



## التغيير في استعمالات الأرض وأثره على البنية الحضرية: شارع الثورة انموذجا

سيمون متي عبو<sup>1\*</sup>، أنعام امين البزاز<sup>2</sup>

<sup>1</sup> قسم هندسة العمارة، جامعة بغداد، بغداد، العراق، simon.Eabu2004D@coeng.uobaghdad.edu.iq

<sup>2</sup> قسم هندسة العمارة، جامعة بغداد، بغداد، العراق، Inaam.bazzaz@coeng.uobaghdad.edu.iq

\* الباحث الممثل: سيمون متي عبو، simon.Eabu2004D@coeng.uobaghdad.edu.iq

نشر في: 30 حزيران 2024

**الخلاصة** – تعاني مدينة بغداد من عدة مشاكل أدت الى اضعاف بنيتها الحضرية وتشظيها، يعد تغيير استعمال الأرض أحد أهم هذه المشاكل الحضرية خاصة في المناطق السكنية، والتي عانت ومنذ منتصف عام 1983 من تحول استعمال الأرض من السكني الى التجاري مع اطلاق قانون الشوارع التجارية، وبالنظر لعدم وجود ضوابط تفصيلية واضحة لتنظيم عملية التغيير وفق مخطط واضح مكانيا وزمانيا، إضافة الى ضعف الأجهزة والدوائر البلدية خاصة ما بعد عام 2003، جاء هذا التحول بأسلوب أدى الى تشويه النسيج العمراني للمدينة، حيث شجع هذا الوضع مالكي العقارات والمستثمرين الى اللجوء لتغيير استعمالات عقاراتهم بشكل عشوائي، والذي سبب ثلوثا بصريا نتيجة لفقدان التجانس في واجهات الشوارع، فضلا عن التأثيرات البيئية والاجتماعية والاقتصادية التي صاحبت هذا التغيير. من ذلك توضحت مشكلة البحث في "عدم وجود تصور معرفي شامل يوضح دور تغيير استعمالات الأرض وأثره على البنية الحضرية" وتحدد هدفه في بناء قاعدة معرفية حول أثر تغيير استعمال الأرض على البنية الحضرية ضمن مستوياتها المختلفة والتي حددها البحث بـ (المستوى الوظيفي، والشكلي، والهيكلية، والاجتماعي، والبيئي، والاقتصادي). يفترض البحث ان تغيير استعمال الأرض من الاستعمال السكني الى التجاري يتسبب في تفكك البنية الحضرية للمدينة، وللتحقق من صحة الفرضية، اعتمد البحث المنهج الوصفي التحليلي في دراسة استعمالات الأرض وأسباب تغييرها، فضلا عن عرض مظاهر ونتائج تغيير استعمالات الارض على البنية الحضرية. تم اختيار أحد المناطق السكنية في مدينة بغداد والتي اتسمت بسرعة الاستجابة لهذا التغيير، وهي منطقة شارع الثورة، وتحديدا للمنطقة المحصورة بين شارع فلسطين غربا وشارع القناة شرقا، إذ اعتمد البحث الدراسة الميدانية لتحديد واقع حال استعمالات الأرض في منطقة الدراسة ودرجة التغيير، إضافة الى تهيئة وتنفيذ استبانة لعينة من ثلاث انماط تمثلت بـ (الساكين، واصحاب المحلات، والمترددین) في المنطقة، ومن ثم تحليل النتائج والتوصل الى الاستنتاجات والتوصيات.

**الكلمات الرئيسية** – "تغيير استعمالات الأرض"، "البنية الحضرية"، "مستويات البنية الحضرية".

### 1. المقدمة

تشهد البنية الحضرية في مدينة بغداد مشكلات كبيرة نشأت نتيجة لبعض القرارات التي اتخذت منذ منتصف عام 1983، ومنها فرار السماح بتغيير الاستعمال من السكني إلى التجاري في إطار قانون إطلاق الشوارع التجارية في المدينة. شهدت المناطق السكنية المختلفة في المدينة تغييرات في استعمالات الأرض، حيث انتشر هذا التغيير إلى داخل الشوارع الفرعية السكنية بشكل متصاعد. وهذا دفع أصحاب العقارات إلى تحويلها إلى استعمالات تجارية وبشكل عشوائي وبدون الحصول على موافقة من الجهات المعنية. نتيجة لهذا التغيير، تعاني العديد من المناطق السكنية من تدهور في البنية الحضرية، كان له تأثيراً سلبياً على الخصائص الاجتماعية لسكان تلك المناطق. يركز البحث على دراسة هذه الظاهرة بشكل عام مع التركيز على شارع الثورة والذي شهد تغييرات غير منتظمة في البنية الحضرية مما أدى إلى توسع عشوائي وزيادة ارتفاع المباني وتداخل المباني المستخدمة للأغراض التجارية وللأغراض الطبية وبما يتعارض مع المعايير التخطيطية. أدى ذلك إلى أضعاف البنية الحضرية بشكل عام، كون هذه التغييرات لم تستند إلى أسس علمية واضحة، مما أثر سلباً على التخطيط الحضري للمدينة.

### 2. الدراسات السابقة:

سيتم تناول بعض الابديتات السابقة التي تناولت موضوع التغيير في استعمالات الأرض وأثره في البنية الحضرية لغرض استخلاص مشكلة البحث. وكالاتي:

**التبديل الوظيفي وتغير استعمالات الارض الحضرية في الشوارع الرئيسية لمدينة الموصل/ القطاع الثالث انموذجا (سرى طه يونس طه الهبيبي )، 2022**

تناولت الدراسة التبديل الوظيفي وتغير الاستعمالات الحضرية بشكل عشوائي فنتج عن ذلك تشوه في النسيج العمراني لكثير من المناطق والاحياء السكنية في المدن وساهم ذلك بحدوث ثلوث بصري في واجهات الشوارع التي امتدت عليها المباني العالية نتيجة التبديل الوظيفي كما تركت هذه الظاهرة اثاراً ومشاكل متعددة ومنها مشاكل خدمية واقتصادية واجتماعية وغيرها، اثرت على حياة السكان الحضري، إذ سلطت الدراسة الضوء على ضرورة اتباع الاسس التخطيطية السليمة وتحديد المواقع الانسب لكل نمط من استعمالات الارض حتى لا يكون هناك عشوائية وتداخل في استخدامات الارض مما يؤثر على منظر المدينة ونسيجها الحضري، والمتابعة والرقابة القانونية على الجهات والافراد ممن يقوم بإجراء التحويلات في الوحدات السكنية وتبديل نمط استعمالها بشكل غير قانوني مخالف لما مخطط له في التصاميم الاساسية، وتخطيط المراكز التجارية ذات النقل الاقتصادي

الذي يؤكد ان المدينة هي نتاج للوعي والادراك المجتمعي للفرد، اي استجابة المكان للضرورات الاجتماعية او الاقتصادية والسياسية. [14]

كما يشير (Abada) ان التغيرات الوظيفية الجديدة تتسبب بتطورات متناقضة ومربكة فوظائف مباني عديدة على الشوارع الرئيسية تتغير من سكنية الى تجارية وفعاليات حرفية وتصنيعية وهذا يدل على وجود عملية اعادة استعمال واسعة شاملة لأصل المبنى القديم. ويضيف بان زيادة الكثافة تأخذ اشكالا متعددة، كالتوسع، والاضافة والتعديل على المباني الموجودة وهذا السلوك يتباين بالمقياس ما بين اضافة عنصر صغير الى السكن (كإضافة شرفة صغيرة) إلى توسع عمودي من ثلاثة طوابق أو أكثر للمبنى. [20]

ويشير ايضا إلى أن عملية الاستبدال أي الهدم وإعادة البناء تتسبب في اختفاء المبنى التاريخي الأصلي، وهذه العملية هي استجابة لاحتياجات وظيفية جديدة (الاستبدال بمباني جديدة بوظائف جديدة) واستجابة للتوجهات من المتطلبات المورفولوجية (مباني جديدة ولكن بنفس الوظائف)، ويمثل تطور المباني العالية في كل مكان (المباني العالية ذات 6 10 طوابق) الجزء الأكبر من عملية الاستبدال هذه، ويشير أيضا إلى أن التهرؤ والانحلال يشكل جزءا كبيرا من التغيرات الحديثة في الشكل الحضري، أصل المبنى في المناطق المتهرئة يكون في حالة سيئة للغاية بسبب عدم كفاءة شبكة الخدمات. [20]

### 5. الاسباب التي تساعد على تغيير انماط استعمالات الأرض

من أبرز الاسباب التي تؤدي بشكل او بأخر لتغير استعمالات الأرض وتبدل وظائفها ما يلي: [10]

#### 5.1 مورفولوجية المدينة ونموها العمراني:

في المدن الحديثة، تتعدد الاستخدامات للأراضي بسبب التغيرات الاقتصادية والاجتماعية. يزداد النشاط التجاري في المناطق السكنية وواجهات الشوارع نتيجة انخفاض المساحة في المناطق التجارية المركزية. تزداد كثافة السكان بفعل الهجرة. هذا يفرض حاجة متزايدة لتطوير البنية التحتية والاسواق التجارية لتلبية احتياجات السكان. [16]

#### 5.2 الاجراءات الحكومية:

تعزز السلطات الحكومية المدنية اتخاذ إجراءات تشريعية لتعديل استخدام بعض المناطق الحضرية على الشوارع الرئيسية في المدينة. يتضمن هذا التحول تحويل بعض الشوارع من الاستخدام السكني إلى الاستخدام التجاري نتيجة عدم وجود تخطيط مناسب في السابق. الهدف هو تصحيح الأخطاء في مخططات التصميم الأساسية. قد تلزم الجهات المسؤولة أصحاب العقارات على واجهات الشوارع الرئيسية بتغيير استخداماتهم دون الحاجة إلى موافقات رسمية. [16]، كما ان تأثير السياسات التخطيطية للدولة على إدارة الأنشطة والوظائف الحضرية تمد عاملاً مهماً لتحقيق التوازن في استخدامات الأراضي الحضرية من خلال تخصيص مساحات وفقاً لمعايير محلية أو دولية لتحسين الكفاءة. [5]

