

معايير تحديد منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة

ناصر منشد غالي *

رعد عبد الحسين محمد

جامعة المثنى / كلية التربية للعلوم الانسانية

المخلص	معلومات المقالة
يهدف البحث الى دراسة تحديد حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة، التي تمثل البؤرة التجارية وارث المدينة الحضاري والتاريخي، والنواة الاولى والقلب التجاري النابض لمدينة السماوة وأقاليمها . أعتمد البحث الدراسة الميدانية، وتوصل الى نتائج أهمها صعوبة تطبيق معايير تعيين حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D)، نتيجة التشابه بينها وبين المناطق التي تحيط بها، لذا ارتأت الدراسة تقسيم المدينة الى مناطق عدة (مركز المدينة- وسط المدينة- اطراف المدينة) ودراستها ميدانياً بالاستعانة بعدد من المؤشرات العامة المطبقة عالمياً فضلاً عن المؤشرات الخاصة التي تتمتع بها منطقة الدراسة عن المناطق الاخرى ومن هذه المؤشرات سعر الارض وقيم الايجار والمظهر الخارجي بالإضافة الى المعيار المركب، وتوصي الدراسة ضرورة المحافظة الهوية الثقافية والتاريخية لمركز مدينة السماوة والحد من نمو الوظيفة التجارية على حساب الوظائف الاخرى في منطقة الدراسة .	تاريخ المقالة : تاريخ الاستلام: 2021/10/5 تاريخ التعديل : 2021/11/9 قبول النشر: 2021/11/10 متوفر على النت: 2023/1/15
	الكلمات المفتاحية: معايير ، منطقة الاعمال المركزية ، C.B.D ، السماوة .

©جميع الحقوق محفوظة لدى جامعة المثنى 2022

المقدمة:

يتناول هذا البحث مفهوم منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) وحدودها المكانية في مدينة السماوة، وتمثل هذه المنطقة مركز المدينة والقلب التجاري النابض لاقتصادها الذي يتمتع بسهولة الوصول اكثر من بقية مناطق المدينة، زيادة الى انه الجزء الاكثر تعرضاً من غيره الى عملية التحول الوظيفي استجابة لعوامل مختلفة. اعتمد الباحث في تحديد حدود المنطقة التجارية المركزية في مدينة السماوة على عدة معايير ممثلة بـ (قيمة الارض ومقدار الايجار والمظهر الخارجي والمعيار المركب)، حيث تم تحديد المعايير الواردة في الدراسة من قبل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية للخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للمدينة .

أولاً/ مشكلة البحث:-
تتمثل مشكلة البحث بمحاولة الاجابة على التساؤل الاتي:
كيف يمكن تحديد حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة، وما هي سماتها؟ .
ثانياً/ فرضية البحث :-
بناءً على تحديد مشكلة الدراسة صيغت فرضية رئيسة للدراسة هي: (هناك معايير محددة يمكن استخدامها في تحديد حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) ممثلة في سعر الارض وقيمة الايجار والمظهر الخارجي فضلاً عن المعيار المركب ؟) .

ثالثاً/ هدف البحث :-

1- تحديد حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) التي تخدم مدينة السماوة والمناطق التي تجاورها .

2- تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على ملامح منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة وتحليل واقع حال استعمالات الارض الحضرية فيها .

رابعاً/ اهمية البحث :-

1- تتضح اهمية الدراسة في حداثتها كونها محاولة جغرافية لتحديد حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة .

2- وضع الحلول والمقترحات لمعالجة ابرز المشاكل الحضرية التي تعاني منها منطقة الدراسة.

3- الموقع الجغرافي الذي تتمتع به منطقة الدراسة، بالنسبة لمدينة السماوة بشكل خاص واقليمها الكبير الذي يمثل محافظة المثنى بشكل عام حيث تمثل المركز التجاري والاقتصادي، وما تقدمه من خدمات، فضلاً عما تمثله مركزاً للثقل السكاني وكثافة مرور عالية .

خامساً/ حدود البحث :

تمثلت الحدود المكانية للدراسة في منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة الواقعة على تقاطع دائرتي عرض (31.18.40) شمالاً وخط طول (45.17) شرقاً، وتشغل مساحة بلغت (73.48 هكتار) يقسمها نهر الفرات الى قسمين شمالي الصوب الصغير وجنوبي الصوب الكبير مخترقاً اياها من الغرب نحو الشرق، وتتكون من محلي الشرقي القديم والغربي الاول (القصبة القديمة) وجزء من محلة القشلة شمالاً فهي تمتد بمحاذاة نهر الفرات، يحدها من الشرق شارع الجسر ومن الغرب شارع المصرف ومن الشمال شارع ثورة العشرين (شارع المنصور سابقاً) ومن الجنوب شارع المراب الداخلي. اما الحدود الزمانية للدراسة فتتمثل بدراسة واقع حال منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة لعام (2020) م .

سادساً: منهج البحث :-

اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي، فضلاً عن الدراسة الميدانية بهدف الوصول الى البيانات والمعلومات التي لها علاقة بموضوع البحث .

اولاً/ مفهوم منطقة الاعمال المركزية (C.B.D)

هي البؤرة التي تتفرع منها الشوارع التجارية الرئيسة المرتبطة بشبكة من الازقة الضيقة التي تخدم الاحياء السكنية وتضم اغلب الفعاليات الادارية والتجارية والترفيهية الضرورية للحياة في المدينة⁽¹⁾، أطلق الباحثون تسميات عديدة على هذه المنطقة، فمنهم من سماها بمنطقة الأعمال المركزية (Central Business district) كما هو الحال في الولايات المتحدة الأمريكية، وقد تسمى بمنطقة المرور المركزية (Central Traffic District) او المنطقة التجارية المركزية (Central Commercial District) وتعرف بمركز المدينة (City Centre) في المملكة المتحدة ، ويطلق عليها أحياناً تسمية وسط المدينة (Down Town) باعتبارها المركز المنظم الذي تدور حولها باقي بنية المدينة⁽²⁾. كما اقترح الجغرافي الحضري E.W. Burgess في عام (1923) اختصاراً للمنطقة الأعمال المركزية في وضعة الشهير (C.B.D)⁽³⁾.

