

Indicators of Changing the Residential Balance to a Commercial One in the Karrada Municipality

Nisreen AbdulKareem Neamh

Nisreenkareem100@gmail.com

University of Baghdad- College of Education for Girl

Prof. Rafal Ibrahim Talib (Ph.D.)

drarafalibrahim@gmail.com

University of Baghdad- College of Education for Girl

Copyright (c) 2025 Nisreen AbdulKareem Neamh, Prof. Rafal Ibrahim Talib (Ph.D.)

DOI: <https://doi.org/10.31973/ytxe8d47>



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](#).

Abstract:

The municipality of Karrada witnessed changes in the residential land uses, not only on its main streets, but also on the secondary ones. The way of this change initially began as a process of penetration of the commercial activities and then it gradually increased. As the population increases, it results in a redistribution of land uses to be consistent with the new approach to population requirements in terms of quantity and quality. The aim of the study was to identify the indicators and factors that led to the reduction of the population balance in the Karrada municipality by identifying the pattern of change and the reasons that helped to change it in the neighborhoods of the study area. The study showed that there was a change in most of the residential uses in the main and secondary streets, which affected the reduction of the residential use in the residential neighborhoods.

Keywords: Karrada Municipality, Housing, Residential Neighborhoods.

مؤشرات تغير الرصيد السكني الى تجاري في بلدية الكرادة

أ.د. رفل ابراهيم طالب القيسي
كلية التربية للبنات/ جامعة بغداد

م.م نسرین عبدالکريم نعمة
كلية التربية للبنات/ جامعة بغداد

(مُلخَصُ البَحْث)

شهدت بلدية الكرادة تغيرات في استعمالات الارض السكنية ليس فقط على الشوارع الرئيسية فيها إنما شمل الشوارع الثانوية إذ بدأ اتجاه هذا التغير في البداية بوصفه عملية تغلغل للأنشطة التجارية ثم استمرت بعد ذلك في التزايد والهيمنة وكلما ازداد الحجم السكاني فيها نتج عنه إعادة توزيع استعمالات الأرض لينسجم مع النهج الجديد لمتطلبات السكان من حيث الكم والنوع، كان الهدف من الدراسة هو التعرف على المؤشرات والعوامل التي أدت إلى خفض الرصيد السكني في بلدية الكرادة عن طريق تحديد نمط التغير والأسباب التي ساعدت على تغييره في أحياء منطقة الدراسة، وقد أظهرت الدراسة وجود تغير في أغلب الاستعمالات السكنية في الشوارع الرئيسية والفرعية مما أثر في خفض الاستعمال السكني في الأحياء السكنية.

الكلمات المفتاحية: بلدية الكرادة، السكن، الأحياء السكنية.

المقدمة:

من أهم نشاطات تخطيط استعمالات الأرض المحلي هي محاولة التأثير في اتجاه استخدام الأرض إذ إن ما تحتوي المدن من استعمالات الأرض المتنوع تمثل وظائف رئيسة وخدمات متنوعة ذات علاقات ارتباطية وتفاعلات مركبة ومعقدة (Godschalk, kaiser، و JR، ٢٠١٩) وبلدية الكرادة في الآونة الأخيرة تعاني من مرحلة انتقالية تتسم بتحولات في تغيرات استعمالات الارض فيها التي تواجه فيها بعض المشاكل وتمنعها من القيام بوظائفها بكفاءة عالية كبلدية، هذه المشكلات في حقيقتها أحد الأسباب الرئيسية التي تستنزف خدمات البنى التحتية فيها والضغط الحاصل عليها من التغير في استعمالات الأرض فيها، إذ يناقش البحث تصنيف استعمالات الأرض من خلال تحديد اهم المؤشرات والعوامل والأسباب التي تؤدي الى تغير الاستعمال السكني الى تجاري في بلدية الكرادة ومدى تغير الرصيد السكني فيها عن التصميم الأساس الذي وضع لها وذلك لإيجاد حلول ومقترحات تحد من عمليات التغير في استعمالات الأرض فيها .

الكلمات المفتاحية: مؤشرات التغير ، الرصيد السكني.