#### 5.3 حجم السكان:

يؤثر زيادة سكان المدن بشكل كبير على استعمالات الأراضي، اذ تجعل المدن مراكز حضرية لتجمعات سكانية كبيرة وتضيف مجموعة متنوعة من الأنشطة والوظائف. لذلك يلعب العنصر السكاني دورا حاسما في تشكيل وتطوير المدن. [6]، كما تعكس دراسة نمو وتوزيع السكان في المدينة أداء الخدمات الحضرية، ويجب موازنة النمو السكاني مع استخدام الأراضي. يجب أن يتوازن توزيع المرافق والخدمات مع توزيع السكان، يرتبط التخطيط الحضري بشكل وثيق بالبنية الاقتصادية للمدينة. [8]، تأتي أهمية السكان في مجال علم الجغرافيا من خلال دورهم الحيوي كمنتهجين وموزعين ومستهلكين للموارد. تعد دراسة توزيع السكان ونموهم أمورا حيوية لأنها تؤثر مباشرة على الخدمات الحضرية في المدن. عبر فهم توزيع السكان في المدينة، يمكن تخطيط الخدمات والبنية التحتية بفعالية بناء على احتياجات السكان. تلعب استخدامات الأراضي السكنية والتجارية دورا بارزا في تلبية احتياجات السكان وتشكيل شكل ووظيفة المدينة. [5]

والخدمي بعيداً عن الاحياء السكنية وذلك للحفاظ على الهدوء والاستقرار الاجتماعي للسكان نتيجة ما تسببه التبدلات الوظيفية من ضوضاء وضجيج ناتج عن وسائط النقل على الشوارع التي تتبدل فيها استعمالات الأرض. [9]

### التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء وأثرها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد (خولة كريم كوثر)، 2014.

تصدى البحث لظاهرة التجاوز على الانظمة والتشريعات الخاصة بالبناء من خلال التعدي على الاراضي وتغيير نمط الاستعمالات، المخالفات التي تحدث نتيجة لعدم الحصول على اجازة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجودها، وحدد البحث العوامل التي تؤدي الى التجاوزات على ضوابط البناء التنظيمية مثل عوامل اقتصادية، اجتماعية، وسياسية، وعوامل اخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين، واثار المخالفات على البيئة الصحية والبيئية من حيث شروط السكن الصحي، الخصوصية، التعديلات على الشوارع والاثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمراني. وركز البحث على دراسة تجاوزات البناء من حيث اشكالها واسبابها واثارها السلبية على البيئة الحضرية لمدينة بغداد. [19]

أثر التوجهات الفكرية في البنية الحضرية (وحده شكر الحنكاي)، 2004. اشارت الدراسة الى ان البنية الحضرية ظاهرة (زمانية - مكانية) تعكس التغيرات الحسية والاجتماعية لشاغليها انطلاقاً من مشكلة لا حضرية وفقدان الانسان المعاصر الاحساس بالأمان والانتماء المكاني والهوية في هذه البنية، أكدت الدراسة التعامل مع البنية الحضرية بوصفها بنية متكاملة تضم الجانبين المادي والموضوعي على وفق علاقة الذات والموضوع بوصفه الذات تعبيراً عن الجوانب الموضوعية والموضوع تعبيراً عن الجوانب المادية، وكنية متكاملة تمثل بنيتها السطحية الخصائص المادية للبيئة الفيزيائية، وتمثل بنيتها العميقة الأنماط الجينية والقوى المولدة التي تنتج عنها الظواهر المتنوعة. [3].

### 3. استعمالات الأرض LAND USE

هناك تعريفات متعددة لاستعمالات الأرض فقد عرفها Chadwick على أنها الفعالية الفيزيائية للفضاء ويعبر عنها بالتنطبق (Zoning). [21]

ويتم تعريفها ايضا بانها علاقات اجتماعية واقتصادية داخل المدينة تنعكس على صورة فعاليات وأنشطة، فإذا تغيرت هذه العلاقات فسوف يكون هناك حاجة لتغيير هذه الأنشطة والفعاليات، اي تغير نمط استعمالات الأرض، وان التبدلات الوظيفية وتغير أنماط استعمالات الأرض هي حالة طبيعية لكون المخطط الأساس هو مخطط ديناميكي يتغير بتغير النواحي الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية وتغير سلوك الانسان، وهذا التغيير قد يكون تغييراً عشوائياً يؤثر على راحة الانسان وفعالياته، وقد يكون تغييراً مخططاً له بهدف لتحقيق رفاهية الانسان وسعادته، وهذا ينبع من دور الدولة في السيطرة والتحكم بتوزيع وتخطيط استعمالات الأرض من خلال منع التجاوزات ومنع اصحاب الاملاك من القيام بتغيير استعمالات الأرض حسب رغباتهم وتفضيلاتهم للحصول على أعلى الارباح. [7]

### 4. تغيير استعمالات الأرض

التغير من حيث المفهوم اللغوي (تغير) ومصدره الفعل (غير) وهو يدل على تغير الحال من حال الى حال اخر، وتغير الشيء الى حالة يعني تحوله وتبدله عكس ما كان عليه، اما التغير اصطلاحاً فهو تحول بدون اضافة(تغير) او من خلال اضافة (تغيير) وهنالك فرق بين التغير والتغيير، اذ ان (التغير) يقصد به تحويل الشيء من حال الى حال بشكل مفاجئ وتلقائي وقاطع وتترتب نتائجه على ما سوف يحالفه من اوضاع محيطه له. اما (التغيير) فهو التحول القائم على فكر وتدبير مسبق، فيه تخطيط وتدرج بوجود المتابعة بالتنفيذ، ولذا فإن (التغير) يخلف اثاراً سلبية أكثر مما يخلفها التغيير فتكون نتائج الثاني محسوبة أكثر من الاول. [1]

عملية التغيير في استعمالات الأرض هي عبارة عن تشكيل بنوي مؤلف من تكوينات حضرية مرتبطة ببعضها البعض وفق علاقات وظيفية والتي تجعل من المدينة كلها (المتأثرة) (والمجتمع) المؤثر (كلا غير قابل للتجزؤ، اذ ان المدينة عبارة عن مجموعة من الدورات المستمرة لعمليات التحويل والتغيير لعناصرها وعلاقاتها ضمن منظومه واحدة وهي الهيكل الحضري العام

## 5.4 عمر الوحدة السكنية:

- ازدياد عدد السكان وزيادة الطلب على خدمات التجارة بسبب زيادة الاحتياجات السكنية.

- ضعف التخطيط الحضري وعدم وجود تصاميم مخصصة للأسواق التجارية في العديد من المدن.

- المرودات الاقتصادية الأعلى للاستخدامات التجارية مما دفع أصحاب العقارات للتحويل، سواء بالحصول على الموافقات الرسمية أو دونها، مما أدى إلى تغييرات غير منظمة في استخدامات الأراضي وظهور مشاكل حضرية.

## 6. مظاهر ونتائج تغيير استعمالات الارض على البنية الحضرية

تخضع المدن والمراكز الحضرية باستمرار لتغييرات في استعمالات الأراضي نتيجة للعوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والديموغرافية. تنجم عن هذه التغييرات عدة آثار ونتائج من نواحي متعددة، بما في ذلك الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والمورفولوجية. من أبرز هذه الآثار والنتائج:

### 6.1 على المستوى الاجتماعي:

يمكن أن يؤدي تغيير استعمال الأراضي إلى فقدان الخصوصية الاجتماعية وظهور مشاكل اجتماعية، حيث يتطلب كل نوع من استعمالات الأراضي متطلبات خاصة تؤثر على المناطق المحيطة. على سبيل المثال، يمكن أن يتسبب تحويل بعض الشوارع السكنية إلى استخدامات تجارية في ضجة وازدحام يؤثر على سكان المناطق القريبة. [17] بعد فقدان الخصوصية الاجتماعية أثراً سلبياً بارزاً لتغيير استخدام الأراضي والبنية التحتية الحضرية المختلطة. عند تحويل بعض شوارع المدن السكنية إلى استعمالات تجارية، يؤدي ذلك إلى زيادة الازدحام وتوقف المركبات أمام المنازل بسبب نقص المساحات المخصصة، مما يتسبب في اضطراب حركة المرور وتلويث البيئة. تؤثر هذه التغييرات أيضاً على هياكل المدن الحضرية وتنظيمها الاجتماعي. [6]

### 6.2 على المستوى الاقتصادي والخدمي:

يؤثر تغيير استخدام الأراضي وتحويل الشوارع السكنية إلى مناطق تجارية على البنية التحتية بشكل كبير. يمكن أن يزيد تركيز الأنشطة التجارية من الكثافة السكانية ويضع ضغطاً على شبكات المياه والصرف الصحي، مما يؤثر على تلبية احتياجات السكان ومعايير الخدمات الصحية. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يزيد الطلب على الكهرباء بشكل كبير، مما يتطلب تكثيف شبكات التوزيع الكهربائية. تتطلب هذه التغييرات إجراءات لتحسين البنية التحتية وتكييفها مع الاستخدامات الجديدة للأرض. [11]، تتسبب الاختناقات والضغط على البنية التحتية في تكاليف كبيرة للدولة، بما في ذلك صيانة وتوسيع الشبكات القائمة أو إنشاء شبكات جديدة. هذا يؤدي إلى تكاليف اقتصادية إضافية وتأثير سلبي على الاقتصاد الوطني. يمكن أن يزيد هذا الوضع من أسعار العقارات والإيجارات، ويؤثر على الأنشطة التجارية وقد يجبر بعضها على الانتقال إلى مناطق أقل حيوية، مما يؤثر على هيكل المدينة ويضر بالتنسيق بين الأنشطة. [15]

### 6.3 على المستوى العمراني:

تتمثل الآثار العمرانية للتبديل الوظيفي في أنماط استعمالات الارض لبعض اجزاء شوارع الاحياء السكنية الى فقدان التوافق والانسجام في النمط والشكل المخطط له في التصاميم الاساسية القطاعية لكل حي من احياء المدينة، وهذا يعد تشويهاً حضرياً لبنية المدينة وعشوائية في تغيير اصناف استعمالاتها وانشطتها ونتيجة لتغير انماط استخدام الارض ينتج عن ذلك تباين وتنوع كبير في طرز البناء وكثرة البناءات وتفاوت ارتفاعاتها، مما يدل على عدم وجود تصاميم معمارية موحدة بسبب تعدد الأنشطة والفعاليات [6]، كما يقوم اصحاب المؤسسات والمحلات التجارية بوضع علامات دلالة واعلانات تدل على تخصص محلاتهم ومؤسساتهم التجارية فينتج عن ذلك تشوهاً بصرياً في العديد من الاحياء السكنية وشوارعها، بسبب بقاء كثير من الدور السكنية نصف مشيدة او مشيدة بشكل جزئي، بعد

