمس، ليبيا

ملخص البحث

يعد موضوع تغيير الاستعمال السكني إلى تجاري من المواضيع التي يجب أن تأخذ جانبا كبيرا من اهتمام الدولة لانتشارها الواسع في أغلب المدن الليبية فهي تشكل هدراً في الموارد المالية والبشرية، إذ يكون للخصائص السكنية تأثيراً واضحاً على الواقع الاجتماعي في المجتمع. يسعى هذا البحث إلى دراسة تداعيات تحويل المباني السكنية إلى منشآت تجارية، والتحديات الاجتماعية والتخطيطية المصاحبة لهذا التحول الوظيفي، الذي غالباً يُنفذ وفقاً لمعايير لا تتوافق مع معايير الشوارع التجارية التي توفر احتياجات كل من الزوار والسكان، وتوفر الخصوصية والأمن. تناول البحث دراسة أهم المناطق الرئيسية بمدينة الخمس وتحديد الشارع الرئيسي فيها وهو شارع رئيسي مزدوج تحاط به مباني سكنية بكثافات سكنية متوسطة ومراحل تغيير الوظيفة فيه إلى استعمال تجاري موضحاً أسباب هذا التغيير وتأثيره على السكان ومستعملي الشارع غير القاطنين فيه. وخلص البحث إلى أن تحويل الاستخدام السكني إلى تجاري قد أثر سلباً على الروابط الاجتماعية وخصوصية السكان، رغم تحقيقه فوائد اقتصادية للمالكين، وساهم تغيير تصاميم المباني بغرض الاستفادة التجارية على التهوية والإضاءة فيها، وكان للازدحام المروري تأثيراً واضحاً على الخصوصية والمساحة الشخصية فيها، الأمر الذي يستدعي التدخل من هيئة التخطيط العمراني بإعادة النظر في تخطيط مثل هذه المناطق وتفعيل القوانين المعمارية وتطويرها بما يتناسب مع الفائدة الاقتصادية لمثل هذه المشروعات. وبناءً على هذه النتائج يوصي البحث بتبني نهج متوازن واستراتيجي لتطوير هذه الشوارع، مع وضع ضوابط تخطيطية وتصميمية مفصلة لكل منطقة ونوع الاستعمال فيها، والارتقاء بالشوارع التجارية القائمة وإنشاء مسارات بديلة، ومعالجة الازدحام المروري وتحسين أرصفة المشاة، بالإضافة إلى إجراء دراسات اجتماعية لتقييم تأثير التحول التجاري على الروابط الاجتماعية وشعور الانتماء لدى السكان وتوعية المجتمع بأهمية التخطيط الحضري لضمان بيئة عمرانية مناسبة.

الكلمات الدالة: التخطيط العمراني، الروابط الاجتماعية، الاعتبارات التصميمية، بيئة عمرانية، مدينة الخمس.

1. المقدمة

تزداد معاناة المدن كل يوم في ظل النمو السكاني والحضري السريعين كنتيجة طبيعية لارتفاع المستوى الاقتصادي والمعيشي بفعل التطور العلمي والتكنولوجي في العالم، ويتطلب ذلك البحث عن طرق جديدة للكسب والاستثمار وتحسين الدخل من خلال إيجاد حلول جديدة والاستفادة من المباني السكنية وتحويلها إلى مباني تجارية استثمارية للإيجار أو الاستعمال التجاري الشخصي.

وفي أغلب الدول النامية ونتيجة للقصور في المخططات العمرانية بما يتلائم والاستعمال التجاري باعتبار التأثير الكبير والواسع للتجارة على العالم اليوم أو نتيجة لتغير سياسات الدول في هذا الاتجاه فإن المواطن قد يستفيد من غياب القانون ويساهم في تحويل بعض استعمالات المخطط لها بمعايير تخطيطية محددة إلى استعمالات أخرى تحتاج لمعايير أخرى وتكون النتيجة سلبية تساهم في العديد من المشاكل التخطيطية والبيئية والمرورية ناهيك على عدم الاستغلال الأمثل للبنية التحتية لحل مشكلات الازدياد السكاني بتطوير الاستعمال السكاني وزيادة الكثافة فيه.

وقد شهدت أغلب المدن الليبية بعد التغيير في نظام الحكم وانتهاء زمن النظم الاشتراكية تطوراً ملحوظاً في التوسع في الاستعمال التجاري على حساب الاستعمالات الأخرى كالمناطق المفتوحة والأراضي الخضراء، كما تحولت العديد من المناطق

التي كانت مخصصة للسكن إلى مناطق تحوي شوارع تجارية مكتظة بالناس بعد أن تحولت المباني فيها إلى أسواق ومحال تجارية دون أي تطوير في معايير الشوارع أو المباني ما سبب في الكثير من المشاكل التخطيطية والمعمارية والبيئية كنقص الخدمات الخاصة بمستخدمي الشارع واختلقت الطرز المعمارية للمباني المتجاورة واختفت الخصوصية في بعض المساكن، حتى إن بعض المساكن أصبحت غير صالحة للاستعمال بفعل نقص التهوية أو عدم دخول أشعة الشمس إليها. كما كان لهذه التغيرات تأثيراً على العلاقات الاجتماعية لسكان الشارع فيما بينهم وغياب الأمان في بعض الشوارع واكتضاضها بالسيارات والمارة .

واعتمد البحث أسلوب المسح الميداني من خلال الزيارات الميدانية ورصد التغيرات ومقارنة الخرائط وكذلك المقابلات الشخصية لتوفير أكبر كم من المعلومات ذات المصادقية.

2. الجانب العملي والمنهجية

اعتمد البحث المنهج الوصفي التحليلي في دراسته وذلك من خلال الأدوات التالية:

- الاطلاع على الدراسات السابقة التي ناقشت مواضيع تغير استعمالات الأرض ومدى تأثيرها على المخطط العمراني والسكان للاستفادة مما تم طرحه في تحليل مثل هذا النوع من التغيرات للوصول إلى حلول علمية.
- وصف منطقة الدراسة حسب المخطط العام المعتمد وتصنيف استعمالات الأراضي فيه، موضحاً نوع الكثافة السكانية فيها ونوع المباني، ورصد أهم التغيرات البنائية التي طرأت عليها بين عامي (2000-2024) بالاستعانة بالمخطط العمراني للمدينة وتحديد أجزاء منطقة الدراسة ومقارنته بما هو قائم الآن وملاحظة التغيرات عن طريق صور الأقمار الجوية (Google Earth)
- الزيارات الميدانية للموقع والمسح الميداني وأخذ الصور الفوتوغرافية لرصد وتأكيد مظاهر التغير في استعمال الأرض، وإعداد مخطط يوضح هذا التغير.
- إعداد استمارة تتضمن 6 محاور تناقش تأثير هذه التغيرات وتوزيعها على 4 عينات مختلفة من السكان للاطلاع على مدى تأثير التغيرات العمرانية التي طرأت على المساكن بالمنطقة عليهم بعد تحول أغلبها إلى مباني تجارية.