ثانياً/ الحدود المكانية لمنطقة الاعمال المركزية (C.B.D)

تُعد المنطقة التجارية المركزية بنظر الجغرافيين على انها اقليماً مميزاً عن باقي اجزاء المدينة، وبناء على ذلك فهم يحاولون رسم حدود واضحة تبرز شخصية هذا المنطقة داخل المدينة⁽⁴⁾. ولتحديد حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة وتميزها عن المناطق الوسطى والثانوية التي تحيط بها يمكن اعتماد المعايير الاتية :

1- سعر الارض : ان ارتفاع معدل سعر الوحدة المساحية في مركز المدينة دلالة على صفة المركزية⁽⁵⁾. فمن خلال سعر الارض ومعدل الايجار للمؤسسات داخل هذه المنطقة نستطيع تحديد منطقة الاعمال المركزية لمدينة السماوة، ولتحديد المنطقة التجارية في مدينة السماوة قام الباحث بدراسة أولية لأسعار

القديمة (7.000.000 مليون/ دينار عراقي) وتنخفض الاسعار عند تفرعات السوق المكشوف من الجانبين لتصل الى (1.500.000 مليون وخمسمائة الف، ثم تأخذ الاسعار بالارتفاع باتجاه الاجزاء الجنوبية من القصبة القديمة عند سوق الخضار وسوق القصابين الحالي لتصل الى (3.000.000) ثلاثة ملايين دينار عراقي وتقل من تقاطع بناية السينما القديمة والواقعة اقصى جنوب القصبة القديمة باتجاه الغرب ضمن المحور التجاري الذي تتركز فيه التجارة بنوعها (الجملة والتجزئة) للمواد الغذائية الى بناية الزقورة ليصل الى (2.000.000) مليونان دينار عراقي. وان جميع ما ورد من اسعار تقع ضمن المعيار الخاص بتحديد المنطقة التجارية المركزية الذي تزيد اسعارها عن المتر المربع الواحد عن مليون ومئتان وخمسون الف .وفي شارع باتا بلغ سعر المتر المربع الواحد (3.500.000) ثلاث ملايين وخمسمائة الف دينار عند تقاطعه مع السوق الكبير (السوق المسقوف) وباتجاه الشرق وصولاً الى شارع الجسر، اما عند الاتجاه نحو الغرب تأخذ الاسعار بالارتفاع لتصل الى (4.000.000) اربعة ملايين دينار الى تقاطع شارع العيادة الشعبية غرب القصبة القديمة. اما المنطقة الواقعة بين شارع باتا الى سوق الحدادين الجديد وسوق النخالة) بلغت قيمة الارض واحد مليون (1.500.000 مليون / دينار) ، وعند شارع الكورنيش على مدى امتداده من جسر السماوة الكبير شرقاً الى جسر المفوضية غرباً وشارع الفنادق الى المحور التجاري جنوباً بلغ سعر الارض (2.500.000) مليونين وخمسمائة ألف دينار عراقي. وبلغ سعر الارض في شارع الجسر وشارع الرشيد ضمن المنطقة نفسها (2.000.000) مليونين دينار، وفي شارع السينما وشارع مصرف الرشيد في الجزء الغربي من القصبة القديمة حتى بناية الزقورة جنوباً بلغ سعر الارض (1.500.000) مليون وخمسمائة الف. اما في حي القشلة الذي يقع في الجزء الشمالي من منطقة أحياء مركز المدينة فقد بلغ سعر المتر المربع الواحد في شارع النهر المحاذي لنهر الفرات (كورنيش القشلة) مليونين دينار عراقي

قطع الاراضي السكنية في عموم المدينة من خلال اعتماد الدراسة الميدانية وبيانات أقيام الاراضي السكنية بحسب البيانات الرسمية حيث وجد ان اعلى أقيام الاراضي السكنية تقع في وسط المدينة (مركزها) وبذلك يمكن اعتماد قيمة مليون ومئتان وخمسون ألف دينار عراقي (1.250.000 مليون/دينار عراقي) للمتر المربع الواحد كمعيار لتحديد منطقة الاعمال المركزية (C.B.D)، حيث تم دراستها حسب البلوكات والشوارع. ولغرض تسهيل عملية دراسة معايير تحديد منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة اعتمد الباحث تقسيم أولي لأحياء المدينة، جدول (13)، حيث قُسمت الى ثلاثة اقسام هي أحياء مركز المدينة وأحياء وسطها وأحياء أطراف المدينة وبالرجوع الى معيار سعر الارض فأن اقامة تتباين على النحو الاتي:.

• أحياء مركز المدينة: من خلال الدراسة التي قام بها الباحثان (مورفي وفانس) ان سعر الارض ينخفض غالباً بسرعة عند حافة منطقة الاعمال المركزية اذ تهبط بمقدار (40%) من موقع اعلى سعر تحديداً⁽⁶⁾، حيث بلغ سعر المتر المربع الواحد في السوق الكبير (السوق المسقوف) الواقع وسط القصبة القديمة (حي الشرقي القديم وحي الغربي الاول) ثمانية ملايين (8.000.000 مليون/ دينار عراقي)، وينخفض سعر الارض في الازقة الضيقة التي تمثلها تفرعات السوق الكبير (السوق المسقوف) كسوق الحدادين وسوق القصابين القديمين ضمن المنطقة نفسها فقد بلغ (2.000.000) مليونان دينار عراقي، وفي سوق صفارين والنجارين (1.500.000) مليون وخمسمائة الف وفي السوق المحاذي لجامع السماوة الكبير (الغربي القديم) الذي يمثل الجزء الغربي من القصبة القديمة بلغ سعر المتر المربع الواحد (2.000.000) مليون دينار، وبلغ سعر المتر المربع الواحد في السوق المكشوف وهو من اسواق المدينة الرئيسة الذي يعد امتداداً للسوق المسقوف الى الاطراف الجنوبية من القصبة

اطراف المدينة	وحي الصدر	اقل من 1.250.000 مليون/دينار
	حي الصدر - حي المعلمين الثانية - حي العسكري - حي الحكم - حي الحسين - حي الرسالة - الجمهوري - العمال - الحسن والزهور - حي القاسم - الضجرية - الاعلام - حي 9 نيسان - دور الشركة - حي الشهداء الاولى والثانية - حي التأميم وحي النصر الاولى والثانية والانتصار	

المصدر: الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية .

ومن خلال ذلك يتضح ان هناك تباين في اسعار الارض ضمن المكان او الشارع الواحد نفسة في احياء مركز المدينة ويعود هذا الاختلاف الى عدة عوامل منها اقتصادية واخرى اجتماعية التي تؤثر في سعر الارض، اذ ان لسعر الارض وقوة المنافسة الاثر في ترتيب استعمالات الارض والحصول على الاماكن ذات الافضلية ولها مردوداً اقتصادياً عالياً في المنطقة التجارية ويأتي في المرتبة الاولى الاستعمال التجاري من حيث قدرته على المنافسة واشغال الاراضي المرتفعة الاسعار .