تؤثر سنة التشييد للوحدة سكنية في المدينة على عمرها وتشكل جزءاً مهماً من هيكل المدينة. فهي تحدد العمر المتوقع لتلك الوحدة وتؤثر على أنماط البناء والمظهر العام للمدينة، حيث تدفع العديد من السكان إلى تجديد منازلهم القديمة أو بناء منازل جديدة بمواصفات عالية يعد هدم الوحدات القديمة. [2]، كما يؤثر عمر الوحدات السكنية أيضاً على استعمال الأراضي. وكلما زاد عمر هذه الوحدات، زادت احتمالية تغيير استعمالها. فبعض أصحاب الوحدات القديمة يمكن أن يقرروا تحويلها إلى مخازن أو محلات تجارية، وقد يتم بيعها للمستثمرين لبناء محلات تجارية جديدة في مواقع مميزة. يمكن أن يحدث هذا التغيير بالموافقة الرسمية أو بدونها، مما يؤدي إلى تغيير استعمال الأرض السكنية إلى استعمال تجاري. [16]

## 5.5 ظاهره التجاوز على استعمالات الارض:

التجاوز الحضري هو تحدي يواجه العديد من البلدان النامية وبعض البلدان المتقدمة، وهو مشكلة تتعلق بالتنمية العمرانية وترتبط بالعوامل الاقتصادية والاجتماعية. تعتمد هذه الظاهرة على عدة متغيرات تزيد من تعقيد المشكلة داخل البنية الحضرية، مثل:

- الزيادة المستمرة في عدد سكان المدن وتدفق تيارات الهجرة من الريف للمدن بدون قوانين تنظم ذلك، مع ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات داخل المدن، تعزز من مشكلة التجاوز الحضري. [12]

- تأخر تنفيذ الخطط الحضرية الأساسية بسبب سوء الإدارة، وعدم وجود استراتيجيات لتلبية الاحتياجات المتزايدة للتوسع السكني.

- عدم وجود سياسات حكومية فعالة لمعالجة مشكلة السكن، خاصة بالنسبة للفئات ذات الدخل المحدود والأفراد الفقراء في المجتمع، بعدان عاملين مهمين. [18]

## 5.6 موقع الوحدة السكنية:

ان لموقع الوحدة السكنية او موقع المنطقة الحضرية بالنسبة للمناطق الاخرى أثر كبيراً في عملية تغيير استعمالات الارض الى نمط آخر، فكما كان موقع المنطقة الحضرية قريباً من مركز المدينة او المناطق الاخرى القريبة منه والتي تكون الكثافة السكانية فيها مرتفعة بسبب توفر الخدمات وفرص العمل كلما تسبب ذلك بحدوث تنافس بين الاستعمالات الحضرية على الارض والتي غالباً ما تكون تلك المنافسة لصالح الاستعمال التجاري على حساب الانماط الاخرى التي لا تقوى على المنافسة فيؤدي ذلك الى تغيير في نمط وصف استعمالات الارض. [16]

## 5.7 الخبرات التخطيطية:

احدى التحديات التي تعترض عملية تخطيط وتوفير الخدمات للفعاليات في المدن والمراكز الحضرية هي نقص الخبرة في الجهاز الإداري أو السلطات المحلية المختصة في مجال التخطيط. فتوفير احتياجات سكان المدن وتوفير الأنشطة والخدمات يتطلب خبرات تخطيطية مبنية على معايير دولية معترف بها. عندما تفقر الجهات المحلية إلى معرفة كافية بتلك المعايير والمبادئ، يمكن أن يؤدي ذلك إلى تأثير سلبي على عملية التخطيط وتوفير الخدمات وتنتج عن ذلك مشكلات عديدة. [4]، يمكن أن يؤدي تغيير استعمالات الأراضي في المدن دون الالتزام بتخطيط دقيق إلى مشاكل كبيرة تتطلب جهوداً مكثفة لحلها. الالتزام بحسابات دقيقة ومنكاملة لكل إجراء تخطيطي وقرار يقلل من الآثار السلبية الاقتصادية وتكاليف التغيير، بينما يزيد من التكاليف والآثار السلبية عندما يفتقر القرار التخطيطي إلى أسس علمية مدروسة. [13]

## 5.8 الدوافع الاقتصادية:

إحدى الأسباب الرئيسية التي تدفع الكثير من الأفراد وأصحاب العقارات لتغيير استعمال الأراضي هي القدرة على تحويل وحداتهم السكنية إلى محلات تجارية للتأجير. هذا يسمح لهم بتحقيق عوائد مالية واستخدام الوحدة السكنية لأغراض تجارية، مما يعزز استفادتهم من العقار من الجوانب السكنية والاقتصادية. [16]، نشأت ظاهرة تحويل الأملاك من الاستخدام السكني إلى الاستخدامات التجارية لعدة أسباب، منها:



## 8.4 النتائج

وقد كانت العينة مؤلفة من كافة الاختصاصات العلمية وبتحصيل دراسي مختلف (ابتدائي، متوسط، اعادي، جامعي، اخرى وموزعة بالشكل التالي:

- 1- عينة من الساكنين. (50)
- 2- عينة من اصحاب الاعمال والمحلات. (50)
- 3- عينة من المترددين على المنطقة. (50)

### 8.4.1 تحليل البنية الحضرية وفق مستويات الهيكل والشكل الحضري

#### 8.4.1.1 المستوى الوظيفي

تبين من الدراسة الميدانية ان (66%) من عينة الساكنين ترى ان تغيير الاستعمال وتنوع الفعاليات المختلفة لا يتلائم مع طبيعة المنطقة السكنية، ونسبة (70%) من عينة المترددين اتفقت على توافر الفعاليات التي تخدم الزائر من حيث وجود محلات التسوق والمطاعم والخدمات الاخرى، واكد (78%) من عينة المترددين بعدم توافر خدمات المبيت كالفنادق او الشقق الفندقية. وكما مبين في الشكل (3).

#### 8.4.1.2 البنية التحتية

بينت اجابات عينة الساكنين الى ان نسبة (34%) ترى ان شبكات مياه الشرب والصرف الصحي ملبية لاحتياجات السكان في المنطقة، الا ان نسبة (54%) اتفقت على ان شبكات الطاقة لا تلبي الاحتياجات. اما فيما يخص اجابات عينة اصحاب الاعمال والمحلات، فقد بينت النتائج الى ان نسبة (24%) لشبكات مياه الشرب ونسبة (20%) لشبكات الصرف الصحي تتفق بانها لا تلبي الاحتياجات، الا ان نسبة كبيرة (68%) اتفقت على ان شبكات الطاقة الكهربائية لا تلبي الاحتياجات، بينما بينت النتائج ان فعالية شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء قد انخفضت نتيجة التغيير في الاستعمال، وهذه نتيجة طبيعية حيث ان شبكات البنى التحتية صممت لتغطي احتياجات الاستعمال السائد وهو السكني، وعند تغيير الاستخدام الى التجاري، أصبحت شبكات البنى التحتية غير كافية. كما في الشكل (4) و (5)

#### 8.4.1.3 التنظيم الفضائي

وعما إذا كان لتغير الاستعمال الدور في فقدان طراز البناء واختلاف العناصر المعمارية مع فقدان الملائمة الوظيفية والجمالية والبيئية للمباني، نلاحظ اتفاق (80%) من عينة الساكنين على ذلك، كما بينت اجابات المترددين على المنطقة ان المباني في الشارع لا تحقق الاستمرارية والانتماء والتواصل من حيث الطراز والتفاصيل والشكل ومواد البناء والملمس والارتفاع (خط السماء) والمقياس الإنساني والألوان والاحتواء، ونسبة (66%). ان اضمحلال الطراز المعماري السائد والمميز للشارع يؤدي الى فقدان الاحساس بالوحدة والقيم المشتركة بين المباني. كما اكدت نسبة (72%) من عينة المترددين بان درجة تنوع الفعاليات قليلة حيث لا توجد خدمات جلوس واستراحة تعزز الفعالية الموجودة في الشارع. كما في الشكل (6)

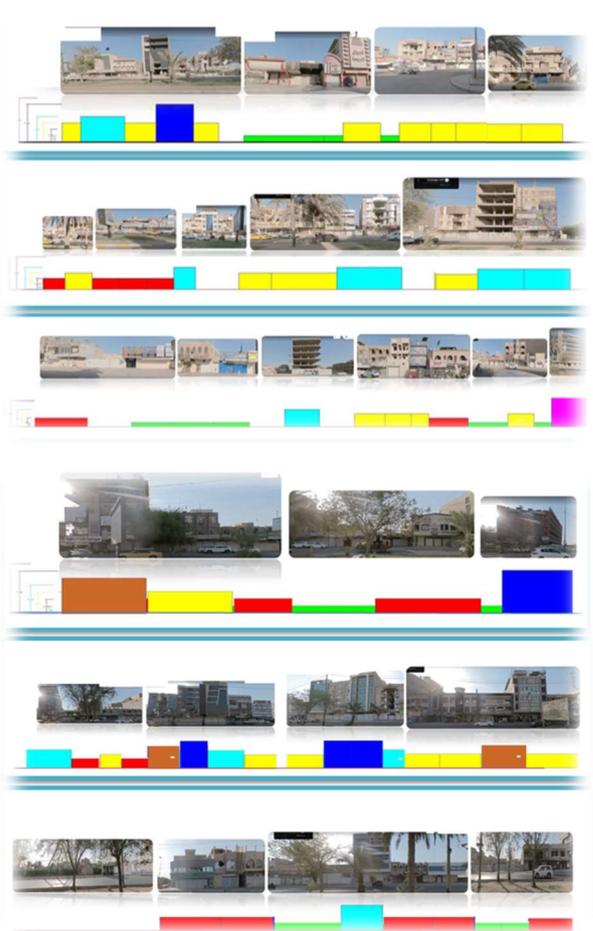
#### 8.4.1.4 الشوارع

بينت اجابات عينة الساكنين بأنهم يعانون من صعوبة الوصول والنفاذية الى منازلهم نتيجة الزخم المروري للشارع الرئيسي والشوارع الفرعية ونسبة (80%)، مما يؤكد تقييد حركة الساكنين داخل منطقتهم. اما بالنسبة لمقياس وشكل الشارع ومدى تناسبه مع الفعاليات الجديدة فقد بينت اجاباتهم بعدم الاتفاق ونسبة (64%). وهذا أحد الأسباب الرئيسية في حدوث الاختناق للشارع. أما بالنسبة لساعات عمل الشارع فقد اتفق (56%) من العينة ان ساعات عمل الشارع طويلة، وهذا يعني انه أحد الشوارع الحيوية في المنطقة. لاحظ الشكل (7)

