



التوزيع المكاني لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة الكرمة وأثره على القيم
العقارية

ا. د. مثنى ناظم داود سلمان العبيدي

Dr.muthana75@gmail.com

مهند عبد الله زغير

mohanadzgeer@gmail.com

الجامعة العراقية/ كلية الآداب



*Spatial distribution of urban land uses in the city of Karma and its
impact on real estate values*

-

Professor Dr. Muthana Nazim Dawood

Muhannad Abdullah Zghair

Al-Iraqia University /College of Arts



المستخلص

شهدت اسعار العقارات (بيع وايجار) ارتفاعا كبيرا خلال السنوات الاخيرة في مدينة الكرمة مما كان له اثر بالغ على الشرائح محدودة الدخل لاسيما في الجانب السكني لذلك يأتي هذا البحث للكشف عن التوزيع المكاني لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة الكرمة والتي كان توزيعها يخضع لعوامل طبيعية وبشرية متنوعة ومن ثم جاء دورها متضافرا في توجيه هذه الاستعمالات الحضرية في المدينة و التأثير على قيمها العقارية , بالإضافة الى التوزيع الجغرافي تم التعرف على جميع الاصناف الموجودة في كل استعمال وبالتالي تحديد اثرها بشكل واضح على ارتفاع القيم العقارية وتبين بان هذا الارتفاع يكون كلما اقتربنا من مركز المدينة ويبدأ بالانخفاض كلما اتجهنا نحو الاطراف وان هذا الارتفاع يتأثر بشكل كبير بمجموعة من العوامل منها نوع الاستعمال السائد والموقع والمساحة ومدى توفر الخدمات .

Abstract

Real estate prices (sale and rent) have witnessed a significant increase during recent years in the city of Karma, which had a significant impact on low-income segments, especially in the residential aspect. Therefore, this research comes to reveal the spatial distribution of urban land uses in the city of Karma, whose distribution was subject to various natural and human factors. Hence, it played a concerted role in directing these urban uses in the city and influencing its real estate values, In addition to the geographical distribution, all the types found in each use were identified, thus clearly determining their impact on the rise in real estate values. It was found that this rise occurs the closer we get to the city center and begins to decrease as we move towards the outskirts, and that this rise is greatly affected by a group of factors, including the type of use. Prevalence, location, area, and availability of services.

المقدمة:

تعد الدراسات المتعلقة بالمدن لها تأثير كبير في الخطط التنموية للدول حيث تعد من أهم الوسائل في تحقيق الرفاهية للأفراد والمجتمع ، ومنها دراسة التوزيع المكاني لاستعمالات الارض الحضرية في المدن والتي تعد من الدراسات الجغرافية المهمة كونها تكشف عن طبيعة تلك الاستعمالات ونسبتها وأصنافها وبالتالي تأثيرها على قيم الأرض العقارية وهي تختلف من دولة الى أخرى ومن مدينة إلى أخرى، فتحت باب غياب التخطيط وضعف تنفيذ القوانين في معظم المدن العراقية ارتفعت عمليات تغيير استعمال الأرض من سكنية إلى تجارية، كذلك تحولها من زراعية إلى سكنية خلال السنوات الأخيرة مما أدى إلى ظهور العديد من المشاكل منها: ارتفاع قيمة الأرض، والإيجار، وصغر الوحدات السكنية، وقلّة جودة الخدمات نتيجة الضغط الحاصل عليها ومنها مدينة الكرمة .

لقد شهدت مدينة الكرمة مؤخرًا نموًا حضريًا ومساحيًا كبيرًا نتيجة لعدة عوامل بشرية وطبيعية ساهمت بشكل بارز على تنوع وتعدد الاستعمالات الوظيفية والخدمية في المدينة ، والذي أدى بدوره إلى زيادة قيم الأراضي في المدينة نتيجة العرض والطلب بين تلك الاستعمالات فانعكس ذلك على قيم العقارات والإيجارات وانطلاقًا من ذلك كله يأتي هذا البحث لمعرفة أهم تلك الاستعمالات الوظيفية والخدمية الموجودة في مدينة الكرمة ومعرفة أصنافها ونسبها ومعرفة اثرها في ارتفاع قيم الأراضي وأثر هذا الارتفاع على تغيير استعمال الأرض فيها .

اولا : مشكلات البحث : و تنطلق من التساؤلات الآتية:

١- ما هي نسب استعمالات الارض الحضرية الموجودة في مدينة الكرمة ؟ وكيف تتوزع فيها ؟

٢- ما هي الاصناف الشائعة للاستعمالات الارض الموجودة في مدينة الكرمة ؟ وما هو اثرها على قيمها العقارية ؟

ثانيا : فرضيات البحث:

١- تختلف نسب استعمالات الارض الحضرية في مدينة الكرمة باختلاف نوع الاستعمال كما يتباين توزيعها بين اجزاء المدينة .

٢- ان وجود اصناف متباينة لكل استعمال يقف خلفه وجود تباين في قيم الارض العقارية .

ثالثا : أهمية البحث :

يعد موضوع دراسة التوزيع المكاني لاستعمالات الارض الحضرية من المواضيع المهمة في مجالات البحث ضمن جغرافية المدن والذي يؤثر على قيم الارض العقارية والتي بدورها تخلق اصناف متباينة من الاستعمالات نتيجة التنافس الحاصل ما بين هذه الاستعمالات مما يعطي المدينة في النهاية شكلها ويحدد من جودة الوظائف والخدمات المقدمة للسكان .

رابعا : أهداف البحث :

١- دراسة توزيع استعمالات الارض في مدينة الكرمة .

٢- دراسة قيم الارض العقارية ومعرفة اثرها على خلق اصناف متباينة من الاستعمالات الحضرية

في مدينة الكرمة.

خامسا : مبررات البحث :

١- عدم وجود دراسات اكااديمية حديثة سابقة تناولت هذا الموضوع على مستوى مدينة الكرمة.

٢- تعد مدينة الكرمة واحدة من المدن التي نمت بشكل سريع في الآونة الأخيرة مما كان له اثره البالغ على قيم الأرض العقارية داخلها وهو ما دفع الى وجود اصناف متباينة من الاستعمالات الوظيفية والخدمية داخل الحيز الحضري.

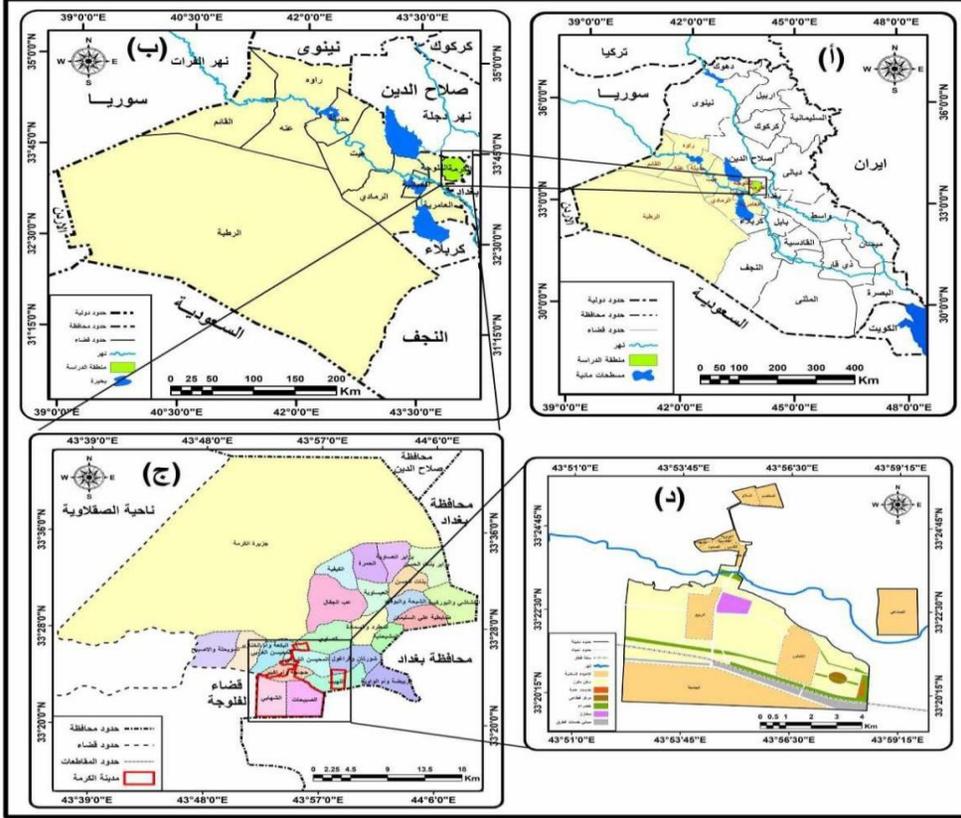
سادسا : صعوبات البحث :

- ١- قلة الدراسات المتعلقة بمدينة الكرمة .
- ٢- عدم وجود خرائط قديمة لمدينة الكرمة كباقي مدن العراق وعدم وجود بيانات خاصة لمدينة الكرمة نتيجة الدمار الذي لحق بالمدينة أثناء عمليات تحرير المدينة من عصابات داعش سنة (٢٠١٤ - ٢٠١٦).
- ٣- التوسع العمراني الأخير لمدينة الكرمة حيث تمت إضافة اربعة أحياء لمدينة الكرمة وهي أحياء (الجامعة، الربيع، الأندلس، الحي الصناعي) إضافة الى الاحياء الشمالية القديمة (السلام و المعتصم) وبالتالي وجود (٦) احياء جديدة اضيفت الى احيائها الستة القديمة .

سابعا : الحدود المكانية والزمانية للبحث:

يتحدد البحث بمدينة الكرمة وهي مركز اداري لقضاء الكرمة^(١) وتقع بين دائرتي عرض (33°25'56"N - 33°19'50"N) درجة شمالا، وبين خطي طول (43°59'42"E - 43°52'15"E) شرقاً. اما زمانيا فكان لعام ٢٠٢٣ .

خريطة (١) الموقع الجغرافي لمدينة الكرمة من العراق ومحافظه الأنبار وقضاء الكرمة



المصدر: جمهورية العراق ، وزارة الري، مديرية المساحة العسكرية، خريطة العراق الإدارية لسنة

٢٠٢٣ ، مخرجات برنامج Arc map 10.8

المبحث الاول (استعمالات الارض الحضرية في مدينة الكرمة)

١- مفهوم استعمالات الارض الحضرية :

يعد مفهوم استعمالات الأرض الحضرية من المفاهيم الواسعة والمقعدة، ومهما تعددت الآراء فإنها تحدد العلاقة المتفاعلة بين الإنسان والأرض، وقد عرفت بأنها التوزيعات المكانية لوظائف المدينة المتعددة ممثلة بالوظيفة (السكنية، الصناعية،

التجارية، الخدمية، الترفيهية) وغيرها من الاستعمالات، ومن ثم فإن دراسة استعمالات الأرض تعتمد على إجراء مسح شامل وكامل للظواهر القائمة على استعمال الأرض خلال مدة زمنية محددة وتتبع ما يطرأ عليها من تغيرات ثم توقيع ذلك على خرائط استعمالات الأرض ويتطلب إعداد هذا النوع من الخرائط أن يتم تحديثها من وقت إلى آخر.

وتخضع استعمالات الارض في المدينة إلى متغيرات متعددة تؤثر بشكل او بأخر في ترتيب وهيكلية هذه الاستعمالات مكانيا وعلى امتداد حقب زمنية متباعدة، إذ تعمل منفردة او في معظم الاحيان مجتمعة وقد يبرز احد العوامل اكثر من غيره في موضع معين من المدينة ويضمحل في مواضع اخرى بتأثير خصوصيات الموضع من جهة وتأثير متغيرات النمو والتخطيط من جهة اخرى، ومن هذه المحددات اقتصادية كالمنافسة التي تحدث بين الاستعمالات من اجل ان تكون في مكان معين كالاستعمال التجاري الذي ينافس الاستعمالات الاخرى عندما يكون قادراً على ان يوفر مردودات اقتصادية كذلك قيمة الارض التي تتيح لاستعمال معين ان يحتل المكان الذي يستطيع من خلاله ان يتلاءم مع استغلاله إلى الارض فالاستعمالات الصناعية تتطلب مساحات واسعة لا تستطيع ان تحتل أراضي غالية الثمن، لذلك نجدها تميل للتجمع في اطراف المدينة كذلك عامل النقل، وماله من مردودات اقتصادية يوفرها^(٢).