● احياء وسط المدينة: وهي المنطقة التحيط بمركز المدينة وتتألف من الاحياء (حي الغربي الثانية وحي الجديدة وحي المعلمين الاولى وحي الضباط وحي العروبة وحي الحيدرية وحي الاسكان) وتعتمد على تقديم الخدمات الى المناطق السكنية المجاورة، زيادة الى رواد هذه المنطقة من مناطق اخرى. فقد اظهرت الدراسة الميدانية ان سعر المتر المربع الواحد في هذه الاحياء اخذ بالانخفاض دون المعيار المحدد والبالغ مليون ومئتان وخمسون ألف (1.250.000 مليون/ دينار) باستثناء مناطق الاركان في شارع الغدير وشارع المركزية في حي الغربي الاولى وشارع الاسكان وشارع الشيخ مهدي في حي العروبة حيث بلغت قيمة الارض وفق المعيار والذي يتراوح ما بين (1.500.000 - 2.000.000 مليون/ دينار) للمتر المربع الواحد وهي مناطق ذات خصائص وصفات مختلفة عن المنطقة التجارية المركزية، حيث تنخفض فيها نسبياً المؤسسات التجارية المتخصصة، فضلاً عن

(2.000.000 مليون/ دينار) وفي سوق القشلة بلغ سعر المتر المربع الواحد مليون وخمسمائة الف (1.500.00 مليون/ دينار)، جدول (1) .

جدول (1)

أقيام الاراضي لأحياء مدينة السماوة لسنة (2020) م

سعر الأرض (مليون دينار عراقي / م ²)	المنطقة	احياء مركز المدينة
8 – 1.5	السوق المسقوف وتفرعاته	(القصبة القديمة) حي الشرق القديم وحي الغربي الثانية
4 – 3.5	شارع باتا وتفرعاته	
2	شارع الجسر و شارع الرشيد	
1.5	من شارع باتا الى سوق النخالة وسوق الحدادين	
7 – 1.5	القيصريات والسوق المكشوف وتفرعاته	
3	سوق الخضار وسوق القصابين	
1.5	شارع السينما ومقترباته وشارع المصرف	
2	المحور التجاري والسينما القديمة	حي القشلة
2.5	شارع الكورنيش والشعبية و شارع الفنادق	
2	شارع النهر	احياء وسط المدينة
1.5	سوق القشلة	
2 – 1.5	شارع الغدير - المركزية - شارع الشيخ مهدي - شارع الاسكان	حي الضباط - المعلمين الاولى - حي الحيدرية - حي الجديدة
اقل من 1.250.000 مليون/دينار		
1.250.000	شارع المهدي	احياء المعلمين الثانية

فقد بلغ سعر الارض لعموم هذه المناطق دون حدود المعيار المحدد باستثناء بعض قطع الاراضي وهي مناطق لا تتمتع بصفة المركزية كونها بعيدة عنها فضلاً عن اختلاف خصائصها المكانية عن خصائص المنطقة التجارية المركزية واهم مناطقها شارع المهدي حيث بلغت (1.250.000 مليون/ دينار) للمتر المربع الواحد .

نستنتج من خلال ما ذكر ان قيمة الارض ترتفع في أحياء مركز المدينة حيث كثافة مرور السكاني وسهولة الوصول وان سعر المتر المربع الواحد ينخفض تدريجياً بالابتعاد عن مركز المدينة لذا يمكن تحديد حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) لمدينة السماوة ضمن هذا المعيار من شارع الجسر شرقاً الى شارع مصرف الرشيد غرباً، ومن الشمال طريق بغداد البصرة وشارع ثورة العشرين (شارع المنصور سابقاً) ضمن محلة القشلة في الجانب الايسر من نهر الفرات ومن الجنوب شارع مرآب السيارات الداخلي وتشمل محلي الشرق القديم والغربي الاولى) القصبة القديمة (ومحلة القشلة .

2- مقدار الايجار: ترتبط قيمة الايجار للأرض بقيمة سعرها الذي يرتبط بدورة بقيمة موقع الارض من مكان الى اخر في المدينة⁽⁷⁾، ولتحديد المنطقة التجارية اعتمد الباحث على معيار ثلاث ملايين (3.000.000 مليون/دينار عراقي) كمعدل ايجار سنوي لمعرفة حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة فما انخفض عن حدود المعيار يعتبر خارج حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) .

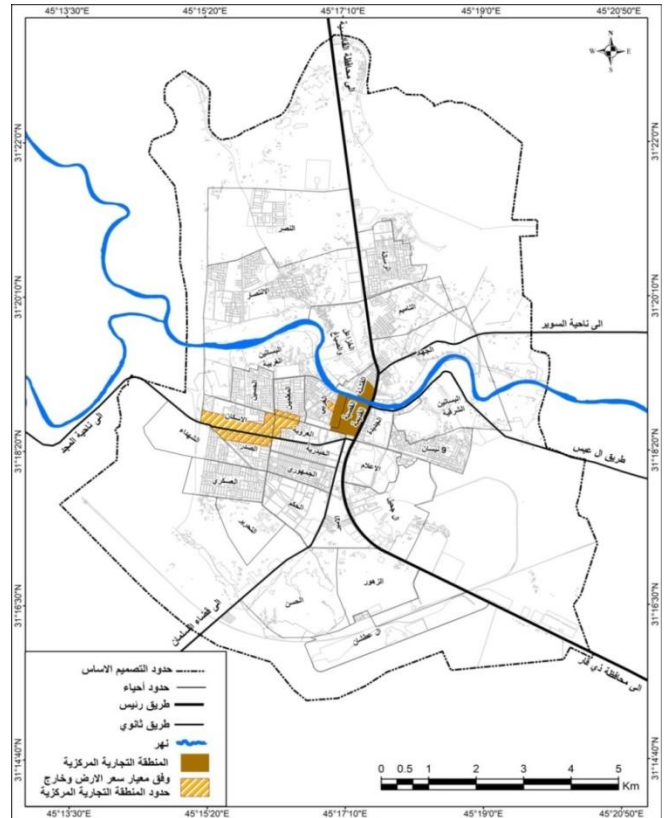
• **احياء مركز المدينة :** أظهرت الدراسة الميدانية ان هناك تباين في معدلات الايجار السنوي من مكان الى اخر في احياء مركز المدينة حيث تبلغ أشدها في السوق المسقوف وشارع باتا والسوق المكشوف ضمن أحياء مركز المدينة لما تتمتع به هذه المناطق من زيادة الطلب على الارض وتنافس شديد من قبل استثمارات الارض الاخرى وما له من اثر على ارتفاع قيمة الايجار، فبلغ

انخفاض كثافة مرور الزبائن، لذا لا يمكن عدها ضمن حدود المنطقة التجارية المركزية .