تفاوتت اجابات عينة اصحاب الاعمال والمحلات حول إذا ما كان الشارع يحقق الخدمة التجارية بالشكل الصحيح، اذ اجابت نسبة (42%) منهم بالإيجاب، ونسبة (40%) كانت محايدة، بينما (18%) من العينة اجابت بالنفي. ونلاحظ ان (50%) من العينة قد اجابت بعدم تناسب عرض الشارع مع الفعاليات، في حين كانت اجابة (34%) منهم محايدة، و(16%) يتفق. من هنا نجد ان مقياس وشكل الشارع والتراتبية غير متناسبة مع حجم الفعاليات. كما اكدت اجابات العينة نفسها ونسبة (60%) على صعوبة وصول البضاعة الى المحلات التجارية، وكذلك صعوبة وصول المستلزمات الطبية الخاصة بالعيادات والمختبرات والمستشفيات المتواجدة في الشارع، في حين كانت اجابات (32%) من العينة محايدة. كما بينت النتائج بان النسبة الاكبر اتفقت على أن توصيل البضاعة الى المحلات والعيادات يكون عادة صعبا. وهذا يربك حركة المرور للفترة الصباحية. واخيرا بينت العينة ونسبة كبيرة حوالي (90%) انها تعاني من وقوف السيارات الخاصة بالمترددين على



شكل 1: منطقة الدراسة والمجاورات بالاعتماد على Google earth



شكل 2: يوضح اختلاف الارتفاعات للأبنية وتعدد الفعاليات والأنشطة في الشارع

يفسر التأثير السلبي لتغيير الاستعمال على المستوى الاجتماعي والذي تسبب بانقطاع التفاعلات الاجتماعية والتشتت وفقدان الخصوصية والشعور من قبل الساكنين بالمراقبة بسبب كثرة المترددين الغرباء للمنطقة.

وتفسير اجابات عينة اصحاب الاعمال والمحلات حول مدى رغبتهم في الانتقال الى منطقة اخرى وعدم الاستمرار في المنطقة ذاتها بـ (لا اتفق) بنسبة (34%) وبـ (محايد) بنسبة (32%) وبـ (اتفق) بنسبة (34%)، كما في الشكل (16). مما يعني انهم لا يرغبون بالانتقال، وهذا طبيعي لكون التغيير كان له تأثير ايجابي عليهم من حيث زيادة المردود المادي.

#### 8.4.4 تحليل المستوى الاقتصادي

اظهرت نتائج الدراسة اتفاق نسبة (86%)، من عينة الساكنين، ونسبة (96%) من عينة اصحاب الاعمال والمحلات على ان لتغيير الاستعمال وزيادة الكثافة البنائية الدور في ارتفاع أسعار العقارات في المنطقة، اذ يمثل ذلك مؤشراً واضحاً على ان تلك العوامل تسهم بشكل كبير في زيادة قيمة العقارات في المنطقة. كما في الشكل (17)

#### 8.4.5 تحليل المستوى البيئي

أكدت نسبة (92%) من عينة الساكنين ان تغيير الاستعمال كان مصدراً لزيادة نسب الضوضاء في الشارع وهذا له تأثير سلبي على خصوصية وراحة الساكنين.

وفي الاجابة عن تأثير هذه الفعاليات في تلوث الشارع وتراكم النفايات، فقد اتفقت نسبة (82%) من عينة الساكنين، و(46%) من عينة اصحاب الاعمال والمحلات على ان تغيير الاستخدام الى الاستخدام التجاري كان له أثراً سلبياً على البيئة والمشهد الحضري. كما جاءت اجابة (36%) من عينة اصحاب المحلات بـ (محايد)، مما يعزز الاستنتاج أعلاه.

أما عن السؤال حول الزخم المروري وما يسببه من ارباك وتعطيل للحركة وبالتالي تلوث البيئة، ويؤدي الى اضرار صحية وبيئية، حيث عبر (94%) من عينة اصحاب الاعمال على ان الزخم المروري وتكثيف الفعاليات في الشارع ينتج عنه تلوث الهواء، والتلوث الضوضائي.

كذلك اتفقت نسبة (50%) من عينة المترددين أن الشارع يعاني من تراكم النفايات وأفقاض البناء والمخلفات الأخرى المسببة للتلوث، وهذه تعد نية كبيرة أيضاً. اتفقت نسبة (84%) من عينة المترددين على عدم توفر التشجير والمناطق الخضراء على الارصفة او الجزرات الوسطية، وهي أحد العوامل المؤثرة في بيئة الشارع والمشهد الحضري. وكما في الشكل (18).

### 9. الاستنتاجات والتوصيات

#### 9.1 الاستنتاجات

- على المستوى الوظيفي تأثرت الهياكل الحضرية والمباني السكنية في المنطقة بتغيرات استعمال الأراضي بشكل كبير، مما أدى إلى تنوع الأنشطة وانعكاسات سلبية على التوافق العمراني. أثرت زيادة الكثافة في المباني والتعديلات على المساكن بشكل ملحوظ على قيمة العقارات في المنطقة.
- أدى تحويل المناطق السكنية الى مناطق تجارية دون دراسة امكانية البنية التحتية للإيفاء بالمتطلبات الجديدة، الى تقليل القدرة على تقديم الخدمات الأساسية، وأثر سلباً على سكان المنطقة.
- بين التحليل افتقار مستوى التنظيم الفضائي الى التنسيق والتواصل بين الابنية مما يؤثر على جمالية المشهد ويكسر خط السماء، كما يشكل التباين في ارتفاعات الابنية والاحجام شعوراً بالقلق وعدم التآلف، خاصة انه تباين غير مألوف.
- تعاني شبكة الحركة في منطقة الدراسة من ازدحام واختناق مروري، اضافة الى نقص مواقف السيارات مما يدفع اصحاب المركبات للوقوف على الارصفة او داخل الشوارع الفرعية، وهذا يؤثر على خصوصية الساكنين.

الرصيف او جانبي الشارع بسبب قلة توافر مواقف السيارات، مما يسبب الاختناق والازدحام المروري وبالتالي تقييد حركة المرور ويخلق الشعور بعدم الراحة. كما في الشكل (8)

اتفقت اجابات عينة المترددين وبنسبة (96%) حول وجود زحام لحركة المرور في الشارع مما يسبب ارباكاً وصعوبة في الوصول الى المكان المحدد، مما يؤكد ضعف درجة الوصولية والنفاذية للمكان. كما اتفقت نسبة كبيرة من الاجابات (88%) على عدم توافر مواقف سيارات كافية، ينتج عن ذلك الازدحام المروري والاختناق بسبب ايقاف السيارات على الارصفة او على جانبي الشارع، كما اتفقت اجابات العينة ذاتها وبنسبة (86%) على ان درب المشاة (الارصفة) في غالبية الشارع متجاوز عليه من قبل اصحاب المحلات التجارية، وأحياناً من قبل الباعة المتجولين، مما يسبب عرقلة حركة المشاة. ونلاحظ تأكيد نسبة (66%) من نفس العينة انه لم يتم العناية بتصميم الارضية سواء للارصفة او الشارع، في حين كان رأي نسبة (26%) محايد، وهذا يدل على اتفاق آراء هذه العينة على عدم التناسب ما بين المقياس والشكل للشارع والارصفة. كما في الشكل (9)

#### 8.4.1.5 النسيج الحضري

اتفقت نسبة (80%) من عينة الساكنين على أن لتداخل الاستعمالات السكنية والتجارية الأثر في تشويه النسيج والفضي الحضري، وكما في الشكل (10)، وأكدت الاجابات بان ذلك انعكس سلباً على جمالية المشهد الحضري.

#### 8.4.1.6 التلوث البصري

عند سؤال عينة اصحاب الاعمال والمحلات عن وجود نظام موحد لعلامات الدلالة والاعلان، كانت نسبة الذين اجابوا بـ (لا اتفق) هي (76%)، وعند السؤال عن سبب ذلك كانت الاجابات بان عدم وجود ضوابط لعلامات الاعلان تسبب في فقدان الترابط البصري والفضي والمقياس غير الموحد. كما في الشكل (11)

كما أكدت اجابات (92%) من عينة المترددين على ان المشهد الحضري للشارع يعاني من التشوه البصري المتمثل في واجهات الابنية ولوحات الاعلانات والافتقار الى العناصر الجمالية والبصرية. وكما في الشكل (12) مما يعني ان الاعلانات التجارية اسهمت في احداث التلوث البصري، كما ان التفاوت في الواجهات يعد أحد اشكال التلوث البصري.

أكدت الاجابات ان نسبة كبيرة تلاحظ عدم وجود نظام موحد لعلامات الدلالة والاعلان لتسهيل مقاصد السابلة، كما في الشكل (13). وهذا مؤشر واضح على غياب الخصائص والعلاقات الشكلية وعدم الانتظام والوضوح.