مصادر جمع البيانات:

اعتمد الباحث في الحصول على بياناته من عدة مصادر منها:

- المنشورات والمراجع والتقارير والبحوث العلمية التي تخدم هذا البحث وتوفر له المعلومة.
- خرائط ولوحات جوية لمخطط المدينة والمعتمد من مصلحة التخطيط لسنة 1980-2000 آخر تخطيط عمراني للمدينة.
- معلومات عن تصنيف الأرض في المنطقة (Land use) وقوانين الكثافة السكانية (Population density) وقوانين البناء في ليبيا، وخدمات البنية التحتية.
- خرائط (Google Earth) لشهر 12 سنة 2024.
- الدراسات الميدانية لمنطقة الدراسة وغيرها من المناطق المشابهة لتقييم ورصد مظاهر التغير في المباني من خلال الملاحظة العينية والتصوير الفوتوغرافي.
- نماذج استبيان (questionnaire) يتم توزيعها على السكان لاستيضاح انطباعهم في العيش وسط هذه المنطقة.

المشكلة البحثية

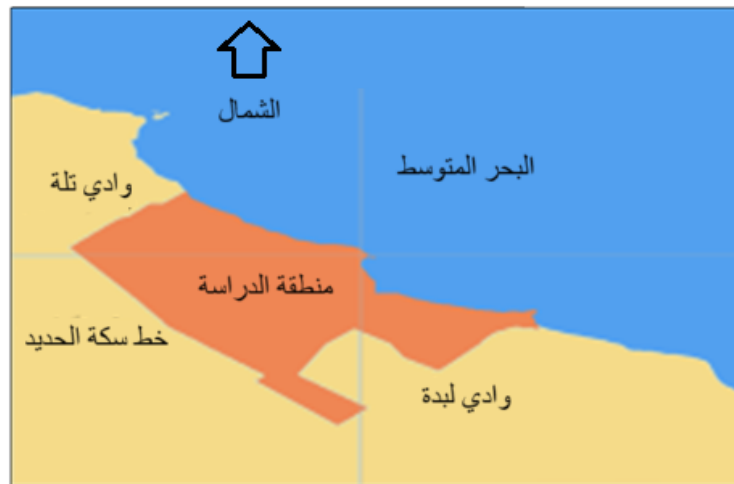
تكمن المشكلة البحثية في التحول غير المدروس لاستعمالات الأراضي من سكنية إلى تجارية، الذي يتم دون تطوير البنية التحتية للشوارع والمباني لتتوافق مع الوظيفة الجديدة. هذا الأمر يخلف آثاراً سلبية على تخطيط المدن، وينتج عنه تحديات تخطيطية وتصميمية ومرورية وبيئية واجتماعية. كما يؤثر هذا التحول بشكل مباشر وكبير على السكان المحليين ومستخدمي الشوارع، مما يستدعي دراسة هذه التأثيرات واقتراح آليات وحلول تخطيطية وتصميمية لتطويرها.

أهداف البحث

يهدف هذا البحث للكشف عن ظاهرة التحول في استعمالات الأراضي من النمط السكني (Residential use) إلى النمط التجاري (Commercial use) في النطاق الحضري لمدينة الخمس. وكذلك تقصي الآثار المترتبة على هذا التحول، سواء كانت ذات طبيعة سلبية أو إيجابية على سكان المدينة وبيئتها العمرانية. إضافة إلى ذلك يهدف البحث إلى إبراز أهمية تصنيفات استعمالات الأراضي في صلب المخططات العمرانية ودورها في تعزيز وتنظيم الأنشطة السكانية وفقاً لمعايير محددة تتلاءم مع طبيعة كل استعمال على حدة، والتي قد تتعارض جوهرياً مع متطلبات استعمال آخر.

مجال الدراسة

في هذا البحث تم دراسة أحد أهم المناطق السكنية التي طالها التغيير في استعمالاتها وتضم أحد الشوارع الرئيسية بمدينة الخمس وهي منطقة شارع 20 بالخمس والاطلاع على ما حدث به من تغيرات وكيف تحولت استعمالات الأرض فيها من تصنيف سكني إلى تصنيف تجاري دون أي تعديل في المعايير التخطيطية أو إشراف مباشر من مصلحة التخطيط العمراني. وتقع مدينة الخمس في الجهة الشرقية من مدينة طرابلس، وتبعد عنها مسافة 120 كيلو متر، وهي المركز الإداري لمدينة المرقب، يحدها من الجهة الشرقية مدينة لبدة الكبرى في حين تمتد غرباً وجنوباً بأراضي واسعة، ويحيط بها مناطق زراعية، ومن أبرزها؛ سوق الخميس، الجحوات، الساحل العام، ترهونة، كما ترتفع عن مستوى سطح البحر من 20 - 50متر. دائرة عرض (52° 36' 32" - 44° 40' 32") شمالاً ، وخط طول (14° 49' 14" - 11° 18' 14") شرقاً.



شكل رقم (1). الموقع الجغرافي لمدينة الخمس [1].

المجال الزمني للبحث: من سنة 2000 (سنة الهدف للمخطط العمراني للمدينة) إلى 2024 واقع الحال.

الإطار النظري للبحث

التخطيط العمراني (Urban planning): يركز على معالجة كل من المدينة والقرية كوحدات عمرانية للسيطرة على كيانها مع توافق مع الاتجاهات الاجتماعية والاقتصادية والطبيعية والسياسية، ويتم فيه تطوير العمران فيها بتحديد استعمالات

الأرض والكثافات السكانية وارتفاعات المباني ومشروعات الإسكان [2]. وهو منهج عمل لتحقيق المصلحة العامة لكافة قطاعات وفئات المجتمع [3].

استعمالات الأرض (Land Use): أحد مخرجات التخطيط العمراني يهتم بتوزيع استعمالات الأراضي، فهي تعتبر صورة من العلاقات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع داخل المدينة تصف الفعاليات والنشاطات بها، فعند تغير هذه العلاقات وجب أن يكون هناك تغير في هذه الأنشطة والفعاليات، أي تغيير استعمالات الأراضي لتتماشى مع هذا التغير [4]. وهنا يتضح أن التغير في استعمالات الأرض ينعكس تماماً على العلاقات الاجتماعية والاقتصادية للسكان عموماً ولمستعملي هذا المكان خاصة.