• **أحياء اطراف المدينة:** انخفض سعر الارض في احياء اطراف المدينة مقارنةً مع احياء مركز المدينة والمناطق التي تحيط بها الا ان هناك بعض الاحياء السكنية تشهد ارتفاع متزايد في قيمة الارض نتيجة زيادة الطلب على هذه المناطق كحي المعلمين الثانية وحي الصدر وحي الحكم وحي العسكري في الاجزاء الجنوبية والجنوبية الغربية من المدينة وحي الرسالة شمال المدينة حيث وجود جامعة المثنى وعدد من الجامعات الاهلية كجامعة الصادق وجامعة ساو اهلية والمعهد التقني في السماوة وتوفر بعض الخدمات كالمراكز الصحية والمدارس وتوفر وسائل النقل العام وعدد من المؤسسات التجارية التي تلي احتياجات سكان هذه المناطق والمناطق المجاورة ، خريطة (1) .

خريطة (1) منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة

وفق معيار سعر الارض لعام 2020.



المصدر: الدراسة الميدانية بالاعتماد على برنامج (Arc GIS : 10.8) .

7	سوق الخضار وسوق القصايين وشارع الرشيد	
7.5	شارع السينما وشارع الشعبية	
7-5	السينما القديمة وعمارة ابن الحجية	
6	شارع الفنادق والمحور التجاري وسارع المصرف	
5	شارع الكورنيش	
5-3.5	سوق القشلة (شارع المنصور وشارع جسر المشاة وشارع حي مجلي)	حي القشلة
7-5	شارع الغدير والمركزية	الغربي الثانية
5-3.5	شارع الشيخ مهدي والاسكان	حي العروبة وحي الاسكان
دون حدود المعيار البالغ 3.000.000) مليون/ دينار	حي الحيدرية - حي الجديدة - حي المعلمين/1 - حي الضباط	أحياء وسط المدينة
دون حدود المعيار البالغ 3.000.000) مليون/ دينار (	حي الصدر - حي المعلمين الثانية - حي العسكري - حي الحكم - حي الحسين - حي الرسالة - الجمهوري - العمال - الحسن والزهور - حي القاسم - الضجرية - الاعلام - حي 9 نيسان - دور الشركة - حي الشهداء الاولى والثانية - حي التأميم وحي النصر الاولى والثانية والانتصار	

المصدر: الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية .

اما الاجزاء الجنوبية من القصبة القديمة ممثلة بسوق الخضار وسوق القصايين والاماكن التي تحيط بها وشارع الرشيد بلغ معدل الايجار السنوي سبعة ملايين دينار (7.000.000 ملون/ دينار/ سنة) وفي شارع الجسر شرق القصبة القديمة بلغت قيمة الايجار اربع مليون دينار عراقي (4.000.000 مليون/ دينار/ سنة). وبلغ معدل الايجار السنوي في المحاور التجارية التي تقع في الجزء الغربي من القصبة القديمة سبعة ملايين وخمسمائة ألف (7.500.000 مليون/ دينار/ سنة) في شارع الشعبية وشارع السينما، بينما تأخذ المعدلات بالانخفاض كلما تقدمنا من تقاطع

معدل الايجار السنوي في السوق الكبير (السوق المسقوف) خمسة عشر مليون دينار عراقي (15.000.000 مليون/ دينار/ سنة) وفي شارع باتا عند تقاطعه مع السوق المسقوف باتجاه شارع الجسر نحو الشرق بلغ معدل الايجار السنوي ثلاثة عشر مليون دينار (13.000.000 مليون / دينار) داخل احياء القصبة القديمة (حي الشرقي القديم وحي الغربي الاولى)، بينما بلغ معدل الايجار السنوي لشارع باتا الى شارع العيادة الشعبية باتجاه الشرق اربعة عشر مليون (14.000.000 مليون / دينار/ سنة). اما مقتربات شارع باتا من الجانبين تكون قيمة الايجار السنوي اقل كونها ازقة ضيقة فقد بلغ ثلاث ملايين وخمسمائة ألف (3.500.000 مليون/ دينار) وفي شارع الكورنيش الذي يقع على ضفاف نهر الفرات شمال القصبة القديمة بلغ المعدل الايجار السنوي خمسة ملايين (5.000.000 مليون / دينار) ، في حين ترتفع الاسعار في بعض الاسواق (القيصريات) والسوق المكشوف التي تمتاز بموقع تجاري مميز زيادة الى ذلك كثرة عدد الزبائن لجودة السلع والبضائع المعروضة في السوق حيث يتراوح معدل الايجار السنوي ما بين عشرة ملايين الى خمسة عشر مليون (10.000.000 - 15.000.000 مليون/ دينار/ سنة)، جدول (2).

جدول (2) مقدار الايجار للأحياء السكنية في مدينة السماوة

لسنة (2020) م .

المنطقة	مقدار الايجار (مليون/دينار عراقي)
الحيات المركزية المدينة (القصبة القديمة) حي الشرقي القديم وحي الغربي الاولى	السوق المسقوف وتفرعاته 15
	شارع باتا وتفرعاته 14 – 3.5
	شارع الجسر 4
	من شارع باتا الى سوق النخالة وسوق الحدادين 3
	القيصريات والسوق المكشوف وتفرعاته 15 – 10

قيمة الايجار ما بين (3.500.000-5.000.000 مليون/ دينار/ سنة) بينما ينخفض معدل الايجار السنوي في حي المعلمين الاولى وحي الحيدرية وحي الجديدة وحي الضباط .

• أحياء أطراف المدينة : بلغ معدل الايجار السنوي في عموم احياء اطراف المدينة دون حدود المعيار السنوي وهي خارج حدود المنطقة التجارية المركزية كونها بعيدة عنها فضلاً عن اختلاف خصائصها المكانية عن خصائص المنطقة التجارية المركزية .

نستنتج من خلال ما ذكر ان قيمة ايجار الارض ترتفع في أحياء مركز المدينة حيث الكثافة المرور السكانية وسهولة الوصول وان قيمة الايجار تنخفض تدريجياً بالابتعاد عن مركز المدينة لذا يمكن تحديد حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) لمدينة السماوة ضمن هذا المعيار من شارع الجسر شرقاً الى شارع مصرف الرشيد غرباً، ومن الشمال طريق بغداد البصرة وشارع ثورة العشرين (شارع المنصور سابقاً) ضمن محلة القشلة في الجانب الايسر من نهر الفرات ومن الجنوب شارع مرآب السيارات الداخلي وتشمل محلي الشرق القديم والغربي الاولى (القصبة القديمة) ومحلة القشلة، خريطة(2) .