الإطار النظري للبحث:**١- مشكلة الدراسة:**

تتلخص مشكلة الدراسة في النحو الآتي:

هناك تغير في نوع ومساحة استعمالات الارض في بلدية الكرامة تؤثر في الأداء الوظيفي الذي صممت البلدية على أساسه ويؤثر في كفاءة الخدمات فيها وعليه فإن مشكلة الدراسة تتطلب الاجابة عن التساؤلات الآتية:

أ- ما هي الاستعمالات التي توسعت على حساب الرصيد السكني ؟

ب- ما هي المؤشرات التي أدت الى هذا التغير وهل هي استجابة لمتطلبات السكان؟

٢- فرضية الدراسة:

أ- يعدّ الاستعمال التجاري واحد من أهم الاستعمالات التي فرضت سيطرتها على الرصيد السكني و أدت من ثم الى تشتت الرصيد.

ب- يوجد مجموعة من المتغيرات التي أدت الى زحف بعض الاستعمالات على الأخرى والمساهمة في زيادة مساحتها الأمر الذي أدى الى تغير في المخطط الأساس لبلدية الكرامة ومع التطور الزمني وحاجة السكان والظروف والأوضاع التي مرت فيها منطقة الدراسة كانت الأثر الكبير في التغير الذي حدث على حساب الرصيد السكني.

٣- هدف الدراسة:

تهدف الدراسة الى تحليل تناقص الرصيد السكني في بلدية الكرامة من خلال توضيح

أهم المؤشرات التي أدت إلى هذا التغير:

أ- التعرف على نوع التغير في الرصيد السكني

ب- إيضاح أهم المتغيرات والمؤشرات التي ساهمت بالدرجة الأساس في تغير صنف الرصيد السكني في البلدية .

٤- أهمية ومبررات الدراسة:

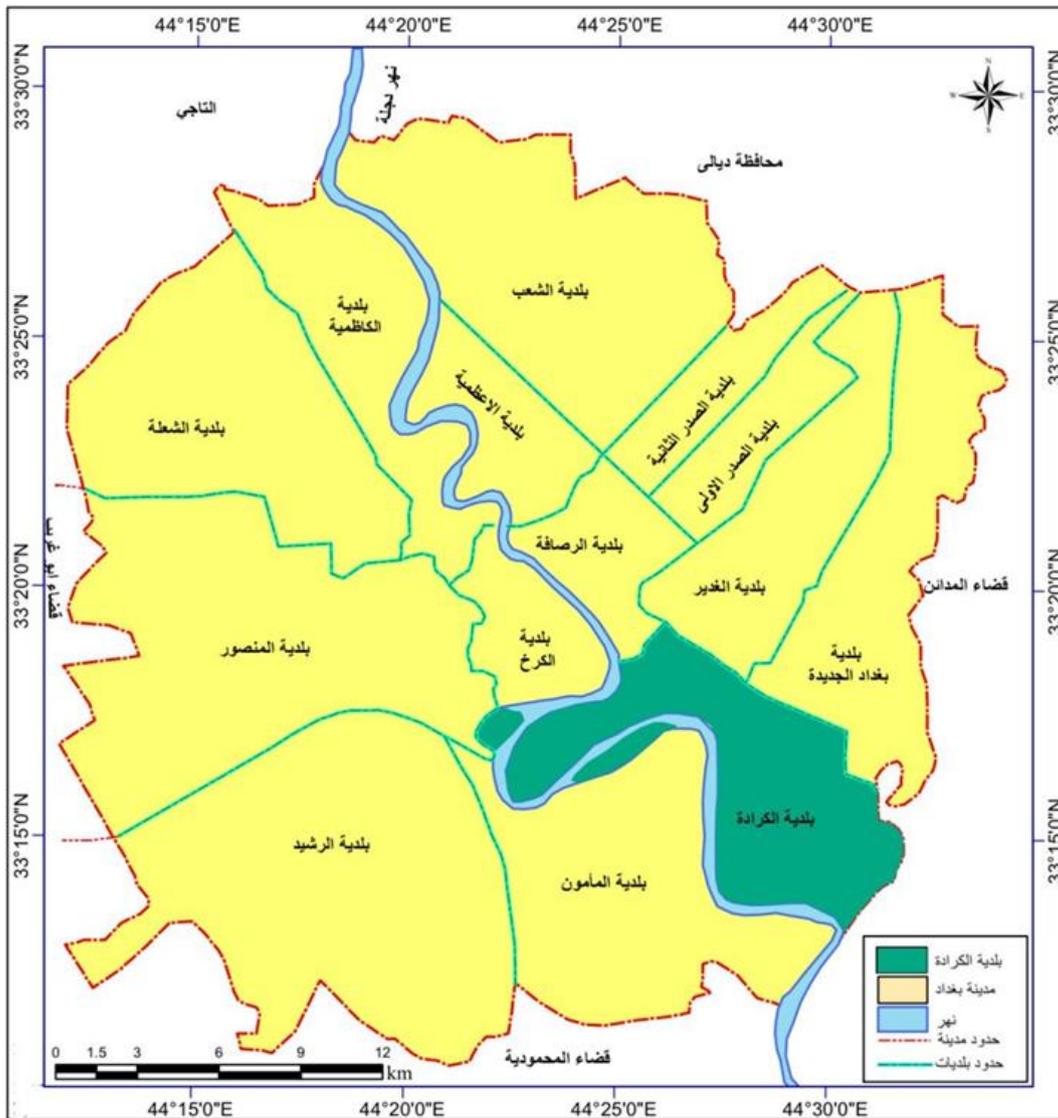
أ- تكمن أهمية الدراسة في التعرف على الرصيد السكني لبلدية الكرامة وهل هو في تناقص او زيادة مع التركيز على الأسباب التي أدت الى هذا التغير وتوضيح أهم المتغيرات المؤثرة في توزيع استعمالات الارض.