إن لكل مدينة مهما صغر حجمها مجموعة من الواجبات والأدوار التي تقوم بها تجاه سكانها أو سكان محيطها الجغرافي وتلك الواجبات لا يمكن لها أن تتجح إلا إذا أخذت أماكنها الحقيقية على الأرض المعمورة (المبنية) ضمن المنطقة أو المدينة. ولقد تبين من خلال التاريخ الحضاري والعمراني للمدن بأنه لا توجد أية مدينة تشغل أراضيها وظيفية أو خدمة واحدة ألا أنه ربما تسود وظيفة أو خدمة معينة في مدينة ما

بحيث تميزها عن مجموعة الوظائف والخدمات الأخرى ، كما هو الحال في المدن الصناعية والمدن ذات الطابع التجاري أو الجامعي أو الصحي أو الترفيهي أو الديني وهذا يعنى تعدد استعمالات الأرض داخل المدينة, مثل الاستعمالات السكنية والدينية والتجارية والصناعية والإدارية والتعليمية والصحية والترفيهية والمصرفية والأمنية والنقل والمواصلات والحدائق^(٣)، وانطلاقاً من ذلك كله تم اختيار مدينة الكرمة لمعرفة ابرز استعمالاتها السائدة وكيفية توزيعها داخل المدينة وأصنافها وقيمها العقارية وقبل ان نبين ذلك نود ان نشير الى وجود تصميم اساسي عام للمدينة يشمل الأجزاء المعمورة والغير معمورة وهذا التصميم سوف يتم التطرق اليه بشكل عام أما التركيز فسوف يكون على التصميم الاساس للجزء المسكون من المدينة والذي يشكل حالياً الأساس الحضري لمدينة الكرمة.

٢- التوزيع المكاني لاستعمالات الارض (المعمورة وغير المعمورة) في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣

يظهر من خلال تحليل جدول (١) الخاص باستعمالات الارض الحضرية للأحياء المعمورة وغير المعمورة في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣ ان اعلى نسبة كانت للأراضي المفتوحة وبنسبة (٢٧,٨٦%) حيث بلغت مساحتها (٩٥٤) هكتار من المساحة الكلية حيث يعاني مركز المدينة الحالي من قلة الاراضي المفتوحة حيث تم التجاوز عليها من المواطنين بل و حتى من مديرية البلدية نفسها حيث حولت المنتزهات التي تم انشاؤها في زمن الثمانينات الى وحدات سكنية اما في المرتبة الثانية فقد جاء الحي الصناعي الذي قامت بلدية الكرمة بتخصيص حي مخصص له كما هو معمول في نظام تنظيم المدن وقد بلغت نسبته (٢٧,١٣%) أي ما يقارب (٩٢٩) هكتار وفي المرتبة الثالثة جاء الاستعمال السكني الذي هو اساس تكوين المدن و بنسبة

(١٨,٤٥٪) حيث بلغت مساحته (٦٣٢) هكتار فيما جاءت النسب الاخرى بشكل متتالي و كما هو مبين في جدول (١) وشكل (١) وخريطة (٢) .

جدول (١) استعمالات الارض الحضرية للأحياء المعمورة وغير المعمورة في مدينة

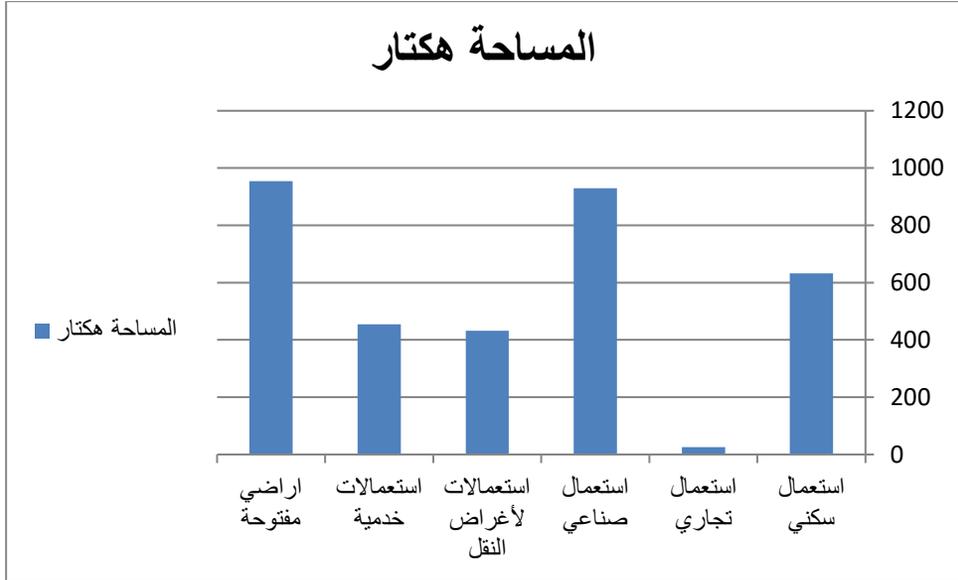
الكرمة لعام ٢٠٢٣

ت	نوع الاستعمال	المساحة هكتار	النسبة المئوية
١.	استعمال سكني	٦٣٢	١٨,٤٥
٢.	استعمال تجاري	٢٦	٠,٩٣
٣.	استعمال صناعي	٩٢٩	٢٧,١٣
٤.	استعمالات لأغراض النقل	٤٣٢	١٢,٣٥
٥.	استعمالات خدمية	٤٥٥	١٣,٢٨
٦.	اراضي مفتوحة	٩٥٤	٢٧,٨٦
	المجموع	٣٤٢٤	٪١٠٠

المصدر : مديرية بلدية الكرمة ،شعبة تنظيم المدن ، مساحة ونسب استعمالات الارض الحضرية في مدينة الكرمة ، بيانات غير منشورة ، لعام ٢٠٢٣ .

شكل (١) استعمالات الارض الحضرية للأحياء المعمورة وغير المعمورة في مدينة

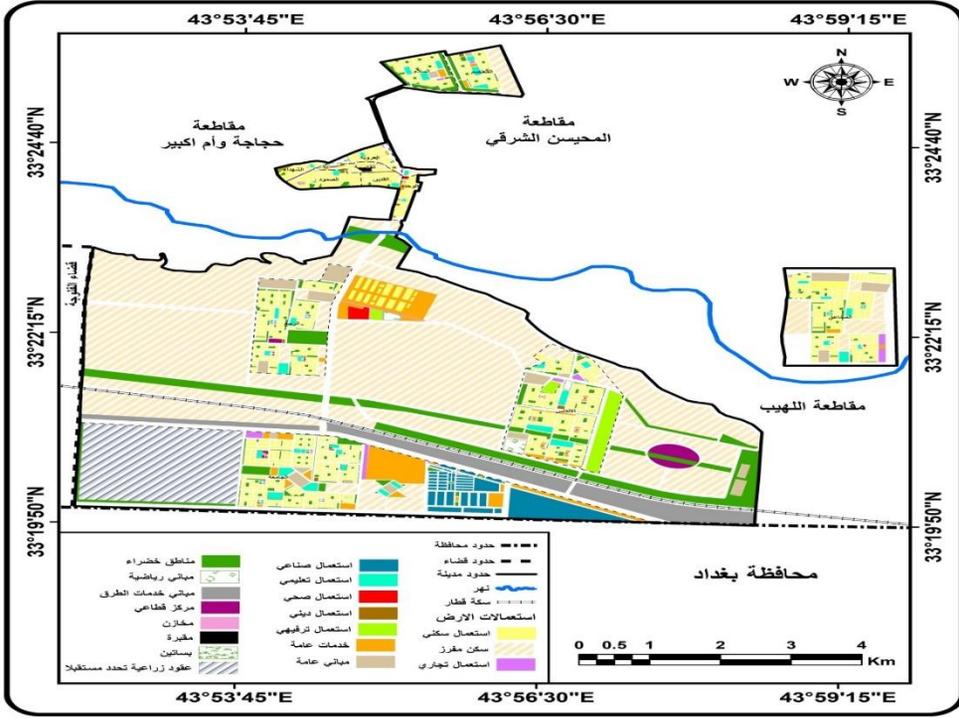
الكرمة لعام ٢٠٢٣



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (١) .

خريطة (٢) استعمالات الأرض الحضرية للأحياء المعمورة وغير المعمورة في مدينة

الكرمة لعام ٢٠٢٣



المصدر: جمهورية العراق، وزارة البلديات والأشغال، مديرية بلدية الكرمة، القسم الفني. مخرجات

برنامج Arc map 10.8.

٣- استعمالات الارض الحضرية المعمورة في مدينة الكرمة :

من خلال تحليل جدول (٢) وشكل (٢) التي توضح نسبة الاستعمالات الحضرية في مدينة الكرمة والتي بلغت مساحتها (١٠٩,٧٥) هكتار حيث جاء الاستعمال السكني بالمرتبة الاولى بنسبة (٤٣%) ومساحة قدرها (٤٧,١) هكتار فيما جاء بالمرتبة الثانية استعمال النقل وبنسبة (٣٤%) بمساحة قدرها (٣٧,٤٠) هكتار اما في المرتبة الثالثة جاء

الاستعمال الخدمي و بنسبة (١١٪) وبمساحة (١٢,١) هكتار فيما جاءت النسب الاخرى بشكل متتالي وكما هو موضح في جدول (٢) انظر خريطة (٣).

جدول (٢) استعمالات الأرض الحضرية للأحياء المعمورة في مدينة الكرمة لعام

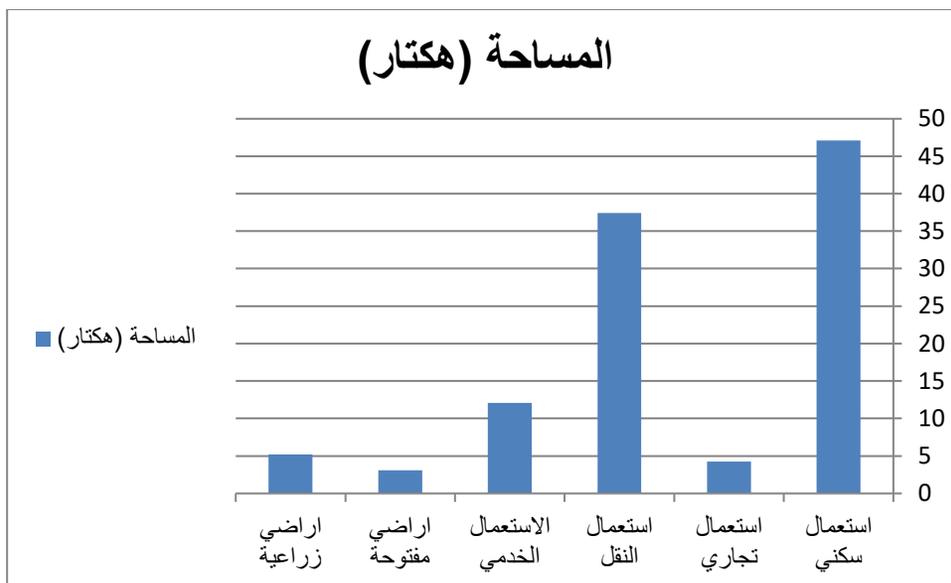
٢٠٢٣

ت	نوع الاستعمال	المساحة (هكتار)	النسبة المئوية
١	استعمال سكني	٤٧,١	٤٣
٢	استعمال تجاري	٤,٢٥	٣,٨
٣	استعمال النقل	٣٧,٤٠	٣٤
٤	الاستعمال الخدمي	١٢,١	١١
٥	اراضي مفتوحة	٣,٧	٣,٥
٦	اراضي زراعية	٥,٢	٤,٧
	المجموع	١٠٩,٧٥	٪١٠٠

المصدر: مديرية بلدية الكرمة، شعبة تنظيم المدن، مساحة ونسب استعمالات الارض الحضرية في مدينة الكرمة، بيانات غير منشورة، لعام ٢٠٢٣.

شكل (٢) استعمالات الأرض الحضرية للأحياء المعمورة في مدينة الكرمة لعام

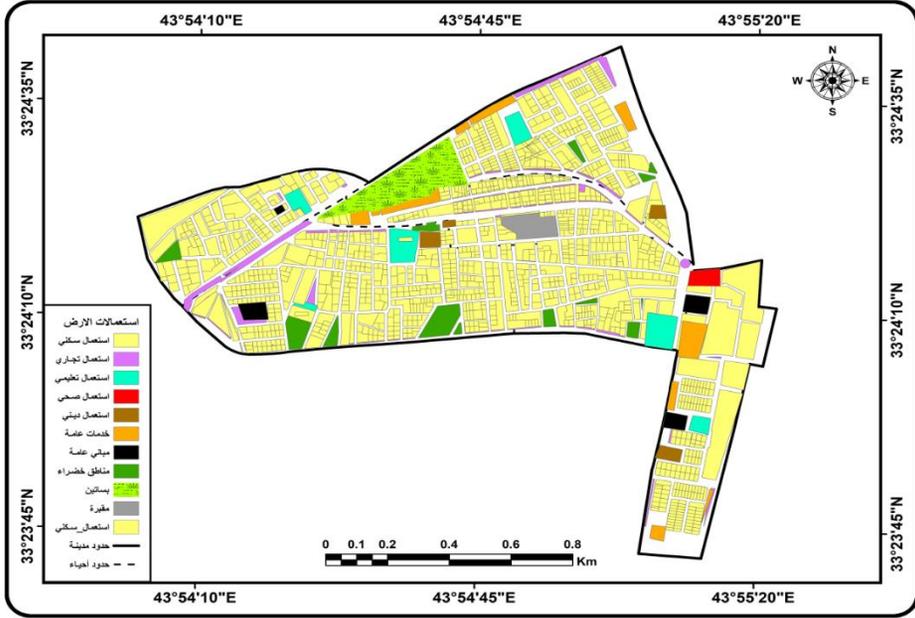
٢٠٢٣



المصدر : بالاعتماد على بيانات جدول (٢).