3- المظهر الخارجي: ان سيطرة منطقة وسط المدينة على اعلى الاسعار للأراضي الحضرية، يترك اثاره على مستوى ايجارها اضافة على مستوى كثافة استثمارها، وللتعويض عن قيمة الايجارات المرتفعة تستثمر الارض بكثافة عالية من خلال الامتداد العمودي للمباني او اتساع المؤسسة المركزية، من خلال ذلك يسيطر مركز المدينة على مستويات عالية للمباني في المدينة. ويظهر ذلك من خلال امتداد خط الافق حيث يظهر في هذا الجزء من المدينة اكثر ارتفاعاً وتشويه من الاجزاء الاخرى في المدينة وتعتمد هذه الكيفية على الملاحظة المباشرة، اذ معظم اجزاء المنطقة التجارية المركزية في المدن لها كثافة استثمارية عالية تعكسها قيمة الارض العالية، ما يؤخذ عليها هو المباني

الشعبية وشارع الفنادق الى المحور التجاري جنوباً وشارع المصرف غرباً فبلغت قيمة الايجار ست ملايين دينار عراقي (6.000.000 مليون/ دينار/ سنة) وفي سوق الحدادين وشارع النخالة وهما من الاسواق المتخصصة في الصناعات الانشائية وبيع الابواب والشبابيك بلغ معدل الايجار السنوي ثلاث ملايين دينار عراقي (3.000.000 مليون/ دينار/ سنة) وبلغت قيمة الايجار في الاجزاء الجنوبية من القصبة القديمة تحديد في سوق السينما القديمة (عمارة ابن الحجية) التي تشهد تركيز كثيف للاستثمارات التجارية حيث يتراوح معدل الايجار السنوي ما بين (5.000.000 - 7.000.000 مليون/ دينار/ سنة) .

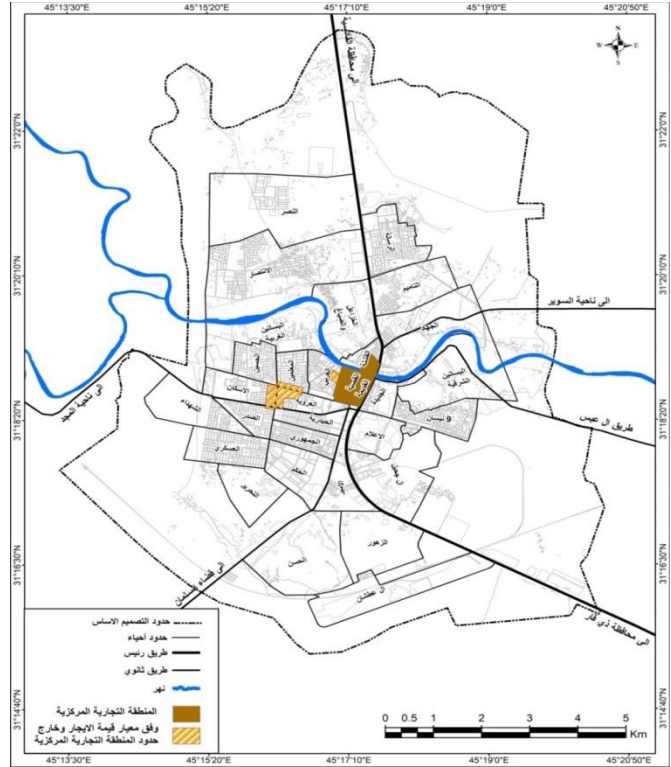
اما في محلة القشلة شمال مركز المدينة الذي يمثل الجانب الايسر من نهر الفرات فقد بلغ معدل الايجار السنوي ما بين (3.500.000-5.000.000 مليون / دينار/ سنة) في سوق القشلة الذي يضم شارع جسر المشاة وشارع المنصور وشارع حي مجلي وهو من الاسواق الصغيرة مقارنة مع اسواق القصبة القديمة التي تقع في الجانب الايمن من النهر والتي تدخل ضمن المعيار المحدد والبالغ (3 مليون) .

• منطقة وسط المدينة: انخفض معدل الايجار السنوي في هذه المنطقة عن المعيار المحدد والبالغ (3.000.000 مليون / دينار/ سنة) باستثناء بعض اجزاء المنطقة التي جاءت وفق المعيار ولا يمكن اعتبارها ضمن المنطقة التجارية المركزية فهي بعيدة عن منطقة الاعمال المركزية وان ارتفاع قيمة الايجار ناتجة من تقاطع الشوارع الرئيسية وتركز المؤسسات التجارية يكون قليل فهي تعد ادنى مستوى وظيفي من منطقة احياء مركز المدينة، تلي احتياجات سكانها زيادة الى سكان المجاورات السكنية القريبة منها، كما في شارع الغدير وشارع المركزية في حي الغربي الثانية التي تدخل ضمن المعيار المحدد . حيث بلغ المعدل السنوي للإيجار ما بين (5.000.000-7.000.000 مليون/ دينار/ سنة)، بالإضافة الى شارع الشيخ مهدي وشارع حي الاسكان بلغت