#### 8.4.2 تحليل البنية الحضرية وفق مستوى القوانين

##### والتشريعات

عند السؤال من الساكنين عما إذا يتم تطبيق الضوابط والقوانين عند انشاء الابنية الحالية في الشارع، اظهرت الدراسة ان نسبة (42%) من عينة الساكنين اجابت بـ (لا اتفق)، ونسبة (50%) بـ (محايد)، في حين كانت اجابات عينة اصحاب الاعمال والمحلات بنسبة (44%) لا اتفق، و(44%) محايد. وهذا يدل ضمناً على عدم كفاءة الضوابط والقوانين التي تستخدمها السلطات المحلية وعدم اهتمامها بجودة المشهد الحضري، في حين كان من الممكن ان تساهم هذه القوانين في ايقاف تنامي ظاهرة الامية البصرية باعتبارها احدى الاسباب غير المباشرة لحدوث ظاهرة التلوث البصري والتي كانت حاضرة في المشهد الحضري للشارع.

وعند توجيه السؤال بطريقة اخرى لعينة المترددين فكانت اجاباتهم محايدة من حيث الالتزام بالارتدادات والارتفاعات المحددة من قبل امانة بغداد، وكما في الشكل (14).

#### 8.4.3 تحليل المستوى الاجتماعي

تبين من الدراسة ان نسبة عالية من عينة الساكنين (96%) قد اجابت بأن ووقوف السيارات امام الدور السكنية لعدم توفر مواقف سيارات كافية له تأثير سلبي على مستوى الامن لهم. وكانت اجابات العينة بنسبة (80%) بعدم توافر مناطق لأغراض التواصل الاجتماعي وتقوية التفاعل. كما أكدت اجابات نسبة (72%) من العينة بان تغيير الاستعمال حمل اصحاب المنطقة على ترك منازلهم والانتقال الى مناطق اخرى، وكما في الشكل (15). وهذا

- احتلال الارصفة والشوارع من قبل اصحاب المحلات والبنائيات مما يعيق حركة المشاة.
  - أثرت التغيرات الكبيرة في بنية المنطقة سلبا على النسيج الحضري، حيث زادت درجة الكثافة في الأجزاء المطلة على الشارع من حيث نسب التغطية والارتفاعات، من (6-8 طابق)، بينما بقيت الأجزاء الخلفية بارتفاعات واطنة بحدود (2-3 طابق)، ونسب تغطية أقل، مما أدى الى تفككه الى أجزاء. أدى التفكك الى فقدان التماسك والتضام بين اجزاء المنطقة، مما أسفر عن تشوه النسيج وزيادة الفوضى فيه.
  - يبين التحليل على المستوى البصري ان المنطقة تعاني من عدم التنظيم في استخدام العلامات والاعلانات على واجهات المباني والمحلات التجارية، فادى ذلك الى التشوه البصري وفقدان التناسق بين العلامات والاماكن التي تم تثبيتها بها.
  - ادى سوء التخطيط الاداري وعدم الالتزام بالقوانين التنظيمية الى بناء مباني بارتفاعات غير مناسبة وارتدادات ضيقة، مما ادى الى تكس غير مناسب وصعوبة الوصول للمكان.
  - سبب التغيير على المستوى الاجتماعي بفقدان الخصوصية وتضرر التفاعل الاجتماعي في المنطقة. وازدادت حالات عدم الامان بسبب ازحام المنطقة بالغرباء، وهذا كان له أثرا سلبا على جودة الحياة، مما دفع السكان الاصليين الى هجرة المنطقة.
  - أثر تغيير الاستعمال في المنطقة بشكل كبير على البنية الاجتماعية والاقتصادية، حيث تم البناء لغرض الربح، فادى ذلك الى ارتفاع اسعار الاراضي والايارات.
  - تواجه المنطقة السكنية تحديات كبيرة بسبب التغييرات نتيجة تراكم النفايات والانقراض مسببه انتشارا للأمراض وتلوثا للبيئة، فضلا عن مشكلة الضوضاء الناجمة عن وسائل النقل.
- 9.2 التوصيات**
- ضرورة الاهتمام بالتخطيط العمراني الجيد الذي يساهم في تحديد جودة الحياة في المدن. عندما يتم التخطيط بعناية وفقا للحاجات الاجتماعية والبيئية والاقتصادية، يمكن تجنب الحاجة الى تغيير الاستخدام والذي له نتائج سلبية على البنية الحضرية.
  - لا بد من التفكير بالتأثيرات المستقبلية عند اتخاذ القرارات المتعلقة بالتغيير في استعمالات الأرض، لأن هذا سيؤثر على نسيج المنطقة وتماسكها.
  - عند تغيير الاستخدام، ينبغي تطوير البنية التحتية المحلية مثل الطرق ووسائل النقل والمرافق لتلبية احتياجات الاستخدام التجاري والحد من الازحام المروري.
  - ينبغي تعزيز التشراك المجتمعي، إذ لا بد من دعم مشاركة المجتمع في عمليات التخطيط الحضري لضمان ان تلبى احتياجات السكان المحليين.
  - توجيه الاستثمارات الخاصة نحو المشاريع التي تعزز التوازن الاقتصادي للمنطقة وتلبي احتياجاتها بشكل أفضل وتساهم في تعزيز التنمية.
  - يجب مراعاة الهوية الثقافية والتاريخية للأماكن عند التخطيط للتغييرات العمرانية لضمان الاحتفاظ بالقيم الثقافية والموروث الحضاري.
  - يجب اتخاذ اجراءات فعالة لإدارة النفايات، وتنظيم استعمالات الارض، وتنفيذ تدابير لمكافحة التلوث والضجيج.
- لابد من وضع ضوابط وتنظيم أفضل لاستخدام العلامات التجارية لتحسين المشهد البصري للمنطقة والحفاظ على جاذبيتها.
- المصادر**
- [1] الانصاري، جمال الدين محمد(1959)، لسان العرب، دار بيروت للطباعة والنشر، بيروت، ص 155.
  - [2] الحسيني، هدى مالك اسماعيل يوسف(2019)، النمو الحضري وانعكاساته البيئية على مشكلة السكن في مدينة بغداد، اطروحة دكتوراه، كلية التربية ابن رشد، جامعة بغداد، ص 93.
  - [3] الحنكاوي، وحدة شكر(2004)، اثر التوجهات الفكرية في البنية الحضرية، اطروحة دكتوراه، قسم هندسة العمارة، الجامعة التكنولوجية.
  - [4] الدليمي، خلف حسين علي(2015)، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية، (اسس معايير، تقنيات)، الطبعة الثانية، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، ص 46.
  - [5] العامري، ايداد نعمان عبد فهد(2021)، التحليل المكاني للوظيفة التجارية في مدينة هيت وافاقها المستقبلية، رسالة ماجستير، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة تكريت، ص 31.
  - [6] العبدلي، حسن عبد الحسين عبد الكريم (2021)، التحليل المكاني لتغيير استعمالات الارض السكنية في مدينة النجف الاشرف، اطروحة دكتوراه، كلية الآداب، جامعة الكوفة، ص (204،200،19).
  - [7] العبيدي، جنان مرزوك فليح حسن(2013)، الآثار العمرانية للتحول في استعمالات الارض السكنية الى تجارية(منطقة الدراسة شارع فلسطين في بغداد، رسالة دبلوم عالي، مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، ص (36،34).
  - [8] الغيثي، عبد الرحيم عبد الله(2012)، التغيير الحضري لمدينة شحات، دراسة جغرافية، رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة الاسكندرية، ص 30.
  - [9] اللهيبي، سرى طه (2022)، التبدل الوظيفي وتغيير استعمالات الارض الحضرية في الشوارع الرئيسية لمدينة الموصل/القطاع الثالث اتمودجا، رسالة ماجستير، كلية التربية للعلوم الانسانية، قسم الجغرافية، جامعة الموصل.
  - [10] الهيتي، صبري فارس؛ حسن، صالح فليح (1986)، جغرافية المدن، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ص 195
  - [11] حامد، حيدر قاسم(2005)، الآثار السلبية لتغيير الشوارع السكنية الى شوارع تجارية، منطقة الدراسة جزء من شارع الربيع في مدينة بغداد، رسالة ماجستير، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ص(84،78،75-88).
  - [12] زنكنه، حسن محمد حسن(2013)، العشوائيات السكنية(دراسة في جغرافية المدن)، دار الفراهيدي للنشر والتوزيع، بغداد، ص 139.
  - علي، علي حسون(2011)، أثر تغيير استعمالات الأرض للشوارع السكنية الى تجارية على البنية التحتية الفنية في مدينة بغداد، معهد التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ص 52.
  - [13] غيث، محمد عاطف(1988)، علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، ص 60.
  - [14] فارس، يوسف حران(2014)، التحليل المكاني لتغيير استعمالات الارض السكنية الى تجارية في مدينة النعمانية (دراسة في جغرافية المدن)، رسالة ماجستير، كلية التربية، جامعة واسط، ص 147.
  - [15] فارس، يوسف حران(2015)، اسباب تغير استعمال الارض السكنية إلى الاستعمال التجاري في مدينة النعمانية، بحث منشور، العدد 19، مجلة كلية التربية، جامعة واسط، ص (285،282،278،275).

- [19] Abada, G., 2004. Heterogeneity within Homogeneity: Fragmentation and the Possible Re-Coherence of Traditional Urban Forms in Cairo. GBER global built environment review, 4(1).
- [20] Chadwick, Georg-, (1972), A System View of Planning, Towards A Theory of the Urban and Regional Planning Process- Pergamon Press – U.K, p.320

- [16] فاضل، شيماء رزاق (2019)، تغير استعمالات الأرض في بلدية الغدير عن التصميم الأساسي، أطروحة دكتوراه، كلية التربية للبنات، جامعة بغداد، ص (199، 198).
- [17] كاظم، انتصار جبار (2011)، المناطق العشوائية واثرها على الخدمات المجتمعية في مدينة بغداد، رسالة ماجستير، كلية التربية- ابن رشد للعلوم الانسانية، جامعة بغداد، ص 137.
- [18] كوثر، خولة كريم (2014)، التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء واثرها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد، بحث منشور في المجلة العراقية للهندسة المعمارية، الجامعة التكنولوجية.