خريطة (٣) استعمالات الأرض الحضرية للأحياء المعمورة لمدينة الكرمة لعام

٢٠٢٣



المصدر: جمهورية العراق، وزارة البلديات والأشغال، مديرية بلدية الكرمة، القسم الفني. مخرجات برنامج Arc map 10.8.

المبحث الثاني (واقع الاستعمالات الحضرية و أثرها على القيمة العقارية في مدينة الكرمة)

١- استعمالات الأرض السكنية:

يمثل الاستعمال السكني المحاولة الاولى لتفاعل الإنسان مع بيئته وأحد المتطلبات الضرورية التي تحقق الخصوصيات الإنسانية والرغبات الفردية والعائلية والاجتماعية ويستحوذ على المساحة الأكبر من المعمورة إذ يتضح من جدول (٢) السابق أن الاستعمال السكني يستحوذ على مساحة بلغت (٤٧،١) هكتار وبنسبة بلغت (٤٣%) من المساحة المعمورة في مدينة الكرمة وبذلك يحتل المرتبة الأولى بين باقي الاستعمالات وتتباين هذه المساحة من حي سكني لآخر تبعاً للحجم السكاني والتاريخ

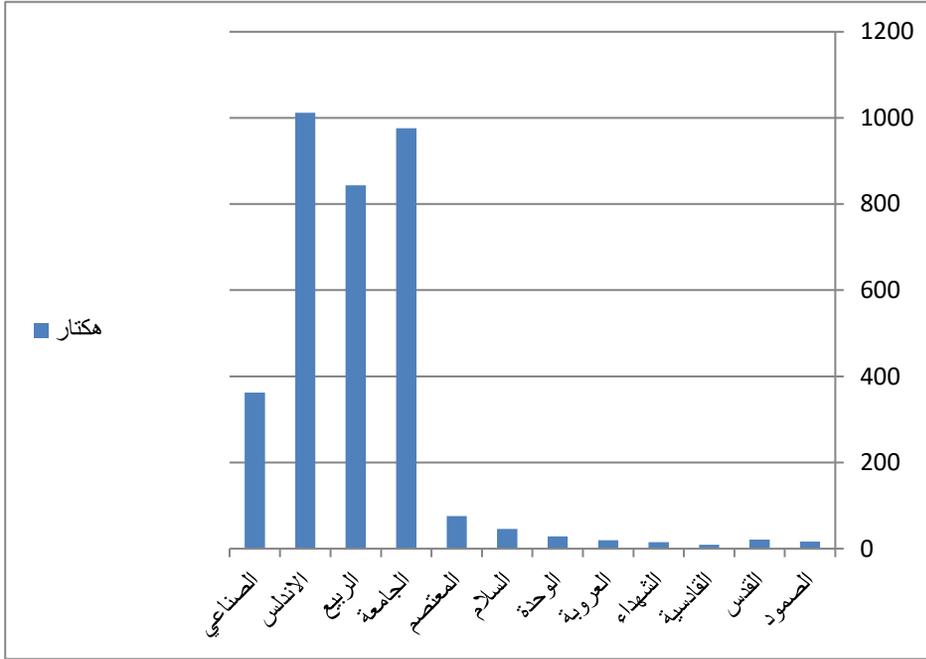
العمراني والموقع من المنطقة التجارية ويتضح من جدول (٣) ان مدينة الكرمة تحتوي على (١٢) حي اذ ان ستة أحياء مأهولة بالسكن وهي (أحياء الصمود والقدس والقادسية والشهداء والعروبة والوحدة) وستة أحياء غير مأهولة بالسكان تم توزيعها حديثاً وهي (حي الجامعة وحي الاندلس وحي الربيع والحي الصناعي باستثناء إحياء السلام والمعتصم) التي تم توزيعها في فترة سابقة. ونلاحظ ان المساحة الكلية لمدينة الكرمة بلغت (٣٤٢٤) هكتارا اما عدد الوحدات السكنية فيها فبلغ (١٦٢٤) وحدة سكنية انظر شكل (٣) .

جدول (٣) مساحة الاحياء في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣

ت	اسم الحي	المساحة/هكتار	عدد الوحدات السكنية
١	الصمود	١٦,٧٥	٥٢١
٢	القدس	٢١,٢٥	٣٩٥
٣	القادسية	٩,٢٥	٣٧٣
٤	الشهداء	١٥	١٤٦
٥	العروبة	١٩,٢٥	١٣٠
٦	الوحدة	٢٨,٢٥	٥٩
٧	السلام	٤٥,٧٥	-
٨	المعتصم	٧٥,٥	-
٩	الجامعة	٩٧٤,٧٥	-
١٠	الربيع	٨٤٣,٧٥	-
١١	الاندلس	١٠١٢,٢٥	-
١٢	الصناعي	٣٦٢,٢٥	-
المجموع		٣٤٢٤	١٦٢٤

المصدر: مديرية بلدية الكرمة ، شعبة تنظيم المدن ، بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢٣

شكل (٣) مساحة الاحياء في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (٣).

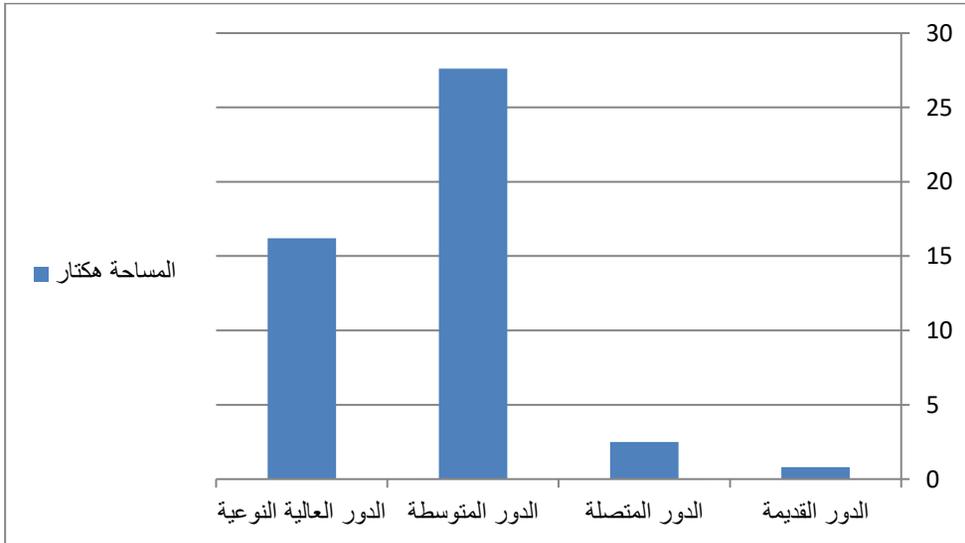
وهناك عدة معايير مختلفة اعتمدها الباحثون في دراستهم المدينة وتقسيمها إلى اقاليم سكنية ومن تلك المعايير تاريخ البناء، مواد البناء، مساحة المسكن، وجود الحديقة، وجود المرأب، عدد الطوابق، عدد غرف النوم، عدد الأسر، ملكية الوحدة السكنية، وقد اعتمد البحث على ذات المعايير ويمكن توزيع الاقاليم السكنية في مدينة الكرمة كما هو مبين في جدول (٤) وشكل (٤) وهي كالاتي.

جدول (٤) مساحة الاقاليم السكنية ونسبها المئوية في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣

النسبة المئوية	المساحة هكتار	الاقاليم
١,٨	٠,٨	الدور القديمة
٥,٤	٢,٥	الدور المتصلة
٥٨,٦٢	٢٧,٦	الدور المتوسطة
٣٤,١٨	١٦,٢	الدور العالية النوعية
%١٠٠	٤٧,١	المجموع

المصدر : بالاعتماد على - دائرة بلدية الكرمة ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٣ -
-الدراسة الميدانية .

شكل (٤) مساحة الاقاليم السكنية في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣



المصدر : بالاعتماد على بيانات جدول (٤).

أ- إقليم الدور القديمة:

ويتمثل في الأحياء القديمة في أحياء الصمود والقدس والقادسية وقد مثل نسبة (١,٨%) بلغت مساحتها (٠,٨) هكتار من مساحة الاستعمال السكني غالبيتها من البيوت القديمة صغيرة الحجم وتكون مبنية على الطراز الشرقي الأصيل وتكون مغلقة من الخارج ومفتوحة من الداخل او ما يسمى (الحوش) وتتكون من طابق واحد ومواد بنائها من الحجر والطابوق والجص وتسكنها العوائل ذات الدخل المحدود وتكون مجاورة للمنطقة التجارية مما جعلها طاردة للسكان وتستغل كمخازن تجارية او ورش للنجارة وهذا ما أدى الى ارتفاع سعر المتر فيها إذ يتراوح ما بين ٢٠٠ إلى ٤٠٠ للمتر المربع الواحد أما اسعار الايجار فتتراوح من ١٥٠ إلى ٢٠٠ الف دينار شهريا وتمتاز مساحة الوحدات السكنية بصغرها (١٥٠-٢٠٠) متر مربع وكما يعاني هذا الإقليم من قلة الخدمات والضوضاء وإلى عمليات التحوير والصيانة في وحداته السكنية انظر صورة (١).

صورة (١) الدور القديمة في المنطقة المركزية لمدينة الكرمة وقد تم تحويلها إلى ورشة لتصليح الأجهزة الكهربائية (حي القادسية)



المصدر: التقطت صورة بتاريخ ١٠/٧/٢٠٢٣.

ب- إقليم الدور المتصلة:

يحيط بهذا الإقليم الدور القديمة ويشمل الدور الواقعة في حي الصمود والقدس والقادسية وبعض دور حي العروبة وقد مثل نسبتها (٥,٤%) وقد بلغت مساحتها (٢,٥) هكتار من مساحة الاستعمال السكني وقد تباينت أسعار الأراضي حسب قربها من المنطقة المركزية للمدينة فهي تتراوح ما بين (٤٠٠-٧٠٠) الف دينار. تميزت الوحدات السكنية في هذا الإقليم بعملية تبدل وظيفي وخاصة الوحدات السكنية التي تقع على الشوارع الرئيسية حيث تقع عمليات هدم وإعادة بناء البيوت على الطراز الحديث ويمتاز هذا الإقليم بقدر من الاهتمام من ناحية تعبيد الشوارع والخدمات الارتكازية حيث تمتاز شوارع هذا الإقليم بكونها مستقيمة واعرض من شوارع إقليم المساكن

القديمة الا أن هذا الإقليم يخلو من المتنزهات الخاصة بلعب الأطفال وتبلغ مساحة الوحدات السكنية من (٢٥٠-٣٠٠) متر مربع، انظر صورة (٢) .

صورة (٢) الدور المتصلة في مدينة الكرمة (حي الصمود)



المصدر: التقطت بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٠.

ت- إقليم الدور المتوسطة :

ولهذا الاقليم النصيب الاكبر حيث شغل هذا الإقليم نسبة (٥٨,٦٢%) وقد بلغت مساحتها (٢٧,٦) هكتار ويمتاز هذا الإقليم بارتفاع قيم الأرض الى ما بين (١٠٠-٢٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد أما بالنسبة للإيجارات فتتراوح ما بين (٢٠٠-٣٠٠) ألف دينار عراقي . وتبلغ مساحة الوحدات السكنية ما بين (١٥٠-٣٠٠) متر ويمتاز هذا الإقليم عن الاقاليم السابقة بأنه أكثر انتظاما حيث خطت الدور فيه وفق الطراز الغربي بتصاميم هندسية تلائم الظروف المناخية والاجتماعية ويقع هذا النوع

من التصميم في الأحياء القديمة حيث تتوزع الوحدات السكنية على شوارع مستقيمة تنتمي إلى النمط الرباعي والشعاعي ويعود هذا التصميم الى أواخر السبعينات والثمانينات من القرن الماضي وأكثر الوحدات تتكون من طابق او طابقين وارتفاع الدور عن سطح الأرض ووجود الحدائق وأغلب مواد البناء من الاسمنت والطابوق أما السقف يكون من الخرسانة المسلحة وأغلب دخول الاسر من ذوي الدخل المتوسط. انظر صورة (٣).