● أحياء مركز المدينة : يشير الجدول (15) الى عدد طوابق المباني في احياء مدينة السماوة ، حيث يتراوح ما بين (3 – 6) طابق والبالغ عددها (362 بناية) ، اذ ان المباني التي يبلغ عدد الطوابق فيها (6 طابق) قليلة جدا، فهي (3 أبنية) تقع في الجانب الغربي من القصبة القديمة ضمن شارع الفنادق و شارع السينما، وفي شارع المصرف بلغ عددها (2 بناية)، اما الابنية ذات (5 طابق) يبلغ عددها (7 أبنية) موزعة على اجزاء متفرقة من احياء مركز المدينة ، حيث بلغ عددها في شارع باتا (5 أبنية) وفي شارع الكورنيش ومنطقة الغربي الاول (1 بناية) لكل منهما يمثل الطابق الارضي في جميعها لأغراض تجارية اما الادوار العليا فهي مخصصة كمخازن. اما عدد الابنية ذات (4 طابق) بلغ عددها (52 بناية) منتشرة في اماكن متفرقة من احياء مركز المدينة، فقد بلغ عددها في احياء القصبة القديمة (43 بناية)، تركزت عشرة (10 أبنية) في شارع باتا الذي يخترق المنطقة من الشرق نحو الغرب واثنان (2 بناية) في شارع الكورنيش المحاذي لنهر الفرات من الجانب الايمن وست (6 أبنية) في شارع السينما وشارع المصرف في الجزء الغربي من القصبة القديمة واربعة عشر (14 بناية) اخرى تقع في شارع العيادة الشعبية وشارع الفنادق الجزء الجنوب الغربي من القصبة القديمة، واحد عشر (11 أبنية) في شارع الجسر حيث يمثل الجزء الشرقي من القصبة القديمة، جميع الابنية ساد الاستعمال التجاري في الطابق الارضي اما الطوابق العليا متعددة الاستعمالات، اذ استغلت كمخازن ومكاتب للأنترنيت وورش خياطة ولصيانة الحاسبات ومطابع ومكاتب محاماه وبعضها لم يستغل تركت فارغة. في حين عدد الابنية ذات (3 طابق) بلغ عددها (197 بناية) موزعة على عدة اجزاء من احياء مركز المدينة، بلغ عددها في احياء القصبة القديمة (182 بناية)، فبلغ عددها في شارع باتا خمسة عشر (15 بناية) وفي شارع الجسر ثمان وثلاثون (38 بناية) منها سبعة (7 أبنية) استغلت ادوارها العليا لأغراض

العالية في المنطقة ليست كلها تستغل لأغراض تجارية انما يمكن استغلالها كمؤسسات خدمية او صناعية او سكنية او

خريطة (2) منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة وفق معيار قيمة الايجار لعام (2020) م.



المصدر: الدراسة الميدانية بالاعتماد على برنامج (Arc GIS : 10.8) .

مؤسسات تعليمية وإدارية. ان التطور الذي شهده العالم في تكنولوجيا البناء باستعمال قواعد في البناء متمثل ببركانز فولاذية او الخرسانة المسلحة ساعد ذلك ظهور البناء العمودي، اذ نراها في كثير من مدن العالم بشكل عام وفي منطقة الدراسة ويمكن ملاحظة ذلك النوع من البناء ضمن حدود مركز المدينة سواء كان في الهيكل العام للمدينة وحتى في اطرافها⁽⁸⁾.

ولتحديد حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في المدينة اعتمد على معيار عدد الطوابق بالاعتماد على الدراسة الميدانية، فقد تم الاعتماد معيار ثلاث طوابق (3 طابق) والذي يمكن من خلاله التعرف على حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) فما انخفض عن حدود المعيار يعد خارج حدودها.

السكن. واثنتان وخمسون (52 بناية) في محلة الشرقي القديم في لأغراض السكن وما تبقى منها شغل لأغراض أخرى مختلفة الجزء الشرقي من القصبة القديمة استغللت اغلب الطوابق الاستعمالات، جدول (3).

جدول (3) عدد الابنية ذات (3 – 6 طابق) في احياء مدينة السماوة (2020) م

المجموع	/6 طابق	/5 طابق	/4 طابق	/3 طابق	اسم المنطقة		
30		1	2	27	شار الكورنيش	أحياء القصبة القديمة	احياء مركز المدينة
25			10	15	شارع باتا		
49			11	38	شارع الجسر		
34	1		14	19	شارع الشعبية وشارع الفنادق		
18	2	5	6	5	شارع السينما وشارع المصرف		
21				21	المحور التجاري		
52				52	الشرقي القديم		
16		1		15	الغربي الاول	حي القشلة	احياء وسط المدينة
19			9	10	سوق القشلة (شارع المنصور وشارع جسر المشاة وشارع حي مجلي)		
28				28		الاسكان	
10				10		الغربي الثانية	العروبة
5				5			
92				92	حي الرسالة	احياء اطراف المدينة	
دون المعيار					حي العسكري – الشهداء الثانية والاولى – الجمهوري – العمال – الحكم حي العمال – الحسن – الصدر – الرسالة – حي التأميم – النصر الاولى والثانية		
399	3	7	52	337		المجموع	

المصدر: الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية .

المكاتب الهندسية و الاستشارية. اما في حي القشلة أحد احياء مركز المدينة الواقع في جزئها الشمالي بلغ عدد الابنية ذات (4 طوابق) تسع (9 أبنية) وبلغ عدد الابنية ذات ثلاثة ادوار عشرة (10 بنايات) معظم ادوارها العليا لأغراض السكن .

• احياء وسط المدينة: تمثل المنطقة الوسطى التي تحيط بمركز المدينة تشمل الاحياء الى سبق ذكرها، تُعد هذه المنطقة خارج حدود المنطقة التجارية المركزية وما تم إدراجه من ابنية لا يتعدى حدود المعيار البالغ ثلاث طوابق فهي مناطق غير متجانسة، فضلاً عن تباين خصائصها المكانية عن خصائص المنطقة المركزية كون اغلب الابنية التي تقع ضمن هذا المعيار لأغراض السكن تمثله العمارات والشقق السكنية في منطقة أحياء وسط المدينة، فقد بلغ عدد الابنية التي يصل ارتفاعها الى

اما في شارع الكورنيش بلغ عددها سبع وعشرون (27 بناية) جميع الادوار العليا سكنية بينما مثل الطابق الارضي الاستعمال التجاري وهو الاستعمال المهيمن على الاستعمالات الاخرى في القصبة القديمة، وفي حي الغربي الاول بلغ عددها خمسة عشر (15 بناية) وفي شارع العيادة الشعبية (5 أبنية) أُستخدمت الطوابق العليا فيها كمخازن لأصحاب المحال التجارية التي تقع في الطابق الارضي منها، وفي شارع الفنادق و مقتربات الشارع من الجانبين بلغ عددها اربعة عشر (14 بناية)، اما المحور التجاري الذي يقع في الجزء الجنوبي من القصبة القديمة بلغ عدد الابنية ذات ثلاث طوابق احدى وعشرون (21 بناية) مثل الطابق الارضي الاستعمال التجاري والطوابق العليا في معظمها مخازن وبعض

وصلت اليه المعايير التي اعتمدتها هذه الدراسة، وهو اشبه بالوسط الحسابي عندما يراد اعتماد قيمه تمثل وسطاً لمجموعة خريطة (3) منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة وفق معيار المظهر الخارجي لعام (2020) م.



المصدر: الدراسة الميدانية بالاعتماد على برنامج (Arc GIS : 10.8).