ويظهر في الكثير من مخططات المدن وخاصة في البلدان النامية مدى تأثير السكان على هذه الاستعمالات وخاصة في تحول الاستعمال السكني إلى استعمال تجاري لجلب المنفعة بغض النظر عن تأثيره على مخطط المنطقة الذي قد تحدث به الكثير من المشاكل كالازدحام المروري والتغيير في واجهات المباني، إضافة إلى تلوث بصري معماري يظهر في اختلاف ارتفاعات المباني المتجاورة ولونها وأنماط الواجهات.

المبادئ الأساسية لاستعمالات الأرض: يشير سطحية إلى ذلك "أنه الاستغلال الأمثل الذي يحقق أقصى منفعة شريطة أن لا ينجم عن ذلك أثاراً اقتصادية أو اجتماعية أو بيئية، وأن مبدأ تعدد الاستخدام هو أحد أهم الطرق التي يلجأ إليها المخططون اليوم بمعايير وخصائص جيدة وملزمة بحيث هناك خدمات أساسية لا بد من توافرها" [5].

مخاطر العشوائية في التغير في استعمال الأرض دون تخطيط: يعمل التغير والعشوائية في استعمالات الأرض على سرعة شيخوخة المدينة وطرده بعض الاستعمالات لصالح استعمالات أخرى كالاستعمال السكني الذي يتراجع مقابل التجاري وبالتالي تفرغ المخططات من محتواها [6].

الشارع التجاري: يضع باسيلي تعريفاً للشارع التجاري بأنه "شارع يتم تخطيطه بمعايير وأسس تصميمية منها مراعاة نسبة عرضه إلى ارتفاع مبانيه، وأن يحقق التنوع والاستمرارية والتتابع البصري، وتوفير العناصر الترفيهية والخدمية والمساحات الخضراء التي تخدم الشارع، بالإضافة إلى التهوية والإضاءة" [7]. "وهو مسار حركة متميز وآمن له تأثير على ثقافة مستعمليه وقد يجسد الهوية التاريخية للمنطقة" [8].

الدراسات السابقة

تُعد الدراسات السابقة أحد الأعمدة الرئيسية التي يستند إليها البحث العلمي في توضيح الإطار المعرفي للمشكلة البحثية، وتكشف عن الجهود العلمية المبذولة في مجالها، مما يمكن الباحث من بناء دراسته على أسس راسخة وتتقادي تكرار الأخطاء السابقة.

وقد حظيت ظاهرة التغير في استعمالات الأرض باهتمام واسع من قبل الباحثين والمخططين العمرانيين، نظراً لما يترتب عليها من تحولات مكانية تؤثر في النظم البيئية والاجتماعية والاقتصادية للمدن والمناطق الحضرية.

وتستعرض هذه الدراسة جملةً من الأدبيات العلمية التي تناولت هذه الظاهرة تغير أنماط استخدام الأراضي، مع التركيز على تحليل أسبابها، وآثارها بما يسهم في فهم أشمل للمشكلة وإعداد معالجة بحثية أكثر دقة وفعالية.

في هذا السياق أوضحت الدراسة [9] أن التباين الكبير في ارتفاعات المباني بالمناطق المتغيرة إلى استعمال تجاري قد أدت إلى تقليل الشعور بالاحتواء والانتماء للفضاء، وأن واجهات هذه المباني تقتصر تماماً إلى أسس ومعايير الواجهات التجارية ما جعلها مشوهة بصرياً. كما أشارت الدراسة إلى أن التغير في استعمالات الأرض إلى تجارية يتطلب مضاعفة الخدمات بالمنطقة ما يستوجب إعادة بناء الشبكات الخدمية بما يتلائم والأنشطة الجديدة [9].

وفي الدراسة [10] لأسباب تغير استعمال الأرض السكنية إلى الاستعمال التجاري في مدينة النعمانية وضحت الدراسة أن المدينة شهدت تراجع في الاستعمال السكني نظير الاستعمال التجاري في مدة 10 سنوات (2003-2013) الذي ساهم في

ارتفاع قيمة الأرض والإيجار وحول المدينة إلى مركز تسويقي ما ساهم في ازدياد انتعاش المدينة ورفع الدخل لأصحاب المباني وتوفير فرص العمل وكنه وفي اتجاه آخر كان له تأثير سلبي على كثير من النواحي الاجتماعية والبيئية والعمرانية بسبب الازدحام وعدم توفر المعايير التخطيطية لمنطقة تجارية لها خصائصها. وأوصت الدراسة على ضرورة وقف التوسع التجاري على حساب السكني وبناء مجمعات تجارية بمعايير تخطيطية تضمن عدم وجود سلبيات في المخطط [10].

وأوضحت الدراسة [11] أن التغير في استعمال الأرض كمناطق خضراء إلى مخططات سكنية باعتبار أن الاستعمال السكني من أهم الاستعمالات الحضرية داخل المدينة والمرتبطة بالفعاليات البشرية الأخرى، ولكن هذه المخططات لم تكن بمعايير تخطيطية ما أنتج عشوائية وفوضى، بالإضافة إلى النقص الكبير في المناطق الخضراء التي تعتبر رئة للمدن وأماكن للراحة والاستجمام. كما أكدت الدراسة أن العامل الاقتصادي كان سببا رئيسيا في تغيير العديد من المباني السكنية إلى محلات تجارية في الكثير من شوارع المدينة [11].

وقد أجريت بعض الدراسات التخطيطية الحضرية على مدينة الخمس منها ما هو حكومي مثل دراسات المخطط الشامل للمدينة الذي أعد من قبل المعمارين والمستشارين (ماكجي-مارشال-ماكميلان-لوكاس) ويمتد عشرون عاما ليغطي الفترة (1968-1988) إلا أن الاختلاف الكبير والغير متوقع في معدل نمو السكان جعل هذا المخطط غير ذو جدوى [1]. وهذا ما يؤكد على ضرورة متابعة تنفيذ المخططات ومنع السلبيات التي تحدث سواء أخطاء في التوقعات أو تعديلات عليها.