## الملاحق

ملحق رقم (1) فقرة (1-1) استمارة الاستبيان الخاصة بالسالكين

التغيير في استعمالات الارض وأثره في البنية الحضرية- شارع الثورة انموذجا

## الجزء الاول/

الجنس	ذكر	انثى
ب	30-20	40-31
ج	ابتدائي	متوسط
		اعدادي
		جامعي
		اخرى

## الجزء الثاني/

## 1- مستوى الشكل والهيكل الحضري

مستوى الشكل والهيكل الحضري			1
اتفق	محايد	لا اتفق	1-1
المستوى الوظيفي			
هل انت مع التغيير الى استعمال اخر غير الاستعمال السكني (السكني) في المنطقة؟			
اتفق	محايد	لا اتفق	2-1
البنية التحتية			
هل شبكات مياه الشرب تلبى احتياجات السكان نتيجة التغييرات الحاصلة في المنطقة وفقدان الخصوصية؟			
هل شبكات الصرف الصحي تلبى احتياجات السكان نتيجة التغييرات الحاصلة في المنطقة وفقدان الخصوصية؟			
هل شبكات الطاقة الكهربائية تلبى احتياجات السكان نتيجة التغييرات الحاصلة في المنطقة وفقدان الخصوصية؟			
اتفق	محايد	لا اتفق	3-1
التنظيم الفضائي			
هل تغيير الاستعمال ادى الى فقدان الطابع العام للمباني (طرز البناء) واختلاف العناصر المعمارية، مع فقدان الملائمة الوظيفية والجمالية والبيئية لهذه المباني؟			
اتفق	محايد	لا اتفق	4-1
الشوارع			
هل يعاني اصحاب المنطقة من صعوبة الوصول والنفاذية الى منازلهم نتيجة الزخم المروري للشارع الرئيسي والشوارع الفرعية؟			
هل يتناسب عرض الشارع مع الفعاليات التجارية؟			
هل ساعات عمل الشارع طويلة وعلى مدار اليوم؟			
اتفق	محايد	لا اتفق	5-1
النسيج الحضري			
هل تداخل الاستعمالات السكنية والتجارية ادى الى تشويه البنية العمرانية للمنطقة؟ وبمرور الوقت قد تؤدي الى مشاكل خطيرة؟			
اتفق	محايد	لا اتفق	2
مستوى القوانين والتشريعات			

			هل يتم تطبيق ضوابط الامانة من حيث الارتداد والارتفاع للمباني التجارية الجديدة التي تم انشاؤها والتي يتم انشاؤها حالياً؟
اتفق	محايد	لا اتفق	<b>المستوى الاجتماعي</b>
			هل لوقوف السيارات على الرصيف ( امام الدور السكنية) لعدم وجود مواقف خاصة للمتريدين للمنطقة، تأثير سلبي على مستوى الامن لأصحاب المنطقة؟
			هل تتوفر في المنطقة الحدائق ومناطق تجمع السكان لأغراض التواصل الاجتماعي، وتقوية التفاعل الذي يعزز من الاندماج؟
			هل تغيير الاستعمال جعل أصحاب المنطقة من الساكنين على ترك منازلهم والانتقال الى مناطق أخرى؟
اتفق	محايد	لا اتفق	<b>المستوى الاقتصادي</b>
			هل لتغيير الاستعمال وازدياد الكثافة البنائية الدور في ارتفاع اسعار العقارات في المنطقة؟
اتفق	محايد	لا اتفق	<b>المستوى البيئي</b>
			هل لمصادر الضوضاء الناتجة عن اختلاط الاستعمالات وتداخلها مع السكن تأثير سلبي على الساكنين في المنطقة؟
اتفق	محايد	لا اتفق	هل تسبب الفعاليات التجارية تلوث في الشارع وتراكم النفايات؟

ملحق رقم (1) فقرة (1-2) استمارة الاستبيان الخاصة بأصحاب الاعمال والمحلات  
الجزء الاول/

الجنس	ذكر	انثى				
ب	30-20	40-31	50-41	51-فأكثر		
ج	ابتدائي	متوسط	اعدادي	جامعي	اخرى	

الجزء الثاني/

			<b>مستوى الشكل والهيكل الحضري</b>	<b>1</b>
اتفق	محايد	لا اتفق	<b>البنية التحتية</b>	<b>1-1</b>
			هل شبكات مياه الشرب تلبى الاحتياجات نتيجة التغيرات الحاصلة في المنطقة ؟	
			هل شبكات الصرف الصحي تلبى الاحتياجات نتيجة التغيرات الحاصلة في المنطقة ؟	
			هل شبكات الطاقة الكهربائية تلبى الاحتياجات نتيجة التغيرات الحاصلة في المنطقة ؟	
اتفق	محايد	لا اتفق	<b>الشوارع</b>	<b>2-1</b>
			هل الشارع يحقق الخدمة التجارية بالشكل الصحيح؟	
			هل يتناسب عرض الشارع مع الفعاليات التجارية؟	
			هل عملية وصول البضاعة الى المحلات التجارية، او المستلزمات الطبية الخاصة بالعيادات والمختبرات والمستشفيات المتواجدة في الشارع تتم بطريقة سهلة؟	
			متى يتم الاتفاق بإيصال البضاعة الى موقع العمل ؟	
			هل تعاني من وقوف السيارات الخاصة بالمتريدين الى المنطقة على الرصيف او جانبي الشارع لعدم وجود مواقف كافية؟	
اتفق	محايد	لا اتفق	<b>التلوث البصري</b>	<b>3-1</b>
			هل تلاحظ وجود نظام موحد لعلامات الدلالة والاعلان؟	
اتفق	محايد	لا اتفق	<b>مستوى القوانين والتشريعات</b>	<b>2</b>

			هل يتم تطبيق ضوابط الأمانة من حيث الارتداد والارتفاع للمباني التجارية الجديدة التي تم انشاؤها والتي يتم انشاؤها حالياً؟
3	المستوى الاجتماعي	لا اتفق	متفق
			هل لك الرغبة بالانتقال الى منطقة أخرى وعدم الاستمرار في المنطقة ذاتها نتيجة التغييرات الحاصلة والمستمرة؟
4	المستوى الاقتصادي	لا اتفق	متفق
			هل لتغيير الاستعمال وازدياد الكثافة البنائية الدور في ارتفاع أسعار العقارات في المنطقة؟
5	المستوى البيئي	لا اتفق	متفق
			هل تعاني من تراكم النفايات وانقاض البناء والمخلفات الأخرى في الشارع الرئيسي مسببه مستنقعات للتلوث؟
			هل الزخم المروري وصعوبة حركة المرور تسبب إرباكا وتعطيلا لحركة المرور مما يسبب بإهدار الوقت وتلوث البيئة فيؤدي الى اضرار صحية وبيئية في المنطقة؟

ملحق رقم (1) فقرة (1-3) استمارة الاستبيان الخاصة بالمتريدين للمكان  
الجزء الاول/

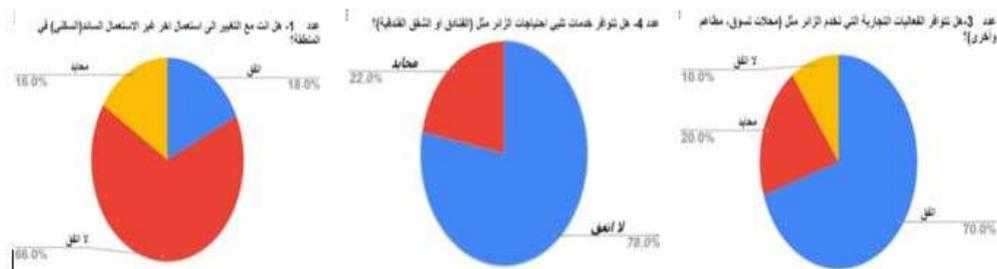
ا	الجنس	ذكر	انثى
ب	العمر	30-20	40-31
ج	التحصيل الدراسي	ابتدائي	متوسط
د	سبب زيارة المكان	طبي	تسوق
			زيارة الاقارب

الجزء الثاني/

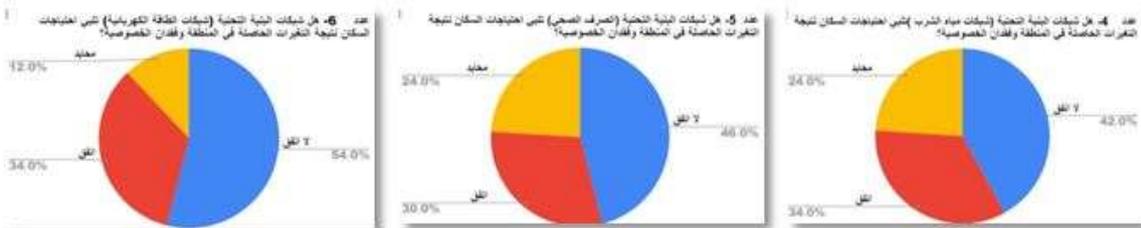
2- مستوى الشكل والهيكل الحضري

1	مستوى الشكل والهيكل الحضري		
1-1	المستوى الوظيفي	لا اتفق	متفق
			هل تتوفر الفعاليات التجارية التي تخدم الزائر مثل (محلات تسوق، مطاعم وأخرى)؟
			هل تتوفر خدمات تلبية احتياجات الزائر مثل (الفنادق او الشقق الفندقية)؟
2-1	التنظيم الفضائي	لا اتفق	متفق
			تحقيق الاستمرارية والانتماء والتواصل من حيث الطرز، التفاصيل، الشكل، مواد البناء، الملمس، الارتفاع(خط السماء)، المقياس الإنساني، الألوان، الاحتواء؟
			هل هناك خدمات جلوس واستراحة تعزز الفعالية التجارية؟
3-1	الشوارع	لا اتفق	متفق
			هل يوجد زحام في حركة المرور في الشارع يولد ارباكا في الحركة (الصعوبة في الوصول الى المكان المحدد ؟
			عدم توفر مواقف السيارات الكافية مما يدفع المترددين وأصحاب المحلات من الوقوف على الرصيف او جانبي الشارع الرئيسي والشوارع الفرعية؟
			درب المشاة (الأرصفة) في غالبية الشارع غير واضح ومتجاوز عليه من قبل أصحاب المحال التجارية (أصحاب الاكشاك) العشوائية التي تمتلى الأرصفة ببضائعهم إضافة الى استغلال الرصيف لركن عجلاتهم؟
			هل هناك عناية بتصميم الأرضية سواء كانت للمشاة او السيارات؟