قيم متباينة، فكان المعيار المركب كما تظهره الخريطة (4) الذي يظهر حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) التي تمتد من شارع الجسر شرقاً الى شارع مصرف الرشيد غرباً، ومن الشمال طريق بغداد البصرة ومحلة القشلة في الجانب الايسر من نهر الفرات ومن الجنوب شارع مرآب السيارات الداخلي وتشمل أحياء الشرق القديم والغربي الاولى (القصبة القديمة) وحى القشلة، وتحتل مساحة تقدر بحدود (73.48 هكتار) .

3 طابق) ثلاث واربعون (43 بناية) موزعة على احياء وسط المدينة تمثل بالعمارات السكنية، حيث بلغ عددها حي الغربي الثانية (10 بناية) وفي شارع الشيخ مهدي الفاصل بين حي المعلمين الاولى وحى العروبة بلغ (5 بناية) وفي حي الاسكان ضمن المنطقة نفسها بلغت (28 بناية) تم استخدام جميع الطوابق لأغراض السكن .

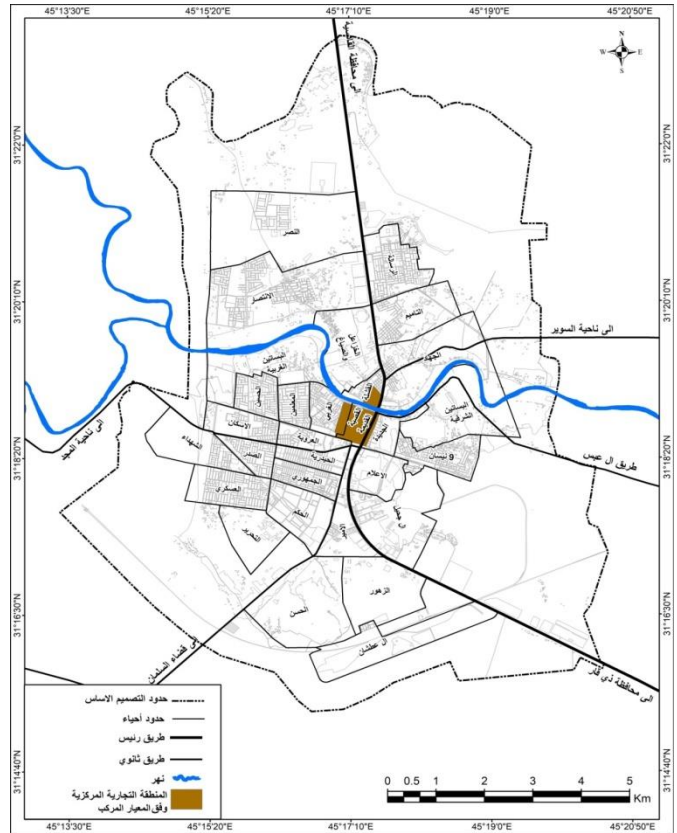
• احياء اطراف المدينة: بلغ عدد الابنية في أحياء اطراف المدينة دون المعيار المحدد والبالغ ثلاث طوابق باستثناء حي الرسالة الذي تركزت فيه اغلب العمارات السكنية والبالغ عددها اثنان وتسعون (92 عمارة سكنية) استخدمت لأغراض السكن، فهي مناطق خارج حدود المنطقة التجارية المركزية مختلفة الخصائص لاسيما سهولة الوصول والكثافة السكانية العالية خلال ساعات النهار التي تتمتع بها المنطقة التجارية المركزية في أي مدينة دون منافسة المناطق الاخرى .

نستج ومن خلال الدراسة الميدانية ان حدود منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة وفق معيار عدد الطوابق تمتد من شارع الجسر شرقاً الى شارع مصرف الرشيد غرباً، ومن الشمال شارع المنصور وسوق القشلة ضمن محلة القشلة في الجانب الايسر من نهر الفرات ومن الجنوب شارع مرآب السيارات الداخلي وتشمل أحياء الشرق القديم والغربي الاولى (القصبة القديمة) وبعض اجزاء محلة القشلة، حيث استبعدت بعض المناطق ضمن احياء وسط واطراف المدينة المشغولة بالاستعمال السكني خارج حدود المنطقة التجارية المركزية كما في خريطة (3) .

المعيار المركب .:

تواجه الباحثين صعوبات في اعتماد معيار محدد لتحديد حدود المنطقة التجارية المركزية للمدينة فلكل معيار خصائص ومميزات وعيوب، لذا اعتمد الباحث معيار يمثل حصيلة ما

خريطة (4) منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة وفق المعيار المركب لعام (2020) م



المصدر: الدراسة الميدانية بالاعتماد على برنامج (Arc GIS : 10.8) .

الاستنتاجات

1- تمثل منطقة الاعمال المركزية (CBD) المركز التجاري لمدينة السماوة، حيث يحتوي على اقدم الاسواق التقليدية في منطقة الدراسة ممثلة بسوق المسقوف وسوق الحدادين والصفارين والنجارين .

2- الهيمنة التجارية التي تتمتع بها منطقة الدراسة مقارنة مع المناطق الاخرى في المدينة، حيث اظهرت الدراسة الميدانية ان منطقة الدراسة تمتلك العديد من المراكز التجارية الكبرى مثل ماسكي مول ومول دبي ووجدي مول ومجمع ابو مهدي، بالإضافة الى المؤسسات التجارية والبالغ عددها (2554 مؤسسة) لتجارة المفرد، حيث صُنفت مؤسسات تجارة المفرد الى اربع أصناف

رئيسة اعتماداً على نوعية السلع وحاجة المستهلك لها من الناحية الزمنية .

3- اظهرت الدراسة الميدانية، ان منطقة الدراسة تتمتع بخصائص تميزها عن اجزاء المدينة الاخرى وتقل كلما تقدمنا نحو الاطراف، حيث بلغ سعر الارض في المنطقة التجارية المركزية (8 مليون/ دينار عراقي) للمتر المربع الواحد، اما معدل الياجار السنوي بلغ اعلاها في السوق المسقوف وشارع باتا فقد بلغ (15 مليون/ دينار عراقي) ، اما المظهر الخارجي لمنطقة الدراسة فقد تباين ما بين (2- 5) طوابق، فضلاً عن تمتعها بكثافة مرور عالٍ خلال ساعات النهار .

4- توصلت الدراسة، ان معظم الاسواق والمحاور التجارية تمتاز بتخصصها بعرض نوع معين من السلع والخدمات والتي يسهل الوصول اليها كسوق المسقوف الذي يختص ببيع الاقمشة والالبسة الجاهزة وتركز اغلب محال بيع الذهب والمجوهرات وشارع الكورنيش والعيادة الشعبية لبيع الالبسة الرجالية وشارع باتا ببيع الالبسة والاحذية النسائية والاطفال .