أما المخطط الشامل للمدينة 1980-2000 فيعد أهم الدراسات الحضرية للمدينة بعد فشل المخطط السابق في تحقيق المطلوب، وأعد هذا المخطط من قبل شركة بولسيرفس البولندية تناول دراسة الوضع القائم واقتراح اتجاهات وموارد التنمية على مستوى الأقاليم الرئيسية والفرعية، وحدد مواقع تصنيفات استعمال الأرض مركزاً على الاستعمال السكني في حين كان الاستعمال التجاري ملكية للدولة فقط أسوة بالنظام الاشتراكي وقد أنتهت المدة الزمنية لهذا المخطط دون أن تُنفذ أجزاء كبيرة منه [1].

- في حين كانت البحوث العلمية على المدينة في هذا السياق قليلة نذكر منها الدراسة [12] التي يوضح فيها التجاوزات التي حصلت في استعمالات الأراضي في مدينة الخمس خلال الفترة (1980-2006) وبينت الدراسة وأن هذه التجاوزات شملت جميع تصنيفات استعمالات الأراضي كما حددت أهم العوامل التي أسهمت في ظهورها، وخلصت الدراسة من خلال الدراسات الميدانية المقارنة إلى وجود تباين جوهري بين الواقع الفعلي لاستعمالات الأراضي في المدينة والمقترحات الواردة في المخطط الشامل الذي أعدته شركة بولسيرفس، وفي الختام قدمت الدراسة بعض المقترحات لمعالجة وحل المشكلات الحضرية في المدينة مع تضمين تقديرات للاحتياجات المستقبلية من الأراضي لمختلف الاستعمالات [12].

أما الدراسة [13] عن تغير استعمالات الأراضي في مركز مدينة الخمس فقد أوضحت أن الاستعمال التجاري الذي يشمل حسب المخطط الأسواق العامة والأسواق التقليدية (الشعبية) والبنوك والفنادق وهي منشآت أغلبها تؤول ملكيتها للدولة وتعد مساحة هذا الاستعمال في المخطط المقترح لمنطقة الدراسة حوالي 7.5 هكتار أي بنسبة 5.8% باعتبارها مركزاً للمدينة، بينما تبلغ مساحة الاستعمال التجاري في الوقت الراهن وحسب دراسات الباحث حوالي 8.4 هكتار أي بنسبة 6.5% من مساحة منطقة الدراسة [13].

وتشير الدراسة إلى أن انتشار الاستعمال التجاري يتركز في المناطق السكنية أكثر من المركز وأن هذه النشاطات التجارية هي نشاطات عفوية للمواطن ولكنها سببت العديد من مشاكل الازدحام خاصة في وجود شوارع لا يتعدى عرض بعضها عن 6 متر، وتحتاج لضبط وتنظيم حتى لا تكون عائقاً لأي مشروعات تنموية مستقبلية.

الإطار العملي: تحليل منطقة الدراسة

تعتبر منطقة الدراسة من أهم المناطق السكنية في مدينة الخمس حيث يقطعها العديد من الشوارع الرئيسية أهمها شارع 20 (محور منطقة الدراسة) وهو شارع مزدوج يبدأ من شارع بن جحا غربا وينتهي بتقاطع مع شارع الوادي شرقا، ويمتد بطول 1.8 كم تتعاند عليه مجموعة من تقاطعات بشوارع فرعية، وهو بعرض 22 متر وباتجاهين منها 7 متر لكل اتجاه مع وجود جزيرة بعرض 2 متر في الوسط، ورصيفين بعرض 3م لكل رصيف ويميل اتجاه الشارع عن الشمال غربا ب 63 درجة، ما يسمح بمرور الرياح الغربية العكسية شتاء فيما يكون مرور الرياح الشرقية الملطفة صيفا ضعيفا بسبب ارتفاعات المباني. ويعد شارعا حيويا يربط شرق المدينة بغربها وبه بعض التفرعات التي ترتبط مباشرة بالطريق الساحلي وبالتالي فهو لا يؤدي دوره جيدا في تخفيف ازدحام وسط المدينة خاصة في أوقات الذروة مع بداية انطلاق الفترة الزمنية النشطة للنشاط التجاري فيه. ويوضح الشكل رقم (3) شارع 20 محور الدراسة والتقاطعات المرورية فيه



شكل رقم (3). صورة جوية (google earth) لمنطقة الدراسة واقع حال 2024

تم تصنيف أغلب القطع السكنية الواقعة على جانبي الشارع تصنيفا سكنيا بكثافة متوسطة (R3) وبمساحات 400-500 متر مربع للقطعة السكنية، وبعدد متوسط 24 مسكن/ هكتار وبعدد سكان 120 نسمة / هكتار على أن يكون ارتفاع المبنى دورين وتكون الأفنية من جميع الجهات وبارتداد لا يقل عن 3م. فيما لم يكن هناك أي تصنيف للاستعمال التجاري أو الإداري في الشارع، ويوجد موقع واحد فقط لمبنى تعليمي.

أما واقع حال الشارع فقد تحولت أغلب المباني السكنية إلى محال تجارية منها ما كان يشغل سابقا كراج للسيارة، وكذلك انتهت أغلب الفناءات الأمامية وتحولت إلى محال تجارية ومقاهي وبعض الأدوار السفلى أيضا إلى محال تجارية، كما أن هناك مباني أزيلت تماما وأعيد تصميمها كمبنى سكني تجاري شكل رقم (4). ويلاحظ مستعمل الشارع التباين في ارتفاع وألوان الواجهات المعمارية شكل رقم (5) وكذلك الازدحام المروي للسيارات والمشاة وغياب الخدمات كمواقف السيارات وكثرة التقاطعات وانعدام وجود أثاث الشوارع والإنارة ما يجعل الشارع ملوثا بصريا. ولا وجود مناطق خضراء أو أي حدائق أو مناطق جلوس للمستعملين أو للسكان على امتداد الشارع.