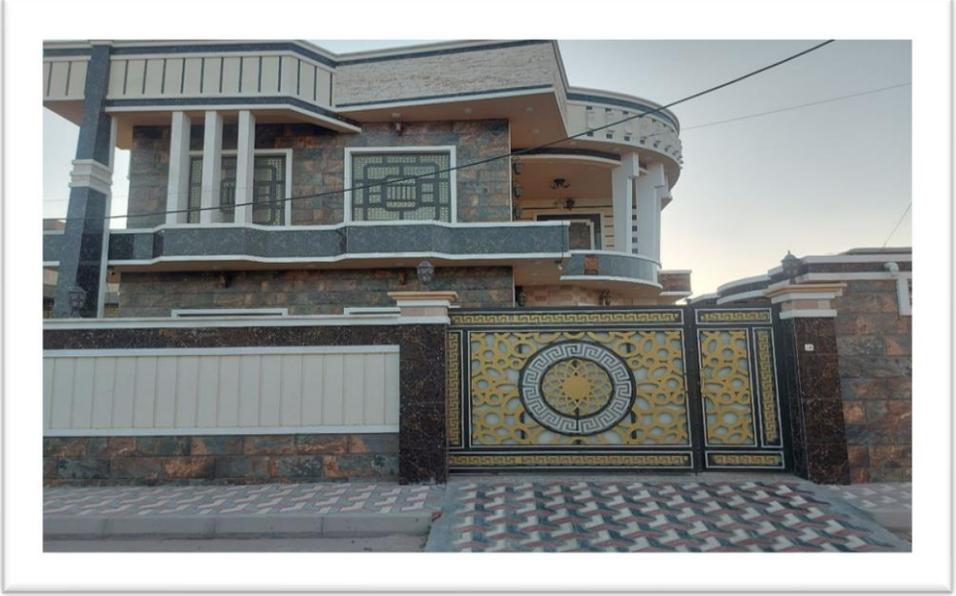
صورة (٣) الدور المتوسطة التي تم تشييدها في فترة الثمانينيات في مدينة الكرمة (حي الصمود)



المصدر : التقطت صورة بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٠ .

ث - إقليم الدور عالية النوعية:

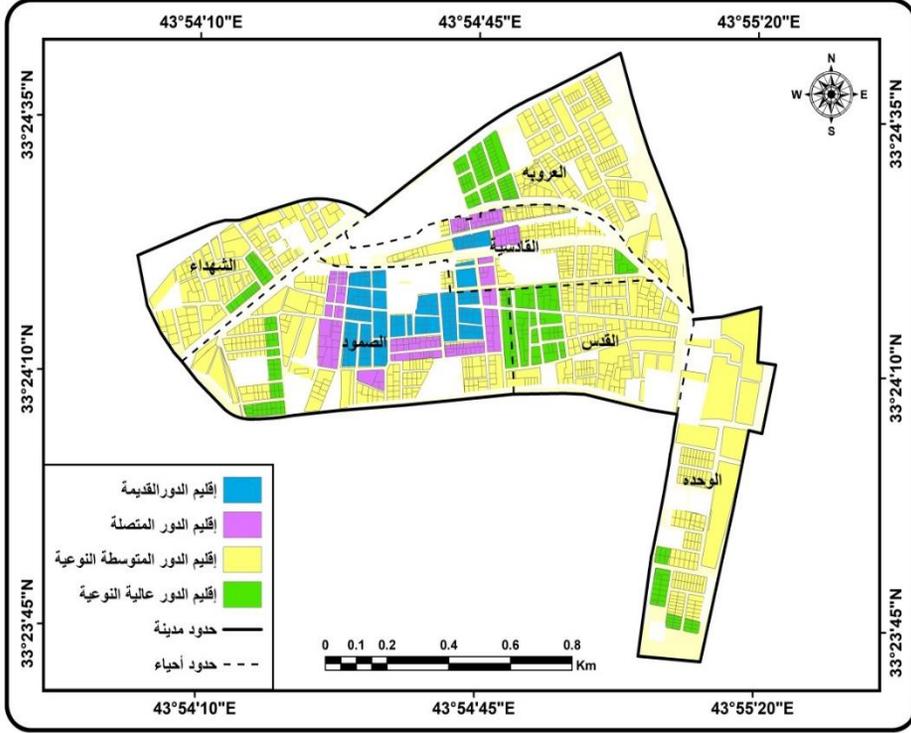
ظهر هذا الإقليم بداية الألفية من هذا القرن مع تحسن المستوى الاقتصادي وقد بلغت مساحة الوحدات السكنية في هذا الإقليم من (٣٠٠-٥٠٠) متر فأكثر وهي مساكن حديثة على الطراز الغربي و الخليجي ويقع هذا الإقليم في الجزء الغربي من حي العروبة و الجزء الجنوبي والغربي من حي الوحدة وأجزاء متفرقة من أحياء الصمود والقدس والقادسية والقليل من دور الشهداء وقد بلغت نسبة هذا الإقليم (٣٤,١٨%) وقد بلغت مساحتها (١٦,٢) هكتار وغالبية هذه الوحدات تكون مغلقة بالحجر و تكون الارضية من المرمر و ارتفاع البناء و كثرة الحدائق كما يوجد مراب للسيارة و تميزت هذه الدور بارتباطها بالمدينة بشبكة من الشوارع الرئيسية و الثانوية كما تمتاز بارتفاع قيم الأراضي فيها والتي تتراوح من (٢٠٠-٣٠٠) الف دينار للمتر المربع الواحد أما الايجار فيكون من (٣٠٠-٥٠٠) الف دينار، انظر صورة (٤) وخريطة (٤) .



صورة (٤) الدور عالية النوعية في مدينة الكرمة (حي العروبة)

المصدر : التقطت صورة بتاريخ ١٠/٧/٢٠٢٣ .

خريطة (٤) الاقاليم السكنية في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣



المصدر:- التصميم الاساس لمدينة الكرمة ٢٠٢٣ مخرجات برنامج Arc map 10.8
-الدراسة الميدانية

٢- استعمالات الأرض التجارية :

يعد الاستعمال التجاري في المدينة ذا وظيفة اقتصادية مهمة والداعم في وضع أساس المدينة الاقتصادي حيث تكثرها الأعمال التجارية على أي نشاط آخر فهي تتميز بتركيز كثيف للمحلات التجارية الجملة والمفرد التي تتعامل بمختلف البضائع والسلع وكذلك تضم الصناعات الخفيفة التي تنجذب إلى المواد الأولية وتشمل أيضاً مختلف الخدمات مثل مكاتب المحامين وشركات نقل البضائع وعيادات الأطباء ومكاتب السياحة والسفر والفنادق وغيرها التي تهدف إلى كسب الربح وزيادة الدخل في ظل معيار الربح التجاري^(٤).

ويظهر من جدول (٥) أن نسبة الاستعمال التجاري في مدينة الكرمة بلغت (٣,٧٪) الا ان هذه النسبة ليست خاصة فقط بالاستعمال التجاري اذ يختلط معه الاستعمال الصناعي لاسيما الصناعات الخفيفة. كما يظهر منه وجود (٤) أصناف للاستعمال التجاري في مدينة الكرمة وهي كالآتي : انظر شكل (٥)

جدول (٥) المكونات الأساسية لاستعمالات الارض التجارية في مدينة الكرمة لعام

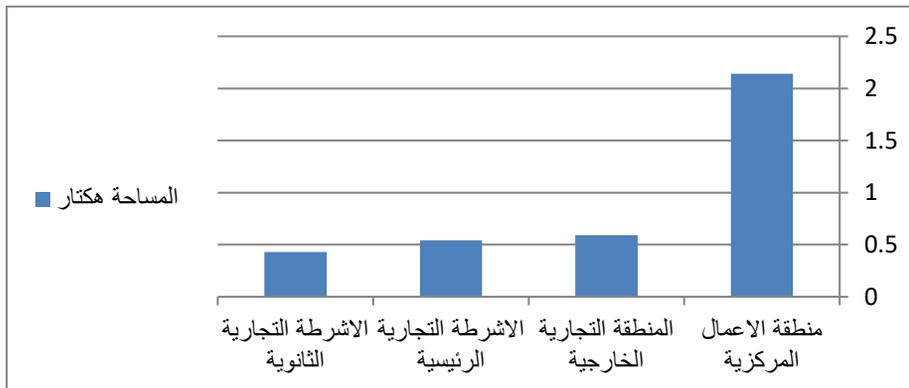
٢٠٢٣

ت	المكونات الأساسية	المساحة هكتار	النسبة المئوية
أ.	المنطقة المركزية	٢,١٤	٥٨
ب.	المنطقة التجارية الخارجية	٠,٥٩	١٦
ت.	الاشرطة التجارية الرئيسية	٠,٥٤	١٤
ث.	الاشرطة التجارية الثانوية	٠,٤٣	١٢
	المجموع	٣,٧	١٠٠٪

المصدر : بالاعتماد على دائرة بلدية الكرمة .شعبة الاراضي بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢٣.

شكل (٥) المكونات الأساسية لاستعمالات الارض التجارية في مدينة الكرمة لعام

٢٠٢٣



المصدر : بالاعتماد على بيانات جدول (٥).

أ- المنطقة المركزية:

وهي المنطقة التي تخدم الأحياء السكنية وتجذب نحوها الحرف التجارية والمهنية تعد هذه المنطقة المركز الرئيس وبؤرة النشاط التجاري في المدينة وتعتبر ملتقى الأعمال الخارجية فيها تتركز فيها الأعمال التجارية الكبرى والكثافة البشرية العالية ولا سيما أوقات الذروة الصباحية والمسائية وأوقات المواسم والاعياد والمناسبات وكونها أعلى كثافة للاستعمال التجاري في المدينة حيث يصل الاستعمال التجاري فيها إلى (٨٠٪) من مجموعة الاستعمالات الأخرى و لقد بلغت مساحتها (٢٠١٤) هكتار اي ما يعادل (٥٨٪) من مساحة الاستعمال التجاري وتقع فيها أهم شوارع المدينة وينتج عن ذلك ارتفاع قيم الأرض والعقارات مما يؤدي إلى ارتفاع المباني فيها كما يكون فيها المرور أشد زحاًماً سواء كانت السيارات ام البشر كما تنتهي فيها واليها معظم الطرق الرئيسية والتي تربط أجزاء المدينة بعضها ببعض وهي القلب النابض المدينة يدفع لها الحركة والنشاط وتتميز سهولة الوصول إليها حيث انها تكون اكثر المناطق سهلة الوصول من كافة الأحياء الأخرى بطريقه سهله مباشرة كما أنها تتميز بسهولة الوصول لسكان المدينة الذين يستخدمون وسائل النقل الجماعي للوصول إليها^(٥). وتعد مركز النقل الاقتصادي والخدمي في المدينة وهي المنطقة التي تحتلها المؤسسات الوظيفية ذات الصفة المركزية المرتبطة بعلاقات إقليمية متباينة في نوعيتها ومداهما^(٦)، وقد تم اعتماد قيمة الأرض من اجل تحديد المنطقة المركزية حيث تراوحت قيم الأراضي هناك ما بين (١-٣) مليون دينار/متر مربع، أما من ناحية الإيجارات فيبلغ الإيجار للباب الواحد للمحل التجاري فيها الى ما بين (٤٥٠ - ٦٠٠) الف دينار ويمكن تحديد هذه المنطقة الجغرافية بالجزء الذي يمثل قلب المدينة في كل من حي الصمود وحي القادسية والمتمثل بالسوق القديم للمدينة والتي تبدأ من مكتبه

الكرمة المركزية وإلى مديرية ماء الكرمة. من خلال جدول (٦) الخاص بأصناف الاستعمال التجاري السائد في المنطقة المركزية في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣ يظهر لنا ان المجموع الكلي للمحال التجارية الموجودة في هذا الجزء المركزي بلغت (٢٩٣) محلا وقد جاء بالمرتبة الاولى صنف محال الملابس بواقع (٩٠) محلا ثم جاء صنف بيع الموبايل بالمرتبة الثانية بواقع (٢٠) محلا ثم جاء صنف محال الغذائية والمنزلية بالمرتبة الثالثة بواقع (١٨) محلا ثم جاءت بقية الاصناف وكما تظهر في جدول (٦).