5- بلغت مساحة منطقة الدراسة (73.48 هكتار) ، جاء الاستعمال التجاري بالمرتبة الاولى، فقد بلغ (24.24 هكتار) ونسبة (32.9 %) ، اما الاستعمال السكني جاء بالمرتبة الثانية فبلغ (17 هكتار) ونسبة (23.1 %) ، حيث تنتشر في منطقة الدراسة العديد من استعمالات الارض الحضرية والتي تمثلت بالاستعمال (التجاري، السكني، الصناعي، الترفيهي، النقل، والخدمات العامة الاخرى) وكل من هذه الاستعمالات يحتل مساحة معينة ضمن منطقة الدراسة .

6- وجود نهر الفرات الذي يخترق المدينة من الغرب باتجاه الشرق ويمكن الاستفادة من جانبي النهر لتطوير واقامة مشاريع ترفيهية تلي حاجة سكان المنطقة .

المقترحات

الهوامش:

- 1- صفاء جاسم محمد الدليحي، متطلبات تخطيط المنطقة المركزية ضمن التصميم الاساسي لمدينة الديوانية وامكانية تطويرها، رسالة ماجستير ، معهد التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 1985، ص9.
- 2- فاطمة محمد أحمد عبد الصمد ، منطقة الاعمال المركزية في منطقة الجيزة، مجلة بحوث الشرق الأوسط ، العدد الثامن والثلاثون ، الجزء الثاني، 2014، ص13.
- 3-Sun Yaguanga. Development and characteristics of central business district. International Conference on Green Buildings and Sustainable Cities. Dalian University of Technology, School of Architecture & Fine. China, 2011. p11.
- 4- عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مطبعة اسعد ، بغداد ، 1977، ص86.
- 5- محمد عرب الموسوي ، جغرافية المدن بين النظرية والتطبيق ، دار الرضوان للنشر والتوزيع ، عمان ، ط 1 ، 2018 ، ص95.
- 6- صالح فليح حسن وصبري فارس الهيتي ، جغرافية المدن ، وزارة التعليم العالي ، بغداد، 1985، ص104 .
- 7- أحمد علي اسماعيل، جغرافية المدن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، ط4، 1988، ص269.
- 8- صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر اسس وتطبيقات، وزارة التعليم العالي، جامعة الموصل، 1987، ص167.
- 9- الدراسة الميدانية بالاعتماد على برنامج (Arc GIS : 10.8) .

المصادر:

- 1- اسماعيل، أحمد علي ، جغرافية المدن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، ط4، 1988 .
- 2- الجنابي، صلاح حميد، جغرافية الحضر اسس وتطبيقات، وزارة التعليم العالي، جامعة الموصل، 1987.
- 3- حسين، عبد الرزاق عباس ، جغرافية المدن، مطبعة اسعد ، بغداد ، 1977.
- 4- الموسوي، محمد عرب، جغرافية المدن بين النظرية والتطبيق ، دار الرضوان للنشر والتوزيع ، عمان ، ط 1 ، 2018 .
- 5- الهيتي، صبري فارس وصالح فليح حسن، جغرافية المدن ، وزارة التعليم العالي ، بغداد، 1985 .

- 1- المحافظة على الهوية الثقافية والتاريخية لمركز مدينة السماوة من خلال صيانة الابنية القديمة وعدم ازالتها .
- 2- منع التجاوزات الحاصلة في تغيير استعمالات الارض والبناء والترميم دون اخذ الموافقات الاصولية من الجهات المعنية ذات العلاقة .
- 3- تنظيم استعمالات الارض التجارية في منطقة الدراسة من خلال تشجيع القطاع الخاص بأنشاء مجمعات تجارية متعددة الطوابق .
- 4- رفع التجاوزات على الارصفة والشوارع من قبل اصحاب المحال التجارية والباعة المتجولين .
- 5- اعادة تأهيل وترميم العمارات التجارية وازالة الابنية المعرضة للسقوط .
- 6- اعادة العمل في انشاء الاسواق المركزية والجمعيات التعاونية الاستهلاكية .
- 7- تأهيل الاسواق القديمة التي تساهم في ازدهار النشاط الاقتصادي في المدينة .
- 8- زيادة اعداد مواقف للسيارات المتعددة الطوابق في محيط منطقة الدراسة مع مراعات المداخل التي تزداد فيها حركة دخول السيارات وخاصة الاجزاء الغربية والجنوبية من مركز المدينة.
- 9- الاسراع في انشاء المرأب الداخلي لنقل الركاب بين مركز المدينة والاحياء السكنية.
- 10- منع دخول المركبات الخاصة خلال ساعات الذروة والسماح بدخول سيارات الاجرة وتخصيص مواقف خاصة لها في المنطقة.
- 11- منع اصحاب المحال التجارية من التجاوز على محرمات الطرق التي تعيق حركة المشاة .
- 12- الاسراع في اكمال مجسر الصديدين الذي اثر بشكل كبير على حركة السير المركبات في المدينة .

using a number of general indicators applied globally as well as the special indicators that the study area enjoys from other areas and from These indicators are the price of the land, rent values, and the external appearance, in addition to the composite criterion. The study recommends the necessity of preserving the cultural and historical identity of the city center of Samawah and limiting the growth of the commercial job at the expense of other jobs in the study area .

6- الدليمي، صفاء جاسم محمد، متطلبات تخطيط المنطقة المركزية ضمن التصميم الاساسي لمدينة الديوانية وامكانية تطويرها، رسالة ماجستير ، معهد التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 1985 .

7- عبدالصمد، فاطمة محمد أحمد ، منطقة الاعمال المركزية في منطقة الجزيرة، مجلة بحوث الشرق الأوسط ،العدد الثامن والثلاثون، الجزء الثاني، 2014 .

8- الدراسة الميدانية بالاعتماد على برنامج (Arc GIS : 10.8) .
9-Sun Yaguanga. Development and characteristics of central business district. International Conference on Green Buildings and Sustainable Cities. Dalian University of Technology, School of Architecture & Fine. China ,2011. p11.

Criteria for determining the Central Business District (C.B.D) in the city of Samawah

Summary

The research aims to study Define the boundaries of an area Business central(C.B.D) In the city of Samawah, that represent business focus legacy City civilized and historica lAnd the first nucleus and the commercial beating heart of the city of Samawah and its regions

The research adopted the field study, and came to conclusions, the most important of which is the difficulty of applying criteria that define boundaries central business district(C.B.D) as a result of the similarity between it and the surrounding areas, so the study decided to divide the city into several areas (the city center - the city center - the outskirts of the city) and study it on the field