شكل رقم (4). تحولت أفنية وجراجات البيوت السكنية إلى محال تجارية



شكل رقم (5). تعددت الاستخدامات والارتفاعات

أسباب تغير استعمالات الأراضي بالمنطقة:

بالنظر إلى الدراسات التي تناولت هذا المضمار في بعض المدن الليبية وغيرها من الدول النامية، وإلى التطور العمراني الملحوظ في منطقة الدراسة، فقد أكدت تلك الدراسات على جملة من العوامل التي تماثلت إلى حد بعيد مع محددات تحول أنماط استعمال الأرض من السكني إلى التجاري في منطقة الدراسة التي أكدها مهندسي التخطيط العمراني بالمصلحة والمقابلات المباشرة مع مالكي المساكن بالمنطقة ومن أبرز هذه العوامل:

التغير الاقتصادي : تم إعداد أغلب مخططات المدن الليبية في حقبة الثمانينات بناء على النظام الاشتراكي للدولة حينذاك حيث المراكز التجارية المملوكة للدولة وانعدام وجود مناطق تجارية خاصة مخطط لها ومشابهة لهذا النوع القائم اليوم، وعند تغير النظام وإلغاء المركزية الاقتصادية لجأ المواطن إلى استحداث مناطق تجارية عشوائية خاصة من أجل الربح واستثمار البيوت السكنية المطلة على شوارع رئيسية كمحال تجارية بمعايير تخطيطية بعيدة كلياً عن معايير المناطق التجارية. وتحولت أغلب الشوارع الرئيسية في المدينة إلى مناطق تجارية وارتفعت القيمة التجارية لهذه المناطق حسب خصوصية الشارع للاستعمال من قبل العائلات.

الزيادة السكانية: ساهم تزايد الكثافة السكانية والتي لم تحسب في مخططات الدولة في تشجيع أصحاب المساكن التي تطل مباشرة على الشوارع الرئيسية إلى تحويل منازلهم إلى محال تجارية بغية الاستفادة المادية من المارة بهذه الشوارع. إن طبيعة شارع 20 باعتباره شارعاً مزدوجاً مكتمل البنية التحتية حيث الطرق المعبدة وشبكة الصرف الصحي وأعمدة الإنارة والأرصفة المكتملة هي أهم الأسباب الرئيسية لتحول هذا الشارع إلى استعمال مختلط يزوره مئات الزبائن من الباحثين عن السلعة.

دور مصلحة التخطيط العمراني: لم يراع التخطيط بعد تغير السياسة الاقتصادية للدولة التقديرات والاحتياجات لكل مدينة ولم يحصل أي تعديلات في مخططات المدن بما يتماشى مع الانفتاح الاقتصادي وانعدام دوره تماماً فكان التغيير من قبل ملاك المباني بشكل عشوائي وفق رغبة الملاك ووضعته المالي وبدون إصدار تراخيص بناء أو تعديل.

المشاكل المترتبة من تغيير المباني داخل منطقته الدراسة

طرحت هذه المشاكل نفسها بقوة في مدينة الخمس في عديد من الشوارع التي تحولت المباني فيها إلى محال تجارية ولاسيما مع الزيادة السكانية للمدينة مع عدم تطوير للمخطط وعدم وجود مناطق حديثة في مخطط المدينة وفي ظل تواجد أعداد هائلة من السيارات وانعدام خدمات النقل العامة، ويمكن ملاحظة ذلك في الازدحام الكبير في تقاطعات الطرق مع الشارع الرئيسي في منطقة الدراسة.

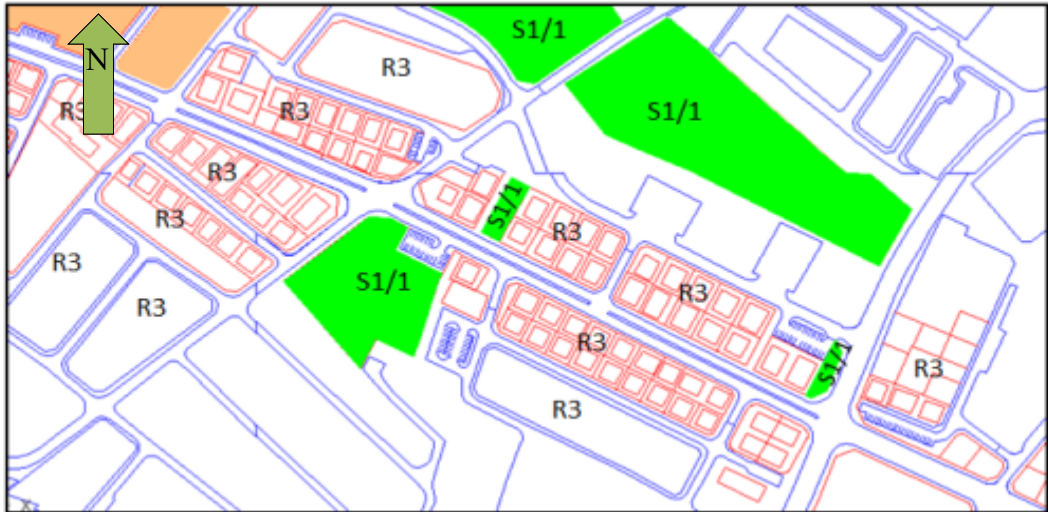
إن وتيرة هذا الارتفاع السكاني وتغيرات استعمال السكن إلى استعمال تجاري لم يقابله تنظيماً أو تطويراً بمعايير تخطيطية في شبكة الشوارع، مع عدم توافر شروط السلامة والأمان المطلوبة في هذه الشوارع مما أدى إلى زيادة الحوادث المرورية ولاسيما وان استخدام هذه الشوارع لا يقتصر على السيارات الموجودة في المدينة بل شملت الزوار من المناطق المجاورة. ويمكن أن تتلخص مشاكل تغيير استعمال الأرض في الآتي:

1- مشاكل النقل الازدحام والمرور في المخطط العام للمدينة الذي لم يطور وهو المخطط المعتمد (1980-2000) حيث يعد الشارع حسب المخطط شريان رئيسي لربط شرق المدينة بغربها، وقد نتج عن الازدحام الكثير من الصخب والضجيج وانعدام الهدوء .

2- مشاكل تخطيطية ومعمارية ونقص الخدمات باعتبار أن المنطقة أصبحت منطقة تجارية فهي تنعدم فيها تماماً الخدمات التي يمكن أن توفر الراحة والاستجمام لمستخدمي هذا الشارع من حداثق وأماكن جلوس ومواقف سيارات، كما يشهد الشارع تلوثاً بصرياً ناتج من أنماط المباني المختلفة والارتفاعات المتباينة وأنواع التجارة المختلفة وكذلك ازدحام السيارات واستخدام الأرصفة للوقوف.