جدول (٦) اصناف الاستعمال التجاري للمنطقة المركزية في مدينة الكرمة لعام

٢٠٢٣

العدد	نوع الاستعمال	ت	العدد	نوع الاستعمال	ت
٦	مكتب عقار	٢٠	١٨	غذائية منزلية	١
٢	عيادة بيطرية	٢١	٢	صالون نسائي	٢
١٣	صيرفة + منفذ	٢٢	١	حجامة	٣
٣	زجاج ومرايا	٢٣	٨	حلاقة	٤
٢	مصور	٢٤	١٢	بيع الخضار والفواكه	٥
١	دي جي	٢٥	٦	إنشائية	٦
٨	جمعية استهلاكية للبيع بالتقسيط	٢٦	٧	قصابة	٧
٦	كهربانيات	٢٧	٣	سكانر و أراكيل	٨
١	مكتب إنترنت	٢٨	٢	مكتب للحج والعمرة	٩
٤	بيع الأقمشة	٢٩	١	صياغة الذهب	١٠
٣	بذور وأسمدة ومبيدات زراعية	٣٠	٢	قاعة بناء أجسام	١١
٤	عطارة	٣١	٨	بيع الدواجن	١٢
٢٠	بيع موبايل	٣٢	١٠	طباعة واستنساخ	١٣
٤	عطور	٣٣	٤	سوبر ماركت	١٤
٩٠	ملابس	٣٤	٤	مرطبات	١٥
٨	صيدليات	٣٥	٦	مواد تجميل	١٦
٨	احذية وحفان	٣٦	٢	إسكافي	١٧
٤	لوازم خياطة	٣٧	٦	تحفيات وموبيليات	١٨
٢٩٣ محلا	المجموع		٤	أصباغ	١٩

المصدر: الدراسة الميدانية.

ب- المنطقة التجارية الخارجية:

تمثل هذا النوع في سوق الحاج ابراهيم وهذه المنطقة هي امتداد للمنطقة المركزية بلغت مساحتها (٥٩) هكتار أي ما نسبته (١٦٪) من مساحة الاستعمال التجاري وقد تكون صورة مصغره لها وتعبير عن زحف المنطقة باتجاه مركز المدينة وتمتاز بانتساع عدد المؤسسات التجارية فيها من خلال بناء العمارات والمولات التجارية وقد تكون هذا السوق نتيجة لتقاطع الشارع الرئيسي لمدينة الكرمة مع الشارع الذي يربطها مع مدينة ابراهيم بن علي ويمتاز بالازدحام المروري بواجهتين للأرض على عكس الأبنية الأخرى المطلة على الشوارع التي تقتصر على واجهة واحدة وتمتاز هذه المنطقة بارتفاع قيم الأراضي فيها وقدرتها على تحمل نفقات الإيجارات العالية كمؤسسات بيع العدد اليدوية والأصباغ والمواد الكهربائية والإنشائية ومحلات بيع الخضار والفواكه واللحوم والمطاعم والمكاتب وغيرها اذ بلغت قيمة الارض فيها ما بين (١-٢) مليون دينار عراقي للمتر المربع الواحد أما بالنسبة للإيجار فقد بلغ ما بين (٣٠٠-٥٠٠) الف دينار للباب الواحد شهريا. ويظهر من جدول (٧) ان المجموع الكلي للمحال التجارية في هذه المنطقة بلغت (٥٧) محلا تجاريا جاء بالمرتبة الاولى صنف محال الانشائية والعدد بواقع (١٦) محلا تجاريا أما الصنف الذي احتل المرتبة الثانية فكان لمحال الغذائية والمنزلية الخاصة بالبيع بالجملة بواقع (١٠) محال تجارية أما المرتبة الثالثة فكانت لصنف سكلة مواد البناء بواقع (٨) محال تجارية فيما جاءت بقية الاصناف كما يظهر في جدول (٧).

جدول (٧) اصناف الاستعمال التجاري في المنطقة التجارية الخارجية في مدينة

الكرمة لعام ٢٠٢٣

العدد	نوع الاستعمال	ت	العدد	نوع الاستعمال	ت
١	صيرفة + منفذ	٨	١٠	غذائية منزلية جملة	١
٢	بذور وأسمدة ومبيدات زراعية	٩	١	مرطبات	٢
٨	سكلة مواد بناء	١٠	٣	بيع الخضز والفواكه	٣
١	معرض سيارات	١١	١٦	إنشائية والعدد	٤
١	إكسسوارات وهدايا	١٢	٤	قصابة	٥
٢	سيراميك	١٣	١	أصباغ	٦
٣	بيع الدواجن	١٤	٤	إطارات وبطاريات	٧
٥٧	المجموع				

المصدر : الدراسة الميدانية .

ت- الأشرطة التجارية الرئيسية :

تمثلت بالشارع الرئيسي الذي يخترق مدينة الكرمة والذي يمتد من محطة وقود الكرمة وإلى تقاطع الرشاد والشارع الذي يمتد من مستوصف الكرمة إلى مدرسة الخمائل الابتدائية للبنات وتمتد على طول الشارعين وتبلغ مساحتها (٠,٥٤) هكتار اي ما نسبته (١٤٪) من مساحة الاستعمال التجاري و تشمل المؤسسات التجارية التي تتميز بقدرتها على تحمل نفقات الإيجار العالية وارتفاع قيمة الارض مستفيدة من حركة المرور الآلي والبشري وكثافة المؤسسات التجارية في هذين الشارعين المتمثلة ببيع المواد الكمالية والادوات الاحتياطية للسيارات وبيع المواد الغذائية والاصباغ والمواد الإنشائية كما نجد المطاعم والمقاهي في هذا الاقليم وقد انتشر البناء العمودي على الشارعين نظرا لارتفاع قيم الأراضي والذي يتراوح ما بين (١-٢) مليون للمتر المربع الواحد المطل على الشارع العام الرئيسي أما شارع السوق فإن قيم الأرض ترتفع فيه إلى ما بين (٢-٣) مليون دينار للمتر المربع الواحد ، في حين بلغت قيم

الإيجارات ما بين (٤٥٠ - ٦٠٠) الف دينار شهريا للباب الواحد. يظهر من جدول (٨) ان عدد المحال التجارية في هذا الجزء بلغ (٥٨) محلا تجاريا جاء بالمرتبة الاولى صنف مكاتب العقار بواقع (١٧) محلا تجاريا أما المرتبة الثانية فكانت لصنف المطاعم وبواقع (١٢) مطعما أما المرتبة الثالثة فكانت لصنف الادوات الاحتياطية للسيارات وبواقع (٨) محال تجارية فيما جاءت بقية الاصناف كما تظهر في جدول (٨) .

جدول (٨) اصناف الاستعمال التجاري للشارع الرئيسي في مدينة الكرمة لعام

٢٠٢٣

ت	نوع الاستعمال	العدد	ت	نوع الاستعمال	العدد
١	أدوات احتياطية للسيارات	٨	٩	أصباغ	١
٢	مكتب عقار	١٧	١٠	مصور	٢
٣	طباعة و استنساخ	٤	١١	مرطبات	١
٤	تزيين سيارات	١	١٢	غذائية	١
٥	حلاقة	٢	١٣	محل زجاج	١
٦	صيدلية	١	١٤	كهربائيات	٢
٧	بيع موبايل	١	١٥	مقاهي	٤
٨	مطاعم	١٢		المجموع	٥٨

المصدر: الدراسة الميدانية.

ث- الأشرطة التجارية الثانوية :

تمثلت هذه المنطقة بشارع (٢٠) الذي يمتد من الجهة الجنوبية لإحياء القدس والصمود وشارع الحاج ابراهيم الناييف الممتد من الجهة الشمالية من حي العروبة والشارع الممتد من الجهة الجنوبية لحي الشهداء، تبلغ مساحة هذه المنطقة (٠،٤٣) .

هكتار أي ما نسبته (١٢٪) من مساحة الاستعمال التجاري ونظرا لارتفاع قيم الارض والإيجار والازدحام الشديد الآلي والبشري والإجراءات البلدية التي منعت من اقامة العلاوي المركزية داخل السوق الرئيسي دفعت هذه الإجراءات أن تكون قوى طاردة باتجاه أطراف المدينة حيث كان شارع عشرين الجهة الافضل من ناحية عرض الشارع وانخفاض قيم الأراضي قياسا مع السوق الرئيسي واتساع المؤسسات التجارية حيث نجد المؤسسات الصناعية الخفيفة مثل صناعة الألمنيوم و محلات بيع الاثاث والاجهزة الكهربائية والمنزلية ومحلات بيع وصنع المثلجات والحلويات ومطاعم الخدمة السريعة ومحلات بيع الفواكه والخضر والمواد الغذائية وترتفع قيم الأرض فيه لتصل إلى مابين (٥٠٠٠٠٠٠-١٠٠٠٠٠٠٠) دينار للمتر المربع الواحد وترتفع الايجارات لتصل إلى ٣٠٠ الف دينار للباب الواحد شهريا. ويظهر من جدول (٩) الخاص بشوارع عشرين ان عدد المحال التجارية بلغ (٦٩) محلا تجاريا وقد احتل صنف محال الغذائية المرتبة الاولى بواقع (٩) محال تجارية.

جدول (٩) الاستعمالات التجارية في شارع عشرين لعام ٢٠٢٣

العدد	نوع الاستعمال	ت	العدد	نوع الاستعمال	ت
٥	مكتب عقار	١٣	٩	غذائية منزلية	١
١	عيادة بيطرية	١٤	٤	صالون نسائي	٢
٢	منفذ كي كارد	١٥	١	حجامة	٣
٢	زجاج ومرايا	١٦	٣	حلاقة	٤
١	مصور	١٧	٨	علوة لبيع الخضرة والفواكه	٥
١	دي جي	١٨	٥	إنشائية	٦
٣	جمعية استهلاكية للبيع بالتقسيط	١٩	٤	قصابة	٧
٥	تأجير أدوات بناء	٢٠	٢	سكائر وأراكيل	٨
٣	تأجير لوازم مناسبات	٢١	١	كهربائيات	٩
١	مكتب إنترنت	٢٢	١	معرض بيع الأثاث	١٠
٤	سكلة مواد بناء	٢٣	١	مشتل	١١
٦٩	المجموع		٢	محل بيع سيراميك	١٢

المصدر : الدراسة الميدانية .

أما جدول (١٠) الخاص بشارع حي الشهداء فيظهر ان المجموع العدد الكلي للمحال التجارية قد بلغ (١١) محلا وقد ساد صنف محال الانشائية والمواد الغذائية ومحال بيع الفواكه والخضرة في هذا الشارع انظر خريطة (٥) .

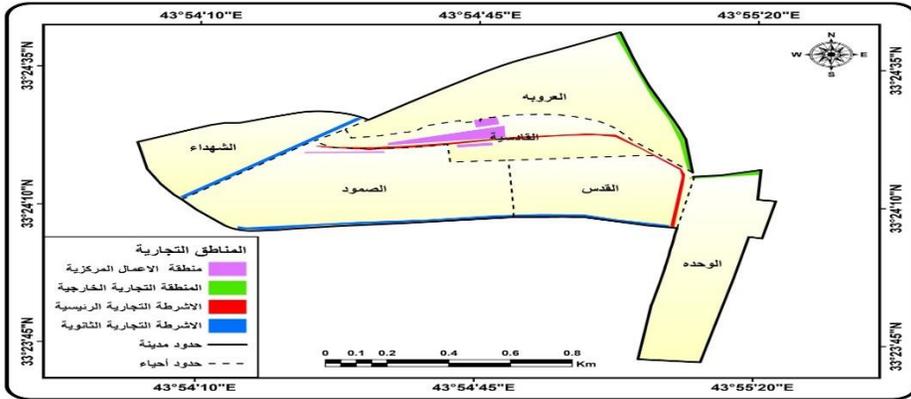
جدول (١٠) اصناف الاستعمال التجاري لشارع حي الشهداء في مدينة الكرمة لعام

٢٠٢٣

العدد	الاستعمال	ت
٢	غذائية	١
٢	بيع الفواكه والخضر	٢
٣	إنشائية	٣
١	حلاقة	٤
١	قصابة	٥
١	عيادة بيطرية	٦
١	زجاج ومرايا	٧
١١	المجموع	

المصدر: الدراسة الميدانية .

خريطة (٥) استعمالات الارض التجارية في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣



المصدر: -بالاعتماد على خريطة التصميم الاساس لمدينة الكرمة ٢٠٢٣ . مخرجات برنامج Arc

map 10.8

-الدراسة الميدانية-

٣- الاستعمال الصناعي :

على الرغم من أن مدينة الكرمة مشهورة بانها مدينة صناعية إلا أن الغالبية العظمى من المصانع تقع خارج المدينة سواء في جزيرة الكرمة او في حي الربيع و حي الاندلس والتي تم ترحيلها وتعويض مالكيها وتوزيعها إلى قطع أراضي سكنية، انظر صورة (٥)، توجد في مدينة الكرمة بعض الصناعات الخفيفة و التي تقع ما بين المؤسسات التجارية ومن أهم هذه الصناعات هي كآلاتي:

صورة (٥) أحد المعامل التي تم تعويضها من قبل بلدية الكرمة وإخلائه في حي الربيع



المصدر: التقطت صورة بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٠ .