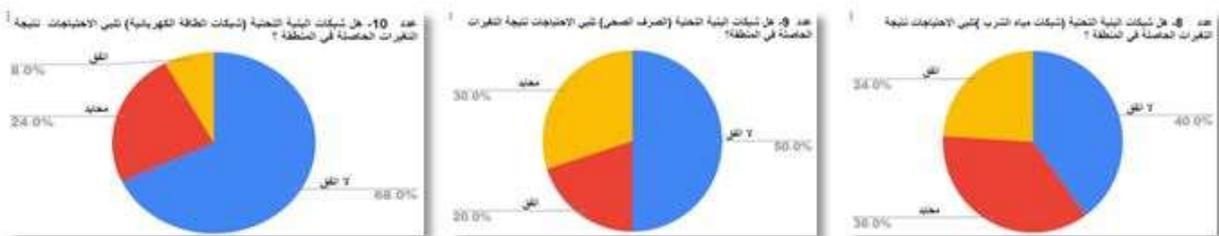
4-1	التلوث البصري	لا اتفق	محايد	اتفق
	هل يعاني المشهد الحضري للشارع من تشوية بصري متمثل في واجهات الأبنية وتناسباتها ولوحات الإعلانات والافتقار الى العناصر الجمالية والبصرية ؟			
	هل تلاحظ في الشارع وجود نظام موحد لعلامات الدلالة والاعلان لتسهيل مقاصد السابلة ؟			
2	مستوى القوانين والتشريعات	لا اتفق	محايد	اتفق
	هل تلاحظ التزام الشارع بضوابط الارتداد والمحددة من قبل امانة بغداد والمقدرة (5) امتار؟			
3	المستوى البيئي	لا اتفق	محايد	اتفق
	هل تعاني من تراكم النفايات وانقاض البناء والمخلفات الأخرى في الشارع الرئيسي مسببه مستنقعات للتلوث؟			
	قلة التشجير والمناطق الخضراء على الأرصفة والجزرات الوسطية؟			



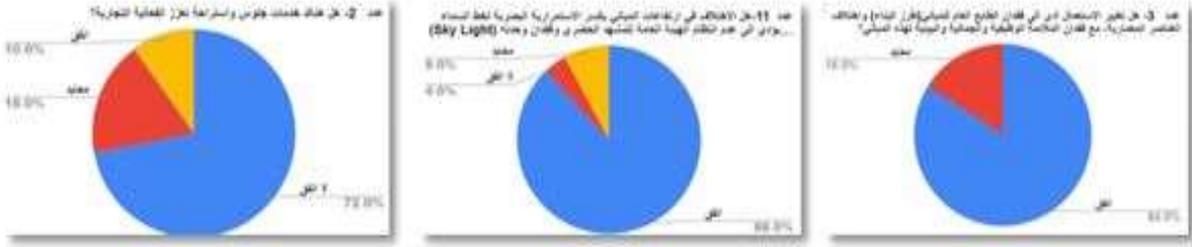
شكل 3: يوضح رأي عينة الساكنين والمترددين للمكان على المستوى الوظيفي



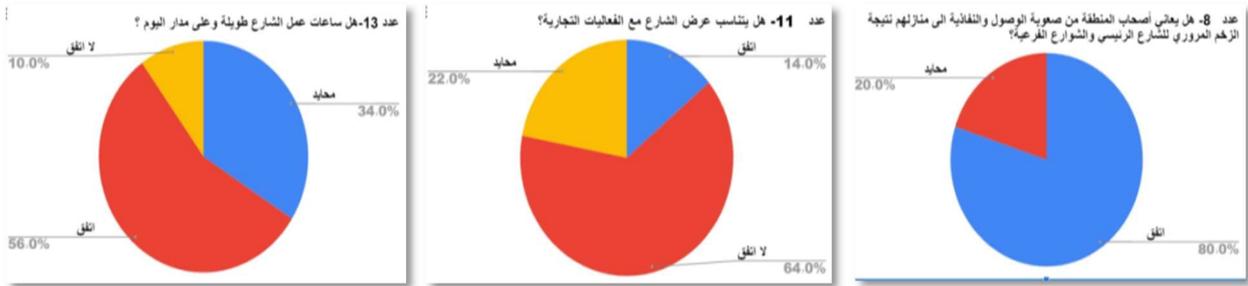
شكل 4: يوضح رأي عينة الساكنين على البنية التحتية



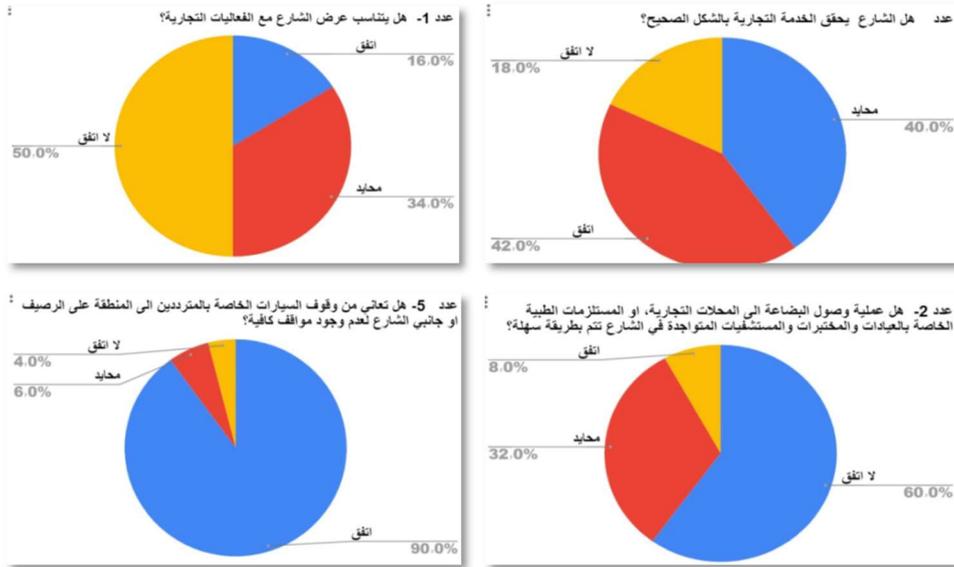
شكل 5: يوضح رأي عينة اصحاب الاعمال والمحلات على البنية التحتية



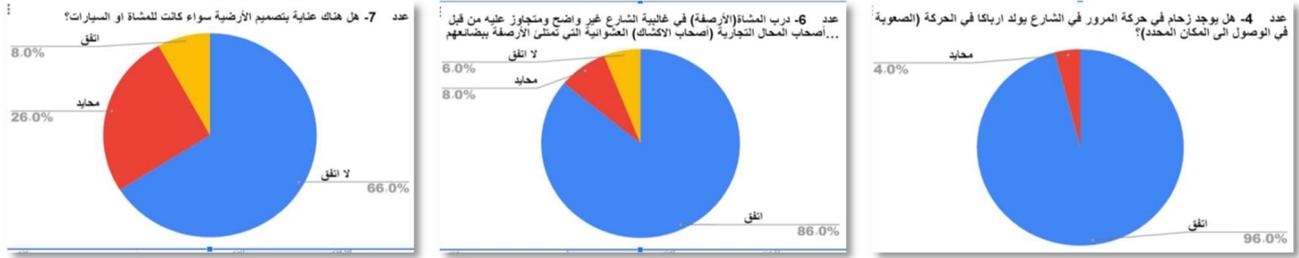
شكل 6: يوضح رأي عينة الساكنين والمترددين على التنظيم الفضائي



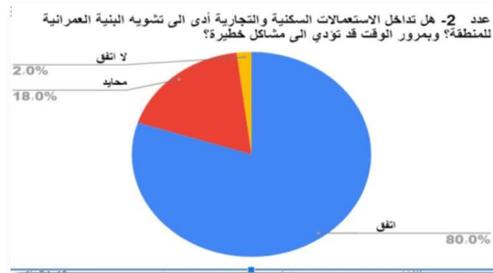
شكل 7: يوضح رأي عينة الساكنين والمترددين على الشوارع



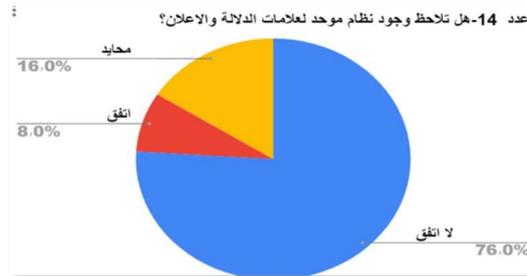
شكل 8: يوضح رأي عينة اصحاب الاعمال والمحلات عن الشوارع



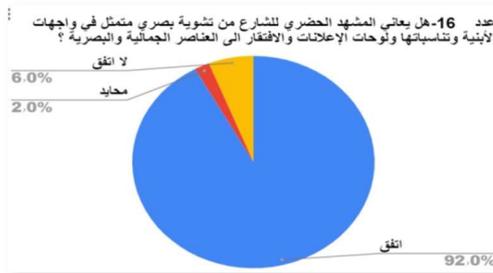
شكل 9: يوضح رأي عينة المترددين للمكان عن الشوارع



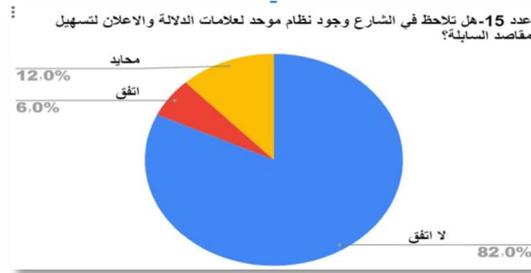
شكل 10: يوضح رأي عينة الساكنين عن النسيج الحضري