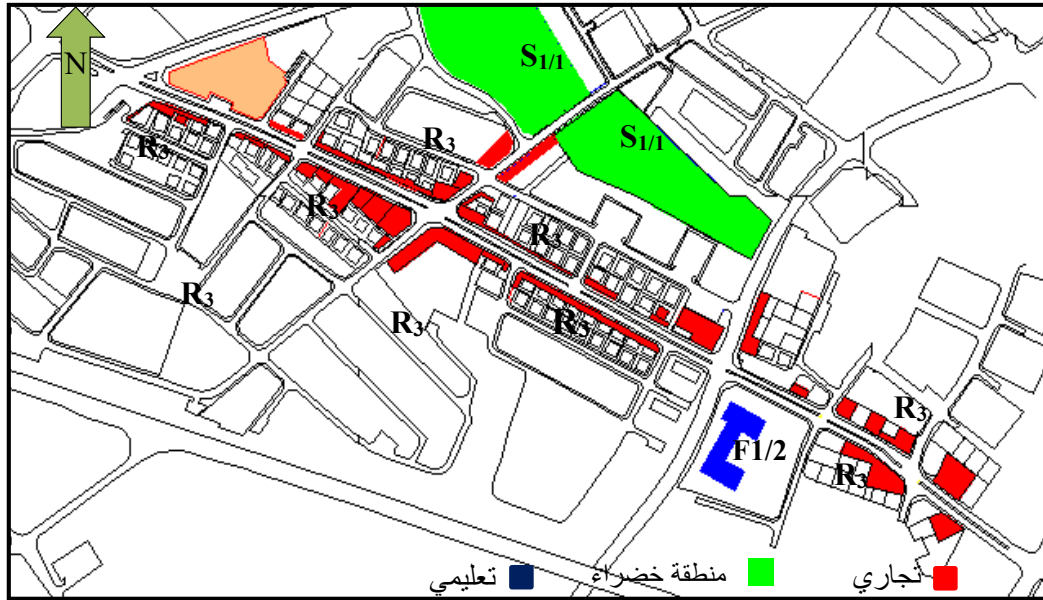
3- المشكلة الاجتماعية انعدمت الخصوصية تماماً لأصحاب المساكن وضعفت العلاقات والروابط الاجتماعية بين السكان وكذلك أصبح الانتماء المكاني غير موجود واثّر الاكتظاظ البشري خاصة في المناسبات الدينية والقومية.

4- مشاكل الامن والامان لوجود عدد كبير من الزوار والزبائن مختلفي الأعمار والثقافات وانتشار الشباب المتسكع. ويوضح الشكل رقم (6) مخطط المنطقة وأنواع المباني والكثافات السكنية والمناطق الخضراء ومواقف السيارات فيه حسب المخطط العام للمدينة من قبل شركة بولسيرفس 1980-2000.



الشكل رقم (6). الكثافات السكانية (R3) والخدمات في منطقة الدراسة [1]

ويوضح الشكل رقم (7) مخطط منطقة الدراسة حيث يقع الشارع محور الدراسة وفيه تغيرت اغلب المباني إلى مباني تؤدي خدمات تجارية وإدارية 2024 ونلاحظ استحواذ الاستعمال التجاري على مساحات أكثر من الاستعمالات الأخرى واختفاء للمناطق الخضراء ومواقف السيارات بسبب التعديلات وتحولها إلى مبان.



الشكل رقم (7). انتشار الاستعمال التجاري على طول الشارع وبلاظ توسعة في الشوارع المتقاطعة (واقع الحال 2024)

3. النتائج والمناقشة (Results and Discussion)

اعتمدت عينة الدراسة (Study Sample) على اربع مجموعات لإجراء استبيان ومعرفة آرائهم حول موضوع البحث واشتملت على أسئلة المقابلات الشخصية والاستبانة (120 استبانة) التي كان جوابها (نعم- لا) على ستة محاور لمعرفة مدى تأثير التغيرات التي حوت شارع سكني إلى منطقة تجارية قابلة للتوسع يوماً بعد يوم في الشوارع الفرعية التي تغذي هذا الشارع دون إيجاد حلول لحل مشكلة الازدحام المروري والتلوث البصري للشارع. وكانت أنواع عينة الدراسة كالتالي:

- سكان المدينة الذين يستعملون الشارع في الانتقال من غرب المدينة لشرقها والعكس وممن يستعملونه للانتقال إلى الطريق الساحلي أو العكس، ولا علاقة لهم بالسكن في الشارع، وبينما كان البعض له علاقة مباشرة بالسكان وكان العدد الإجمالي (50).
- مالكي البيوت التي لها أيضاً واجهة خلفية على شارع موازي للشارع محل الدراسة. وعددهم (15) وشملت هذه العينة عدة أشخاص من نفس البيت.
- سكان الشارع من لهم بيوت لها واجهة واحدة فقط عليه وبعدد (30) شخص وبنسبة وشملت هذه العينة عدة أشخاص من نفس البيت.
- مستعملي المحال التجارية بعدد 10 وهم من غير الملاك.

جدول (1) المشاركين في الدراسة حسب استعمالهم للشارع

العدد	مكان السكن
50	مستعملي الشارع
15	سكان الشارع من لهم بيوت لها واجهة خلفية
30	سكان الشارع من لهم بيوت لها واجهة واحدة مطلّة على الشارع
10	مستعملي الامحال التجارية (التجار)
105	الإجمالي

أما المحاور التي كانت أسئلة الاستبيان تدور حولها فكانت كالتالي:

العامل الأول: العلاقات الاجتماعية بين سكان هذا الشارع ومدى تأثره بالتغير واشتملت الاستبانة على أسئلة مباشرة عن مدى العلاقة بين السكان والشعور بالانتماء للمكان والتواصل الاجتماعي فيما بينهم وعن أهم التغيرات التي يمكن أن تطرأ على تخطيط الشارع.

وكانت معظم الإجابات وخاصة من لهم واجهة واحدة تطل على الشارع موضوع الدراسة تشير إلى المكان أصبح يمثل مصدر دخل إضافي وأن أغلب علاقات السكان ببعضهم قد تغيرت بفعل تغير السكان الأصليين بسبب ترك أغلبهم لبيوتهم وتحولها لمباني تجارية، فيما كانت إجابات مالكي البيوت التي لها واجهة خلفية إيجابية وأن العلاقات الاجتماعية مع السكان المقابلين في الجهة الخلفية جيدة وأن الشعور بالانتماء للمكان عالي، كما أن أغلب المشاكل في الشارع تحل بمساعدة الجميع.

العامل الثاني: وتشمل الأسئلة عن مدى شعور السكان بالأمان وعدم حدوث سرقات وتعديات وإمكانية التحرك في الشارع بأمان وحرية والتنقل للمدارس للأطفال

الإجابات كانت متفاوتة فالأمان جيد بفعل وجود الكاميرات وحرص مالكي المتاجر على ضبط الأمن في المنطقة إلا أن تنقل الاطفال لوحدهم أمر غير مريح لأغلب السكان بفعل ازدحام المكان بالسيارات والغرباء.