- أ- **الصناعات الغذائية**: وتشمل (الخبز والصمون، والمطاعم والحلويات والمعجنات والعصائر والمرطبات والمخللات والمياه المعدنية والتلج).
- ب- **صناعة الملابس والستائر**: وتشمل (الدشاديش الرجالية والنسائية السراويل والقمصان والبناطيل والستائر بكافة انواعها).

- ت- **الصناعات الخشبية** وتشمل صناعة غرف النوم والابواب والأطقم.
- ث- **الصناعات المعدنية (الحدادة):** وتعد من أهم الصناعات التحويلية التي تلبي حاجات المباني من المساكن والمستشفيات والمدارس والدوائر من الابواب والشبابيك.
- ج- **صناعة خاصة بالألمنيوم:** وتشتمل هذه الصناعة على الابواب والشبابيك والكاونترات المصنوعة من الألمنيوم.
- ح - **صناعة تصليح معدات النقل:** وتشمل على المنشآت الخاصة بتصليح السيارات وتركيب الزجاج وتصليح اطارات السيارات سمكرة وصبغ السيارات وورش كهربائي السيارات وادامة البطاريات وتصليح الدراجات النارية والهوائية.
- خ- **صناعة تصليح الاجهزة الكهربائية و الالكترونية:** وتشتمل على منشآت خاصة بتصليح الثلاجات والمدفئ والمولدات والمبردات اضافة إلى تصليح الاجهزة الدقيقة كالتلفاز والجوال والساعات.
- د- **صناعة انتاج الطاقة:** حيث تقوم بإنتاج الطاقة الكهربائية من المولدات الأهلية لمعالجة النقص الحاصل من انقطاع الطاقة الكهربائية المجهزة من الشبكة الوطنية.
- ويظهر من جدول (١١) ان عدد الخدمات الصناعية الموجودة في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣ قد بلغت (١٨٨) خدمة احتلت الحدادة المرتبة الاولى بواقع (٢٣) ورشة اما بالمرتبة الثانية فجاءت ورش تصليح السيارات بواقع (٢١) ورشة اما بالمرتبة الثالثة فجاءت ورش الالمنيوم بواقع (١٨) ورشة فيما جاءت بقية الخدمات الصناعية الاخرى كما هي موضحة في جدول (١١) وخريطة (٦) .

٤ - استعمالات الأرض لأغراض النقل:

للشوارع أهمية بالغة حيث تأخذ استعمالات الارض الحضرية تتحرك وتزحف باتجاه خطوط النقل كي تستفيد من التسهيلات والخدمات التي توفرها هذه الشوارع، إذ إن تكاليف النقل تؤثر على قيمة الارض وبدل الايجار، فالأراضي السكنية البعيدة عن خطوط وسائط النقل تكون قيمتها او بدل ايجارها اقل من مثيلاتها القريبة من وسائط النقل، ثم أن كلما ابتعدنا عن مركز كثافة النقل في مركز المدينة باتجاه الاطراف تقل قيم الأرض^(٧). يعد نظام النقل مرتكزا للنظام الحضري فهو يقدر اتجاهات النمو وتطور المدينة لكون نظام النقل يؤثر بشكل مباشر وغير مباشر في استعمالات الأرض الحضرية، إذ يشغل حيزا مكانيا مهما من مساحة المدينة كما ان له دورا أساسيا في ربط الوظائف والأنشطة والخدمات في المدينة لتحقيق سهولة الوصول والحركة من مكان لآخر^(٨). وبلغت مساحة استعمال الارض لغرض النقل (٣٧،٤٠) هكتار وبنسبة (٣٤٪) من بقية الاستعمالات الاخرى وتمتاز مدينة الكرمة بشبكة واسعة من الشوارع تغطي جميع أحياء المدينة ما عدا المستحدثة منها إلا أن التأثير المباشر على قيم الأرض هو اختلاف هذه الشوارع من حيث الاتساع والأهمية ونوع الاستعمال فيها وارتباط هذه الشوارع بالطرق الرئيسية خارج المدينة، وكما تعتمد قيم الأراضي على سهولة الوصول إلى مركز المدينة والأنشطة الحضرية فيها والدوائر الخدمية والأماكن العامة فقطع الأراضي التي تقع على الشوارع الرئيسية تكون أعلى من حيث القيمة من القطع الواقعة على أطراف المدينة لذلك نجد أن أعلى القيم توجد في المنطقة المركزية. ويمكن تصنيف شوارع مدينة الكرمة بحسب الوظائف والخدمات التي تتضمنها كالآتي:

١: الشوارع الرئيسية:

وهي الشوارع التي تربط بين احياء المدينة والطرق الخارجية وتكون هذه الطرق مقسمة الى اتجاهين للذهاب والاياب حيث يتكون كل منهما الى ممرين (سايدين) ويكون عرض هذه الشوارع من (٤٠-٦٠متر)^(٩) وبالإضافة الى خدمة المرور التي تقوم بها فهي تعتبر مكانا مهما للاستعمال التجاري والخدمات الاخرى .
ويتمثل بالشارع الرئيسي الممتد من تقاطع محطة وقود الكرمة الى تقاطع الرشاد والذي يبلغ طوله (٢كم) وعرضه من (٢٠-٣٠م)^(١٠) ومساحة (٥) هكتار ونسبة مئوية بلغت (١٣.٣%).

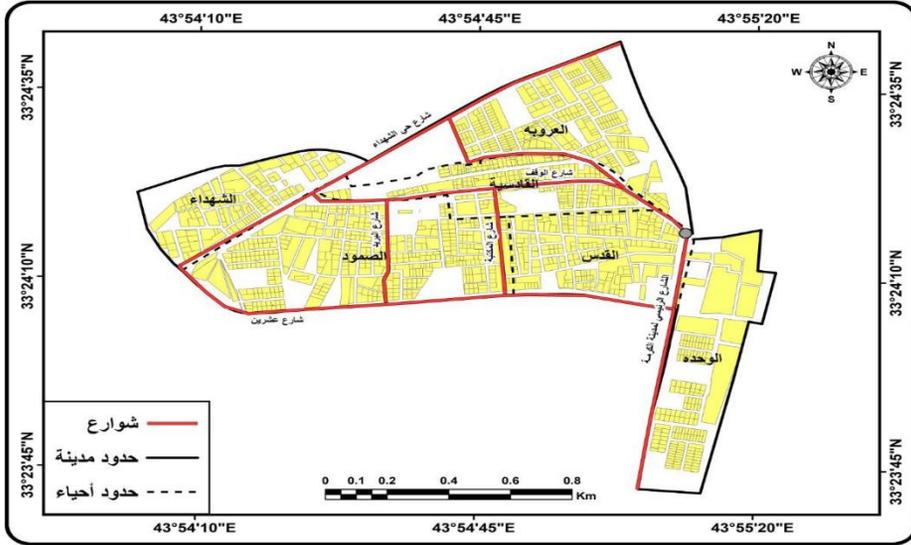
٢: الشوارع الثانوية:

وتعتبر هذه الشوارع الاكثر أهمية إذ أنها تربط بين الشوارع المحلية والشوارع الرئيسية وتخدم المساكن التي تقع بالقرب منها وتحتوي في العادة على أرصفة تشجير وغالبا ما تفصل هذه الشوارع بين احياء المدينة وتتمثل هذه الشوارع في مدينة الكرمة بالشارع الذي يبدأ من تقاطع مستوصف الكرمة الى تقاطع مدرسة الخمائل الابتدائية والشارع الحولي المتمثل بشارع عشرين والشارع الذي يفصل بين حي الشهداء وحي الصمود مرورا بشارع (ابراهيم الناييف) وصولا الى تقاطع الرشاد وقد بلغت اطوال الشوارع في مدينة الكرمة (٤.٩كم) اما عرضها (١٥-٢٠م) وبمساحة بلغت (٨.٥ هكتار) ونسبة مئوية بلغت (٢٢.٧%).

٣-٢-٣: الشوارع المحلية:

تتميز هذه الشوارع باختلاف حركة المرور فيها من ناحية الكثافة وتكون ذات اطوال متنوعة منها الطويلة ومنها القصيرة وتحتل اكبر نسبة من اطوال شوارع المدينة وتخدم الأحياء السكنية بصورة مباشرة وغالبا ما تكون السرعة فيها من (٢٠-٣٠) كم/ساعة^(١١)، وتتباين سعة هذه الشوارع داخل المدينة و يكون عرضها من (٤-١٢م) ولا تحتوي على جزرة وسطية و تتمثل بالشوارع المحلية داخل الأحياء السكنية وقد بلغت اطوالها (٣٤١٥٣م)^(١٢) وشغلت مساحة قدرها (٢٣،٩) هكتار ونسبة مئوية بلغت (٦٤٪).

خريطة (٨) ابرز الشوارع في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣



المصدر: جمهورية العراق، وزارة البلديات والأشغال، مديرية بلدية الكرمة، القسم الفني. مخرجات

برنامج Arc map 10.8

٥- استعمالات الأرض الخدمية:

تعد استعمالات الأرض الخدمية من أهم الأنشطة داخل المجال الحضري للمدينة وذلك لاتصالها المباشر بحياة السكان داخل المدينة، إذ أن رفاهية السكان غالبا ما يقاس بنوعية وكفاءة هذا الاستعمال في المدينة والذي يرتبط بشكل كبير بالتطورات التقنية، كما يساهم وجود هذه الخدمات في مناطق المدينة بارتفاع قيم الاراضي وارتفاع بدل الايجار خصوصا تلك التي تقع بقربها او تكون مواجهة لها^(١٣) وتقسم استعمالات الأرض الخدمية إلى الآتي:

أ- الخدمات التعليمية :

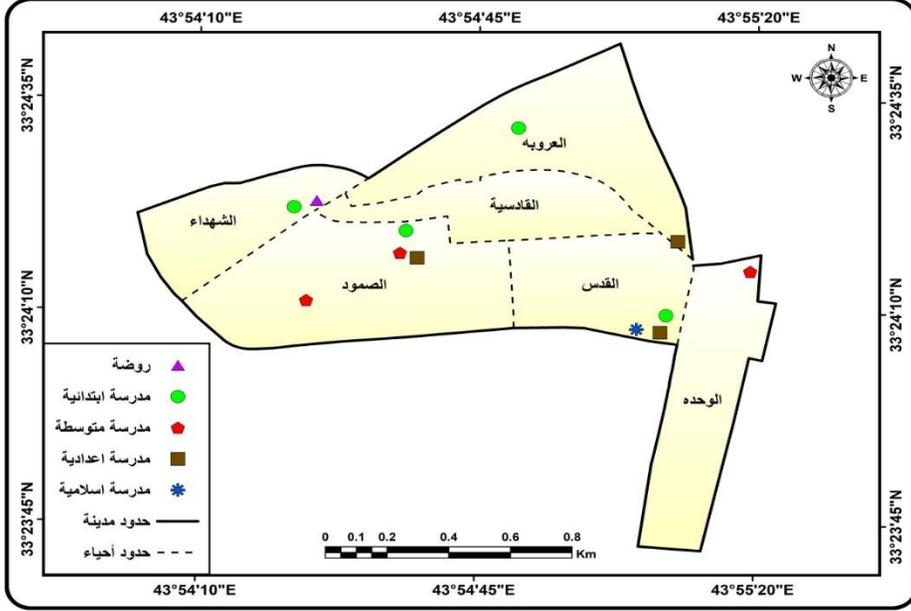
وتشغل مساحة (٣,٥%) من المساحة الكلية لمدينة الكرمة ويظهر من جدول (١٣) انه بلغ عدد المدارس في مركز المدينة (١٦) مدرسة تباين توزيعها حسب الاحياء السكنية وان وجود المؤسسات التعليمية يؤدي إلى ارتفاع قيم الاراضي المجاورة لها كما انتشرت المدارس الاهلية بصورة كبيرة حيث تقوم بإيجار البيوت الكبيرة والتي تقع على الشوارع الرئيسية مما أدى إلى ارتفاع قيمها انظر خريطة (١٣)

جدول (١٣) الخدمات التعليمية في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣

ت	اسم المدرسة	النوع	الجنس	اسم الحي
١	مينا	روضة	مختلطة	الشهداء
٢	الكرمة	ابتدائية	بنين	الصمود
٣	الباسط	ابتدائية	بنين	الصمود
٤	ام عمارة	ابتدائية	بنين	القدس
٥	مراكش	ابتدائية	بنين	القدس
٦	الخمائل	ابتدائية	بنات	الشهداء
٧	الكرمة	ابتدائية	بنات	القدس
٨	ابن حيان	ابتدائية	بنات	القدس
٩	الرافدين	ابتدائية	بنات	الصمود
١٠	التطور	ابتدائية	مختلطة	العروبة
١١	الكرمة	متوسطة	بنين	الصمود
١٢	خالد بن الوليد	متوسطة	بنين	الوحدة
١٣	مهد الحضارات	متوسطة	بنين	الوحدة
١٤	الانفال	متوسطة	بنات	الصمود
١٥	الخمائل	متوسطة	بنات	القدس
١٦	الكرمة	اعدادية	بنين	الوحدة
١٧	نور العلم	اعدادية	بنين	الوحدة
١٨	الانفال	اعدادية	بنات	الصمود
١٩	الخمائل	اعدادية	بنات	القدس
٢٠	الفاروق الاسلامية	ثانوية	بنين	القدس
٢٠	المجموع			

المصدر: الدراسة الميدانية .