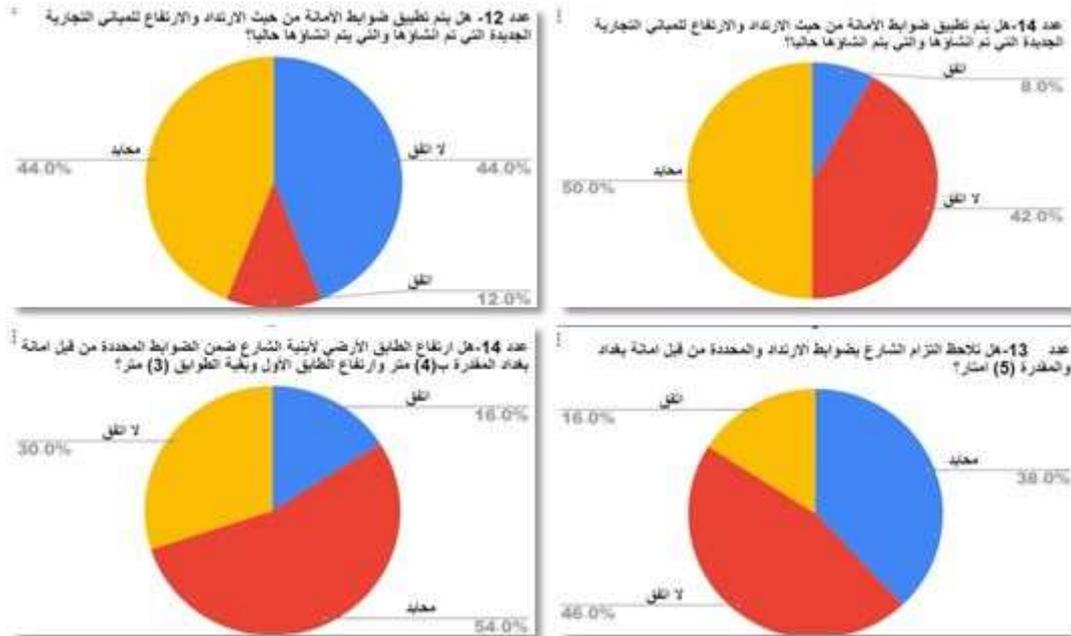
شكل 11: يوضح رأي عينة اصحاب الاعمال والمحلات عن التلوث البصري



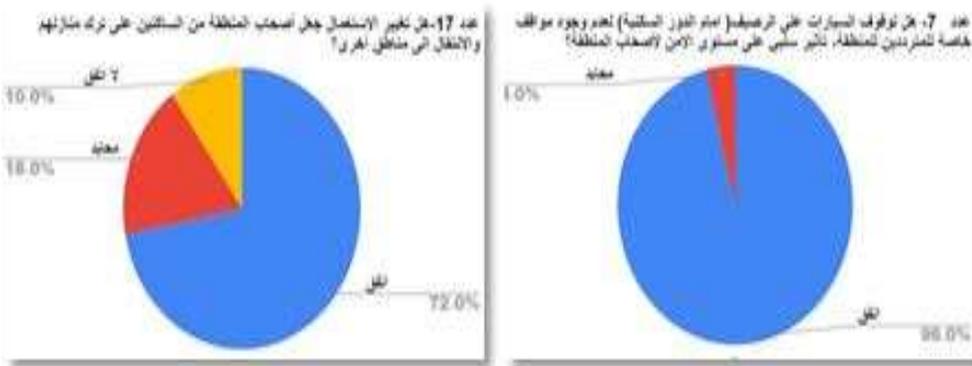
شكل 12: يوضح رأي عينة المترددين عن التلوث البصري



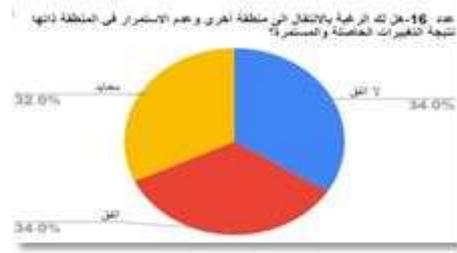
شكل 13: يوضح رأي عينة المترددين عن التلوث البصري



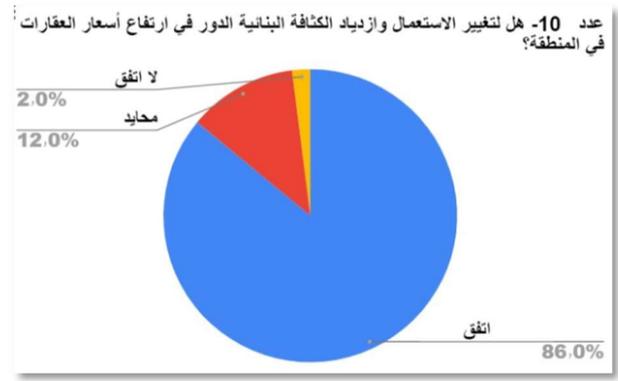
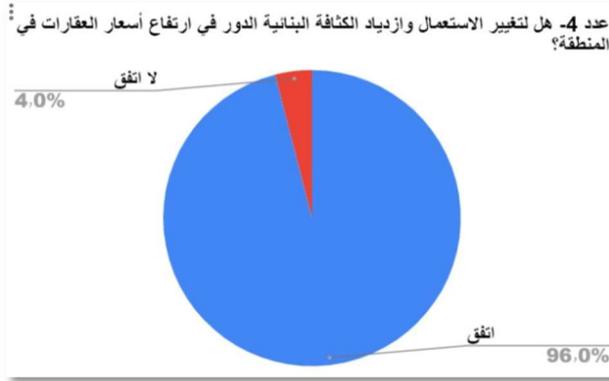
شكل 14: يوضح رأي العينات الثلاث عن مستوى القوانين والتشريعات



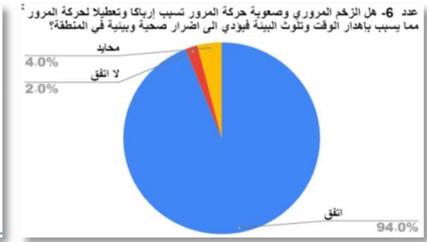
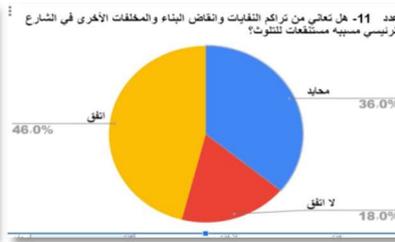
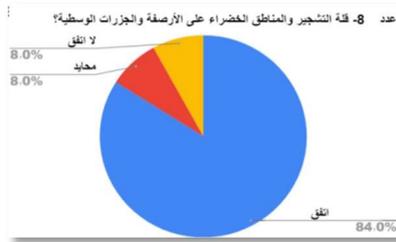
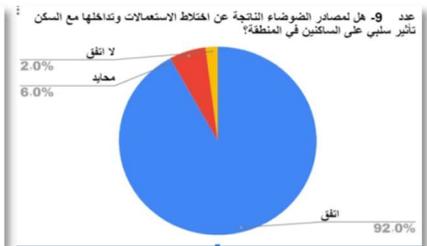
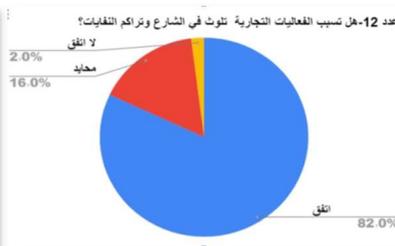
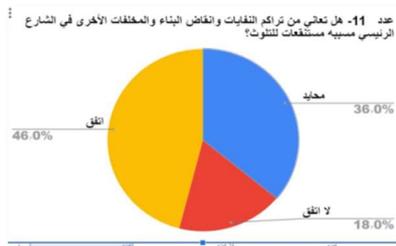
شكل 15: يوضح رأي عينة الساكنين عن المستوى الاجتماعي



شكل 16: بوضوح رأي عينة اصحاب الاعمال



شكل 17: بوضوح رأي عينة الساكنين واصحاب المحلات عن المستوى الاقتصادي



شكل 18: بوضوح رأي العينات الثلاث عن المستوى البيئي

## Land use change and its effect on urban structure: Althawra street as a case Study

Seemon Matte Abbo<sup>1\*</sup> and Inaam Ameen Al-bazzaz<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Department of Architecture ,Baghdad University , Baghdad , Iraq , [simon.Eabu2004D@coeng.uobaghdad.edu.iq](mailto:simon.Eabu2004D@coeng.uobaghdad.edu.iq)

<sup>2</sup> Department of Architecture ,Baghdad University , Baghdad , Iraq , [Inaam.bazzaz@coeng.uobaghdad.edu.iq](mailto:Inaam.bazzaz@coeng.uobaghdad.edu.iq)

\*Corresponding author: Seemon Matte Abbo , [simon.Eabu2004D@coeng.uobaghdad.edu.iq](mailto:simon.Eabu2004D@coeng.uobaghdad.edu.iq).

Published online: 30 June 2024

**Abstract-** The city of Baghdad suffers from several problems that have led to the weakening and fragmentation of its urban structure. Changing the use of land is one of the most important of these urban problems, especially in residential areas, which have suffered since mid-1983 from changing the use of land from residential to commercial with the launch of the Commercial Streets Law, and given the lack of Clear detailed controls to regulate the process of change according to a clear spatial and temporal plan, in addition to the weakness of municipal agencies and departments, especially after 2003. This transformation came in a way that led to the distortion of the urban fabric of the city, as this situation encouraged real estate owners and investors to resort to changing the uses of their properties randomly. Which caused visual pollution as a result of the loss of uniformity in street facades, as well as the environmental, social and economic impacts that accompanied this change. From this, the problem of the research was clarified in **“the lack of a comprehensive cognitive perception that explains the role of changing land use and its impact on the urban structure.”** Its goal was defined in **building a knowledge base about the impact of changing land use on the urban structure within its various levels, which the research defined as (the functional, formal, and structural level). , social, environmental, and economic).** The research assumes **that changing the use of land from residential to commercial use causes the disintegration of the urban structure of the city.** To verify the validity of the hypothesis, the research adopted the descriptive analytical method in studying the uses of the land and the reasons for their change, as well as presenting the manifestations and results of changing the uses of the land on the urban structure. One of the residential areas in the city of Baghdad was chosen, which was characterized by rapid response to this change, which is the Al-Thawra Street area, specifically the area confined between Palestine Street to the west and Canal Street to the east. The research adopted a field study to determine the reality of the state of land uses in the study area and the degree of change, in addition to preparing Implementing a questionnaire for a sample of three types (residents, shop owners, and frequenters) in the region, and then analyzing the results and arriving at conclusions and recommendations.

**Keywords** – “land use change,” “urban structure,” “levels of urban structure”.