العامل الثالث: ودارت الأسئلة حول توفر الخدمات للسكان مثل توفر الحدائق القريبة لتعويض عدم وجودها في الشارع وتوفر محال البقالة في الشارع، ومكان لوقوف السيارة الخاصة للسكان أو الزوار.

اشتكى أغلب أفراد العينة من عدم توفر الخدمات اليومية القريبة وأنهم يستعملون السيارة للتنقل وشراء أبسط الأشياء، وأن عدم وجود أماكن لوقوف سياراتهم في بعض الأحيان هو أمر مقلق، فيما كان عدم وجود مناطق خضراء قريبة أجبرهم على البحث عن أماكن بعيدة للاستجمام والجلوس مع العائلة أو الأصدقاء.

العامل الرابع: وتتعلق الأسئلة بالازدحام وتأثير الضوضاء وسهولة الوصول للبيت بالسيارة في كل الأوقات كما تم طرح أسئلة عن ما هي أفضل الحلول لحل هذه المشكلة.

عدم إمكانية الوصول للبيت بواسطة السيارة وخاصة أوقات الذروة هو أمر قد تعود عليه أغلب السكان حتى من لهم واجهة أخرى على شارع آخر، وأن كثير منهم يترك البيت في فترات الأعياد ويذهب لبيت العائلة بسبب الضوضاء والازدحام.

العامل الخامس: حيث شكلت الخصوصية أهم العوامل التي شغلت أكثر السكان فدارت الأسئلة حول تأثير الازدحام والتغير البيوت للاستعمال التجاري على خصوصية الساكن بفعل الضوضاء واستعمال المحال لكاميرات المراقبة ووقوع مداخل البيوت بين هذه المحال، وكذلك التباين في الارتفاعات حيث أصبحت بعض البيوت ذات الأدوار البسيطة مكشوفة تماماً للأخرى المرتفعة.

تأثرت الخصوصية كثيراً بفعل عاملين اثنين أولهما كانت كاميرات المراقبة التي تسجل حتى دخول وخروج أصحاب البيوت لبيوتهم وهو أمر غير مرغوب لدى السكان، وكان محل جدال دائماً بين مالكي البيوت وأصحاب المحال التجارية، كما اشتكى بعض السكان من أن ارتفاع البيوت أكثر من الأخرى قد سبب في أن بيوتهم أصبحت مكشوفة تماماً ما اضطرهم إلى بناء حواجز تمنع ذلك.

العامل السادس: التخطيط والتصميم المعماري: شملت الأسئلة في هذا المجال عن التغير المعماري للمباني وهل تأثر المبنى بالنسبة للتهوية والتعرض للشمس وعن مدى إحساس المستعملين والسكان بالتلوث البصري كما كانت بعض الأسئلة تدور حول رأي السكان والمستعملين عن أهم الحلول للمشاكل التخطيطية وإعادة تخطيط الشارع بما يضمن أقل ازدحاماً وتنظيم حركة السير فيه.

هذا العامل من أكثر العوامل التي تم مناقشتها مع المسؤولين في قسم المرور والترخيص ومهندسي قسم التخطيط العمراني بالمدينة وجميع أنواع أفراد العينة فكانت أغلب الإجابات تشير إلى أن إعادة تأهيل الشارع وتطويره هو أفضل الحلول لأغلب المشاكل التخطيطية بحيث يعاد تصميم الواجهات على طراز معماري واحد لمنع التلوث البصري، وتوسيع ممرات المشاة (الأرصفة) ومنع تجاوزها من السيارات، في حين أكد قسم المرور أن تغيير اتجاه الشارع في اتجاه واحد هو أحد الحلول التي يمكن اللجوء إليها بعد استكمال دراسات يقوم بها القسم، في حين أكد التخطيط العمراني على ضرورة وضع معايير وأسس تنمائي والاستعمال التجاري ومنها ضرورة إيجاد محطات وقوف سيارات وإرجاع المناطق المفتوحة إلى ما هي عليه في المخطط العام للمدينة لضمان إيجاد حدائق وأماكن جلوس لجميع مستخدمي الشارع.

4. الاستنتاجات

- من خلال ما جاء في الإطار النظري وتحليل نتائج دراستنا الميدانية يمكن الخروج بالاستنتاجات الآتية:
- جرت عملية تغيير الاستعمال السكني إلى تجاري في أغلب شوارع الخمس نتيجة التغير في سياسة الدولة التي فتحت أبواب التجارة بعد غلق دام أكثر من 20 عام وقد قامت الدولة بعمل مخططات للمدن وفق نظرة سياسية اشتراكية تكون فيها التجارة وظيفة وملك فقط للدولة فكانت أغلب واجهات شوارع المدن عبارة عن واجهات لمباني سكنية ذات أفنية خارجية وكانت معظم المنازل لها باب رئيسي كمدخل وباب لدخول السيارة وقد كان شارع 20 (موقع الدراسة) هو أحد هذه الشوارع التي تؤدي وظيفة سكنية وتقطن العائلة الواحدة في مسكن دور أو دورين وصنف في المخطط العمراني للمدينة (R3) بكثافة متوسطة.
 - تمثل هذه الشوارع مكاناً ملائماً للتسوق لأغلب العائلات خصوصاً أثناء الأعياد والمناسبات لما فيها من خصوصية لهم.
 - تحولت المباني السكنية إلى مباني بوظائف تجارية وخدمية وسكنية إلا أنها افتقرت إلى أسس واضحة في تصاميم واجهات المحال التجارية مما جعلها مشوهة بصرياً.
 - يمتد تحول المباني السكنية إلى مباني للأنشطة التجارية ويتوسع في الشوارع المتقاطعة مع الشارع موضع الدراسة يوماً بعد يوم نتيجة للنشاط التجاري النشط في المنطقة .
 - أثر التباين الكبير في إرتفاعات الأبنية في تقليل الخصوصية في الكثير من البيوت بحيث أصبحت أغلب البيوت مكشوفة على بعضها ومن الملاحظ أن بعض من هذا التباين راجع إلى عدم اكتمال تشييد بقية الطوابق (لاستعمال جزء من المسكن للجزء التجاري) دون الحاجة لبناء طوابق أخرى.