خريطة (١٣) الخدمات التعليمية في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣



المصدر : ١. خريطة التصميم الاساس لمدينة الكرمة ٢٠٢٣ مخرجات برنامج Arc map 10.8

٢. الدراسة الميدانية

ب- الخدمات الصحية (١٤) :

يوجد في المدينة العديد من المؤسسات الطبية الحكومية والأهلية التي شغلت نسبة (٦,٠%) من مساحة المدينة، منها قطاع الرعاية الصحية الأولية والمركز الصحي الرئيسي الذي تم تأسيسه في سبعينات القرن الماضي و المركز الصحي النموذجي الذي تم بنائه في عام (٢٠٠٥) ولكن لم يكن بالمستوى المطلوب من حيث البناء حيث انه ينخفض بمقدار نصف متر عن مستوى سطح الارض التي تحيط به ومستشفى الكرمة للطوارئ والولادة والذي يبعد عن مركز مدينة الكرمة (٣ كم) انظر صورة (٦) ، كما توجد العديد من المجمعات الطبية داخل المدينة التي يبلغ عددها (١٠) مجمعات طبية والتي تحتوي على العديد من الاطباء الاختصاص وطبيبات النسائية واطباء الاسنان والمختبرات اضافة الى الصيدلية و توجد صيدليات بصورة

التوزيع المكاني لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة الكرمة وأثره على القيم العقارية

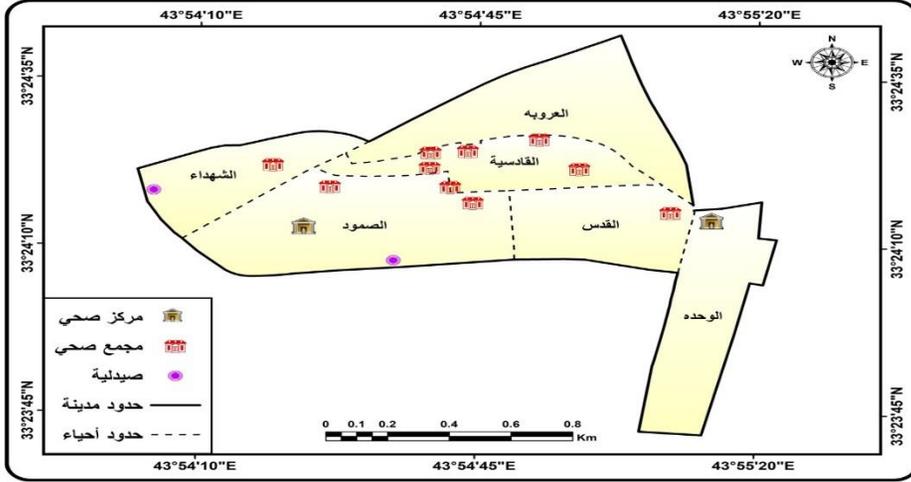
منفردة الاولى على شارع عشرين والثانية في نهاية حي الشهداء وتتركز هذه الخدمات في مركز المدينة وعلى الشوارع الرئيسية مما يؤدي إلى ارتفاع قيم الارض وتباينها في المدينة ، وكما هو موضح في خريطة (٩) .

صورة (٦) مستشفى الكرمة قيد الإنشاء سعة ١٠٠ سرير على مساحة ١٥ الف متر مربع والذي يقع على الطريق يربط بين مدينة الكرمة ومدينة الفلوجة



المصدر : التقطت صورة بتاريخ ١٠/٧/٢٠٢٣ .

خريطة (٩) الخدمات الصحية في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣

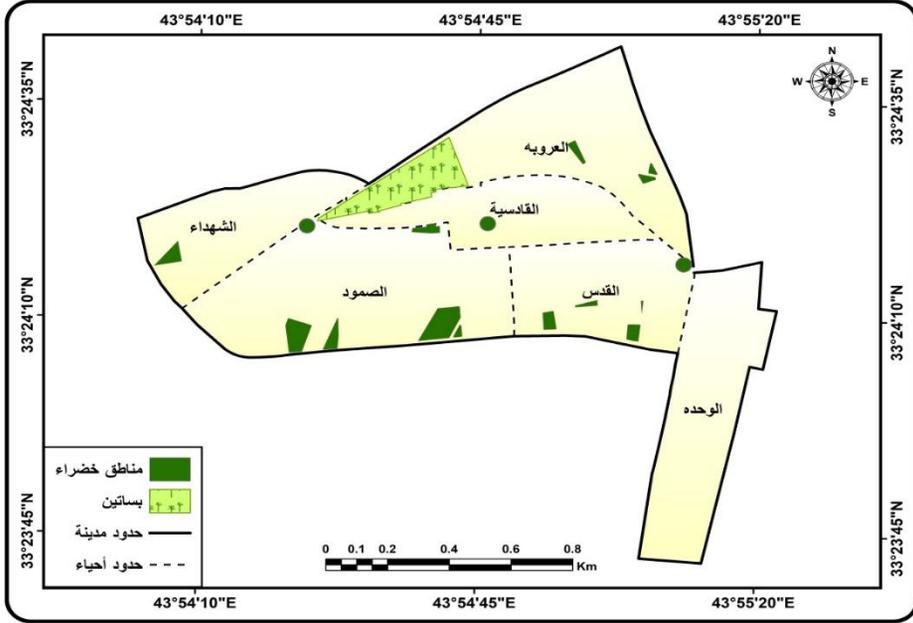


المصدر : - خريطة التصميم الاساس لمدينة الكرمة ٢٠٢٣ مخرجات برنامج Arc map 10.8
-الدراسة الميدانية.

ت- الخدمات الترفيهية :

وهي مجموعة من الانشطة والفعاليات التي تعمل على اشباع رغبات الانسان وراحته النفسية والذهنية وبما يتناسب مع عمره وثقافته بعيدا عن الالتزام بالواجبات الاخرى ولا تقل اهميتها عن اي استخدام اخر وتشمل كل من (الحدائق العامة ومدن الالعاب والمنتزهات والمناطق الخضراء والاندية والمقاهي والملاعب الرياضية المغلقة والمفتوحة) وتبلغ نسبة المساحة الخضراء في مدينة الكرمة (٣.٤)% وتعاني مدينة الكرمة من اهمال كبير في هذا الاستعمال اذ تنتشر بعض المنتزهات القليلة ولا توجد مدينة العاب على غرار ما موجود في المدن الاخرى مما يؤدي الى ذهاب شباب وعوائل المدينة إلى المدن الاخرى وخاصة مدينة الفلوجة طلبًا للترفيه انظر خريطة (١٢).

خريطة (١٢) استعمالات الارض الترفيهية في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣

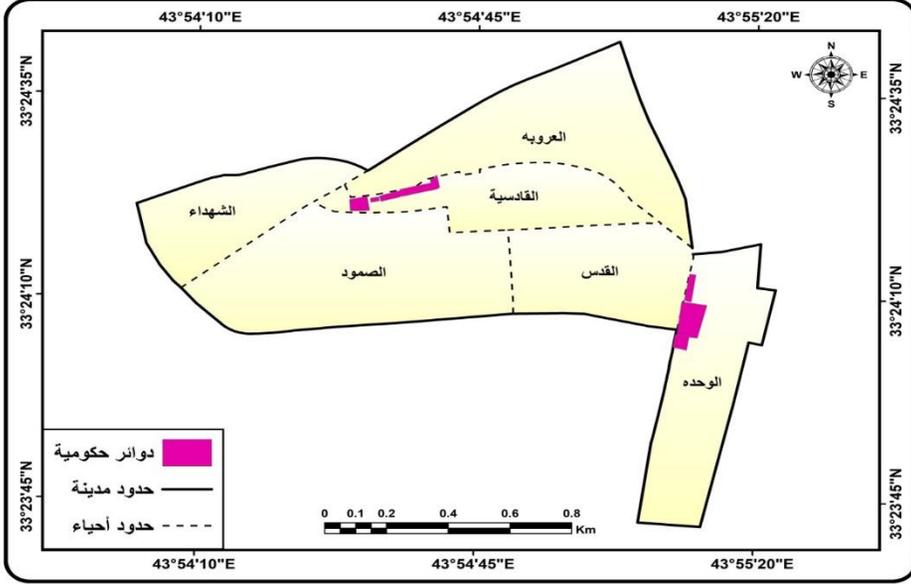


المصدر : ١. خريطة التصميم الاساس لمدينة الكرمة ٢٠٢٣ مخرجات برنامج Arc map 10.8
٢. الدراسة الميدانية

ث - الخدمات الإدارية:

شغلت هذه الخدمات نسبة (٣,٣%) من مساحة مدينة الكرمة، وتتركز فيها معظم الدوائر الرسمية وان غالبية هذه الدوائر قد انتقلت من مركز المدينة إلى الجانب الايسر من الشارع الرئيسي لدخول مدينة الكرمة والمتمثلة بقائمقامية قضاء الكرمة ودار القضاء في الكرمة الذي يحتوي على (محكمة بداءة الكرمة ومحكمة الاحوال الشخصية ومحكمة جناح الكرمة ومحكمة تحقيق الكرمة) ودائرة كاتب العدل في الكرمة ومديرية تنفيذ الكرمة ومديرية الجنسية والجوازات ومديرية شرطة الكرمة ومديرية مرور الكرمة ومديرية الموارد المائية في الكرمة ومديرية كهرباء الكرمة. انظر خريطة (١٠).

خريطة (١٠) الاستعمال الاداري في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣



المصدر :- خريطة التصميم الاساس لمدينة الكرمة ٢٠٢٣ مخرجات برنامج Arc map 10.8
-الدراسة الميدانية

ت - الخدمات الدينية:

شغل الاستخدام الديني مساحة (١،١%) من مساحة مدينة الكرمة ويتمثل في الخدمات الدينية الموجودة في المدينة المتمثلة بالجوامع والمقابر ويظهر من جدول(١٢) وجود(٦) جوامع في المدينة وقد توزعت في المدينة حيث يعتبر جامع الكرمة الكبير اول جامع بني في مدينة الكرمة في ثلاثينات القرن الماضي ويقع في حي الصمود اضافة إلى جامع الشيخ حاتم في حي القدس وجامع الحاج ابراهيم علي حسون وجامع ابو ايوب الانصاري في حي العروبة وجامع الرقيب في حي الشهداء وجامع الشيخ حمد المجنس في حي الوحدة أما المقابر فتوجد مقبرة واحدة في حي القدس وقد امتلأت بالقبور

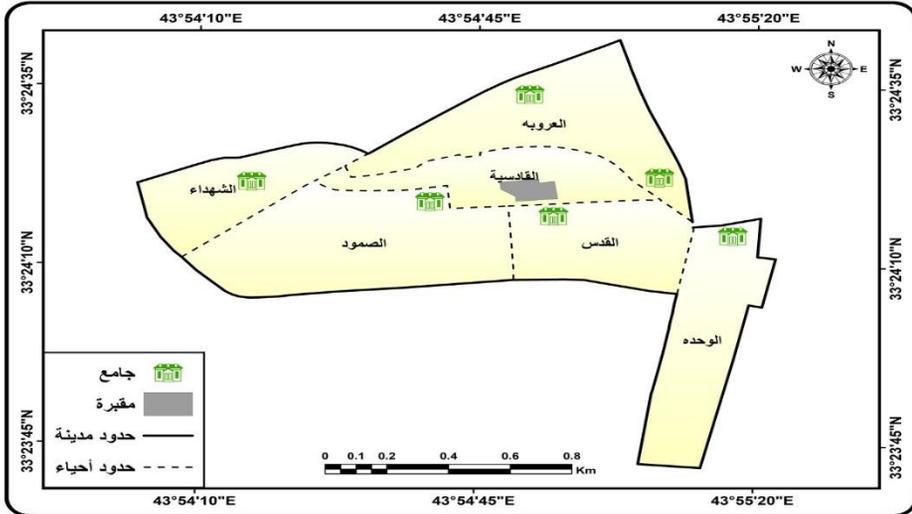
مما أدى بالمواطنين إلى دفن موتاهم في مقبرة السماج جنوب مركز المدينة أو مقبرة الجزارة شمال شرق مركز المدينة. انظر خريطة (١١).