- أغلب المباني غابت عنها الإضاءة الطبيعية والتهوية في الأدوار الأولى والتي استخدم جزء منها فقط في الجزء التجاري.
- نقص الشعور بالانتماء إلى المكان ما أفقد العلاقات الاجتماعية بين الناس بل ترك الكثير من السكان بيوتهم، واستغلّالها فقط تجارياً.
- ظهور أبنية ذات تصاميم وأنماط متنوعة بمظهر غير متجانس يعود في أساسه إلى اعتماد أغلب الملاك على أنفسهم في تصاميمها أو دون استشارة مهندسي التصميم الحضري والمعماري.
- الشارع أصبح مزدحماً أغلب الأوقات ما يسبب هدراً في الوقت للمارين به ما جعلهم يسلكون طرقاً أخرى.
- عدم وجود مواقف للسيارات يحول في بعض الأوقات من وصول سكان الشارع لمنازلهم حتى ولو كانت حالات طارئة وهذا شكل انتهاكاً للخصوصية .
- إهمال الرصيف والتعدي عليه شكل خطراً كبيراً على السكان والمتجولين.

5. التوصيات

- يتطلب تطوير الشوارع السكنية التي تشهد تحولاً تجارياً نهجاً متوازناً واستراتيجياً يزيد من الفوائد الاقتصادية مع التخفيف من العواقب الاجتماعية والبيئية السلبية المحتملة. ويستلزم ذلك أطر تخطيط حضري قوية، وآليات تنظيمية فعالة، وحواراً مستمراً مع المجتمعات المتضررة لضمان توافق التنمية مع الرؤية طويلة الأجل للمدينة ورفاهية سكانها.
- ضرورة الارتقاء بالشوارع التجارية الخاصة في المدينة وتصميمها وتخطيطها لما لها من أهمية في حياة السكان والأخذ بنظر الاعتبار إيجاد فراغات للقاء الناس وتسهيل تواصلهم وإضفاء المعالجات التصميمية كمقاعد الجلوس والحدائق.
- فتح مسارات جديدة لشوارع تجارية بديلة بمعايير تخطيطية وتصميمية بهدف تنويع الخيارات التجارية وتخفيف الضغط على المناطق السكنية القائمة ويمكن أن تكون بديلاً للوضع الراهن.
- لمعالجة تحديات الازدحام المروري المتزايد في المناطق التجارية، يُقترح تطبيق تدابير تنظيمية مُبتكرة مثل تحويل اتجاهات بعض الشوارع إلى اتجاه واحد كذلك يمكن دراسة إمكانية إزالة الجزر الوسطية غير الضرورية أو تحويل بعض الشوارع ذات الكثافة السكانية العالية إلى مناطق مُخصصة للمشاة فقط، مما يعزز السلامة ويُحسّن تجربة التسوق والتجول.
- لتحسين تجربة المشاة وتعزيز السلامة في المناطق التجارية، يجب إيلاء اهتمام خاص بتطوير الأرصفة وتصميم الأرضيات بشكل يضمن سهولة الحركة والأمان للمتجولين على الأقدام. يتضمن ذلك اختيار مواد مناسبة، وتوفير إضاءة كافية، وتصميم مساحات مُريحة للمشاة.
- إعادة النظر في تخطيط المناطق السكنية ذات الكثافة المتوسطة وإعادة تقييمها وتحديد مدى ملائمتها للاستخدام التجاري الحالي والمستقبلي أو زيادة الكثافة السكانية والاستفادة من وجود خدمات البنية التحتية فيها.

- مراجعة الضوابط البنائية الحالية لجميع المناطق السكنية على نحو دوري لتجاوز السلبات التي برزت خلال عملية تغيير الاستعمال السكني إلى تجاري على أن يتم ذلك بواسطة الجهات ذات العلاقة.
- يجب إجراء دراسات اجتماعية لتقييم تأثير التحول التجاري على الروابط الاجتماعية وشعور الانتماء لدى السكان والعمل على توفير بدائل ترفيهية واجتماعية جديدة في مناطق أخرى من المدينة لتعويض فقدان هذه المساحات في الشوارع التجارية.
- يجب إطلاق حملات توعية للمجتمع المحلي بأهمية التخطيط الحضري ودوره في تنظيم التنمية وتحسين جودة الحياة، وتشجيع مشاركة المواطنين في عمليات التخطيط.

المراجع

- [1] تقرير شركة بولسيرفس، فاديكو المخطط الشمل لمدينة الخمس 1980-2000.
- [2] د.حيدر ، فاروق، تخطيط المدن والقرى ، منشأة المعارف، ط1 ، الاسكندرية، مصر 1994.
- [3] دليل التخطيط العمراني ومصطلحات نظم المعلومات الجغرافية / الهيئة المصرية للتخطيط العمراني، ط1، 2015.
- [4] العبيدي، حنان مرزوق، الآثار الاجتماعية والعمرانية للتحول في استعمالات الأرض السكنية إلى تجارية (شارع فلسطين-بغداد) رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة بغداد 2013، ص35.
- [5] سطيحة، محمد محمد، دراسات في علم الخرائط، دار النهضة العربية، بيروت، 1972.
- [6] علام احمد خالد، تخطيط المدن، مكتبة الانجلومصرية، القاهرة 1998.
- [7] باسيلي، ايمان فايز، الآليات والحلول التخطيطية والتصميمية لتطوير الشوارع التجارية، مصر، مجلة العمارة والفنون والعلوم الانسانية، ع 41، 2023/09.
- [8] عبد القادر، زينب فيصل. "شوارع المشاة: بين النظرية والتطبيق"، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة جامعة القاهرة 2007، ص. 72-75.
- [9] الزيادة، حسين عليوي، وآخرون، تغيير الشوارع السكنية إلى تجارية واثرها على البنية التحتية، مدينة الناصرة، جامعة واسط، المؤتمر العلمي الدولي 11، 2019.
- [10] فارس، يوسف أسباب تغير استعمال الأرض السكنية إلى الاستعمال التجاري في مدينة النعمانية 2003-2013، مجلة كلية التربية العدد 19.
- [11] سالم، مريم سالم ميلاد، تغير الأراضي السكنية في مدينة تزهونة (حي صلاح الدين)، مجلة جامعة بن وليد للعلوم الانسانية والتطبيقية، مجلد 9، العدد 2، 2024.
- [12] سنان، أبو القاسم علي، تقييم مخطط مدينة الخمس من واقع استعمالات الأراضي 1966-2006، رسالة دكتوراه، قسم الجغرافيا، جامعة طرابلس، 2011.
- [13] عمر، يوسف، التنمية العمرانية المستدامة لمدينة الخمس، رسالة ماجستير غير منشورة، الاكاديمية الليبية 2015.