جدول (١٢) الخدمات الدينية في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣

ت	اسم الجامع	الحي
١	الكرمة الكبير	الصبود
٢	الشيخ حاتم	القدس
٣	الحاج إبراهيم علي حسون	العروبة
٤	أبو أيوب الأنصاري	العروبة
٥	الرقيب	الشهداء
٦	الشيخ حمد المجنس	الوحدة

المصدر: مديرية الوقف السني في مدينة الكرمة (بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢٣).

خريطة (١١) الخدمات الدينية في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣



المصدر:

١. خريطة التصميم الأساس لمدينة الكرمة ٢٠٢٣ مخرجات برنامج Arc map 10.8
٢. الدراسة الميدانية.

ح- خدمات الكهرباء^(١٥): يعتمد قضاء الكرمة بصورة اساسية على محطة السمنت التحويلية ١٣٢٠٠٠ KV إلى ٣٣٠٠٠ KV والتي تغذي محطتي الكرمة ٢ التي تغذي منطقة (صبيحات والبعد العوده ومحطة النخيل التميمي) التي تم انشائها حديثا التي تغذي مركز قضاء الكرمة لمحولات التوزيع بطاقة (11 KV) والتي تغذي الدور السكنية بعد ان يتم تحويلها إلى ٢٢٠ فولت . بلغ مجموع ما يصل للمدينة ٤٠ ميكا واط بينما تمثل الحاجة الفعلية ٥٠ ميكا واط مما اضطر المواطنين إلى الاعتماد على المولدات الاهلية وخاصة في فصل الصيف حيث تزداد انقطاعات الكهرباء الوطنية نظرا لزيادة الاحمال وتمتاز المناطق التي توجد بها شبكات جيدة ومحولات بارترفاع قيم الاراضي فيها.

خ- خدمات المجاري : وهي احدى الدوائر التي افتتحت حديثا في مدينة الكرمة اذ تم الافتتاح الرسمي لها بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٥، وأن هذه الشبكة مخصصة لتصريف الامطار وليست شبكة للصرف الصحي والتي تخلو منها المدينة حيث تقوم بتصريف الامطار باتجاه الميازل عن طريق ثلاث محطات حيث تغطي هذه الشبكة (٦٠) كم من الشبكات المختلفة الاقطار حيث يتراوح قطر الشبكة من (٣١٥) ملم إلى (٧٠٠) ملم أما موقع المحطات فكما هو موضح في جدول (١٤) .

جدول (١٤) محطات المجاري في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣

ت	اسم محطة مجاري	الطاقة الاستيعابية (م ^٣ / بالساعة)
١	شارع عشرين	١٢٠٠٠
٢	حي الشهداء	١٦٠٠
٣	حي الوحدة	١٦٠٠

المصدر: مقابلة شخصية مع مدير مجاري الكرمة (رجب سليمان ناهي)، بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٢.

د- خدمات الماء : تم انشاء مشروع الماء الموحد في مدينة الكرمة عام ١٩٨٥ من قبل شركة يوغسلافية ويضم هذا المشروع ستة مضخات رئيسية لغرض الدفع و اربع مضخات لغرض السحب و تبلغ الطاقة الاستيعابية لهذا المجمع (١٥٠٠) م^٣/ساعة حيث يغطي الاحياء ال ٦ الرئيسية داخل مدينة الكرمة وبمساحة (١٢٥٠٠) م^٢ ويوضح جدول (١٥) الوحدات الخاصة بمشروع الماء الموحد في مدينة الكرمة.

جدول (١٥) وحدات مشروع الماء الموحد في مدينة الكرمة لعام ٢٠٢٣

ت	وحدات مشروع ماء الكرمة	كيلو واط/ ساعة
١	وحدة السحب	٣٠
٢	وحدة الدفع	١٢٠
٣	منطقة الأطيان	١٨.٥
٤	وحدة الغسيل	٥٥
٥	منظومة الشب	٤,٥

المصدر: مقابلة شخصية مع مدير مشروع ماء الكرمة (صادق إسماعيل عبد) بتاريخ ١٧/٤/٢٠٢٣

كما يحتوي مشروع ماء الكرمة على منظومة الكلور والبالغة قدرتها (٤ كيلو غرام)، بالإضافة إلى وحدة المولدات والتي تحتوي على أربع مولدات حجم المولد (١,٢٥، ميكا) ما يعادل (٤٥٠٠) أمبير، وايضا يحتوي المشروع على الخزان الرئيسي وبنية ماء الكرمة.

الاستنتاجات والتوصيات

اولا - الاستنتاجات :

١- ظهر من خلال البحث ان مدينة الكرمة كان لها اكثر من تصميم اساس مما كان له دور كبير في توجيه استعمالات الارض الحضرية فيها وبالتالي التأثير على قيمها العقارية بحسب نوع الاستعمال السائد وصفه وموقعه ومساحته ومدى قربه من الخدمات .

٢- جاء الاستعمال السكني بالمرتبة الاولى ثم النقل بالمرتبة الثانية ثم الاستعمال الخدمي بالمرتبة الثالثة .

٣- تم تصنيف كل استعمال حضري موجود المدينة وتحديد قيمه العقارية سواء كان ذلك بيعا ام ايجار فتبين لنا ان هناك علاقة وثيقة بين سعر الارض والاستعمال الحضري حيث يقوم سعر الارض بالمنافسة بين الاستعمالات الحضرية ويحدد نوع الاستعمال الموجود .

٤- ظهر من خلال البحث ان الاسعار ترتفع بشكل كبير في مركز المدينة ثم تبدأ بالانخفاض كلما اتجهنا نحو الاطراف .
ثانيا - التوصيات :

١- تدخل الجهات المسؤولة عن تخطيط المدينة بتوزيع الاراضي الغير صالحة للزراعة على المواطنين بشكل مخطط بدلا من النمو العشوائي السائد حاليا في المدينة مما سيساهم في خفض القيم العقارية للأرض لاسيما تلك التي سيتم تخصيصها للاستعمال السكني وبالتالي التخفيف عن كاهل ذوي الدخل المحدود في الحصول على تلك الاراضي مع استمرار تقديم الدعم لهم من خلال تقديم القروض الميسرة وبدون فوائد .

٣- ان المحافظة على ما تم تخطيطه ورسمه لاستعمالات الارض الحضرية في المدينة معناه التقليل من اختلاط هذه الاستعمالات مع بعضها وتقليل مسالة الضغط المسلط على كافة الخدمات الموجودة في المدينة وبالتالي تحقيق كفاءة عالية في اداء الخدمات للسكان .

المصادر:

- (١) تم تحويل ناحية الكرمة الى قضاء الكرمة بموجب الكتاب الصادر من وزارة التخطيط ذي العدد (٥٠٩) بتاريخ ١٨ / ١٢ / ٢٠١٨، واعطاءها الرمز الاداري (٢٢١١١).
- (٢) هويدة عبد الغني سطم صالح العاني ، تحليل مكاني لأسعار الاراضي في مدينة الفلوجة دراسة في جغرافية المدن ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، كلية التربية للبنات ، جامعة الانبار ، ٢٠٢٠ ، ص ٢١ .
- (٣) هاشم خضير الجنابي، التركيب الداخلي لمدينة الموصل، دراسة في جغرافية المدن، مطابع جامعة الموصل، ١٩٨٢، ص٤٢ .
- (٤) عثمان محمد غنيم، معايير التخطيط فلسفتها وانواعها ومنهجية إعدادها وتطبيقاتها في مجال التخطيط الحضري، دار صفا للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١١، ص ١٦٣-١٦٤ .
- (٥) زين العابدين علي صفر، النقل الحضري في مدينة كركوك، دراسة كارتوغرافية حضرية، اطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة بغداد، ١٩٩٦، ص١٢٧ .
- (٦) صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر، نصوص وتطبيقات، الطبعة الأخيرة، دار ابن الأثير للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ٢٠١١، ص١٦٣ .
- (٧) محمد صالح ربيع العجيلي، جغرافية النقل الحضري، مبادئ وأسس، عمان ، دار مجدلاوي للنشر ، ٢٠١٤، ص ١٧ .
- (٨) محمد شهاب أحمد، مؤمل علاء الدين، المتطلبات الفضائية لتخطيط المدينة، مطابع التعليم العالي، بغداد، ١٩٩٠، ١٥٨ .

(٩) امانة العاصمة، التصميم الانمائي الشامل لمدينة بغداد عام ٢٠٠٠، تقرير شركة بول سيرفس .١٩٧٠،

(١٠) مديرية بلدية الكرمة، شعبة تنظيم المدن، (بيانات غير منشورة).

(١١) رجاء خليل احمد الدليمي، اثر النقل بالسيارات في البناء الوظيفي والعمراني لمدينة بعقوبة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة ديالى، ٢٠٠٥.

(١٢) مديرية بلدية الكرمة، شعبة تنظيم المدن، (بيانات غير منشورة).

(١٣) زينة عبدالعزيز محمد المحمدي، النقل الحضري في مدينة الفلوجة: دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الانبار، ٢٠٠٩، ص ٦٩.

(١٤) مثنى ناظم داود سلمان، شيماء فاضل حمود حسون، التوزيع المكاني للخدمات التعليمية في احياء (العدل، الخضراء، حطين والعامرية) في مدينة بغداد لعام ٢٠٢١، مجلة مداد الآداب، مجلد ١٢، العدد ٢٩، ٢٠٢٢، ص: ١٨١٣

(١٥) مقابلة شخصية مع الدكتور ثامر علي صالح القره غولي مدير قطاع الرعاية الصحية في قضاء الكرمة بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٧

(١٦) مقابلة شخصية مع الاستاذ عبدالله عدنان الجميلي مدير كهرباء الكرمة بتاريخ ١٦ /٤ /٢٠٢٣.

:Sources

1-Al-Karma District was transformed into Al-Karma District according to the letter issued by the Ministry of Planning, No. (509) dated 12/18/2018, and was given the administrative code (22111.)

2-Huwayda Abdul-Ghani Sattam Saleh Al-Ani, Spatial analysis of land prices in the city of Fallujah, a study in urban geography, Master's thesis (unpublished), College of Education for Girls, Anbar University, 2020, p. 21.

3-Hashim Khudair Al-Janabi, The Internal Structure of the City of Mosul, A Study in Urban Geography, Mosul University Press, 1982, p. 42.

4-Othman Muhammad Ghoneim, Planning Standards: Their Philosophy, Types, Preparation Methodology, and Applications in the Field of Urban Planning, Safa Publishing and Distribution House, Amman, 2011, pp. 163-164.

5-Zain al-Abidin Ali Safar, Urban Transport in the City of Kirkuk, Urban Cartographical Study, unpublished doctoral thesis, College of Arts, University of Baghdad, 1996, p. 127.

6-Salah Hamid Al-Janabi, Urban Geography, Texts and Applications, latest edition, Dar Ibn Al-Atheer for Printing and Publishing, University of Mosul, 2011, p. 163.

7-Muhammad Saleh Rabie Al-Ajili, Geography of Urban Transport, Principles and Foundations, Amman, Majdalawi Publishing House, 2014, p. 17.

8-Muhammad Shihab Ahmed, Muammel Alaa al-Din, Space Requirements for City Planning, Higher Education Press, Baghdad, 1990, 158.

9-Amanat Al-Asimah, Comprehensive Developmental Design for the City of Baghdad in 2000, Bull Service Company Report, 1970.

Karma Municipality Directorate, City Planning Division, (unpublished data)(10-

11-Raja Khalil Ahmed Al-Dulaimi, The impact of car transportation on the functional and urban structure of the city of Baqubah, Master's thesis (unpublished), College of Education, University of Diyala, 2005.

Karma Municipality Directorate, City Planning Division, (unpublished data)(12-

13-Zeina Abdulaziz Muhammad al-Muhammadi, Urban Transport in the City of Fallujah: A Study in Urban Geography, unpublished master's thesis, College of Education for Human Sciences, Anbar University, 2009, p. 69.

14-Muthanna Nazim Daoud Salman, Shaima Fadel Hammoud Hassoun, Spatial distribution of educational services in the neighborhoods of (Al-Adl, Al-Khadra, Hattin and Al-Amiriya) in the city of Baghdad for the year 2021, Madad Al-Adab Magazine, Volume 12, Issue 29, 2022, p. 1813.

15-Personal interview with Dr. Thamer Ali Saleh Al-Qara Ghouli, Director of the Health Care Sector in Al-Karma District, on 4/17/2023

16-Personal interview with Mr. Abdullah Adnan Al-Jumaili, Director of Karma Electricity, on 4/16/2023.