ب- الأهمية التي تحظى فيها هذه الدراسة كونها من الدراسات التي تهتم بتغير استعمالات الارض بصورة خاصة وتخطيط المدن واستعمالاتها.

٥- الحدود المكانية والزمانية للدراسة:

تمثل الجانب الأول منها بالحدود المكانية وهي الحدود الإدارية لبلدية الكرادة والتي تقع في الجزء الجنوبي الشرقي لمدينة بغداد وعلى نحو ما موضح في الخريطة (١) إذ تقع بين دائرتي عرض ($33.19^\circ - 33.13^\circ$) شمالاً وخطي طول ($44.30^\circ - 44.22^\circ$) شرقاً، بصورة عامة تتوسط بلدية الكرادة من الجهة الشرقية حدود بلدية الغدير وحدود بلدية بغداد الجديدة ومن الجهة الشمالية تحدها حدود بلدية الرصافة وحدود بلدية الكرخ عبر نهر دجلة أما من الشمال الغربي يحدها بلدية المنصور وعبر نهر دجلة حدود بلدية الرشيد ومن الناحية الغربية حدود بلدية الدورة، يلحظ خريطة (١).

خريطة (١) موقع منطقة الدراسة بالنسبة لمدينة بغداد لعام ٢٠٢٢



المصدر: بالاعتماد على: ١- جمهورية العراق، وزارة الموارد المائية العراقية، الهيئة العامة للمساحة، ٢- وباستخدام برنامج ArcGIS ١٠.٣

أولاً: متغيرات التغيير من الرصيد السكني الى تجاري في أحياء بلدية الكرامة:

شهدت استعمالات الأرض توسعا وتنافسا كبيرا لخلق وظائف جديدة غير الوظائف التي صممت لها في التصميم الأساس ذلك من خلال شق العديد من الطرق من خلال المناطق السكنية فضلا عن نمو المدينة ضمن إطارها، إذ كانت البدايات الأولى للتخصص الوظيفي حيث تجمعت الأبنية الإدارية كمركز تجاري وظهور أماكن الترفيهية (الهيبي و فليج، ٢٠٠٠)؛ إذ من البديهي انعكاس استعمالات الأرض على تصميم وطرز الأبنية على تصميم وطرز الأبنية التي ميزت مورفولوجية المدينة بطابع خاص و ازداد التطور الوظيفي الذي حدث في مركز المدينة والذي رافقه تغيير وظائف المباني المطلة على الشوارع من استعمال سكني إلى استعمال آخر يحل محله لغرض ارتفاع الدخل (الاشعب، المدينة العربية (الوظائف، البنية، التخطيط، ١٩٨٢)، ويعدّ السكان العامل المؤثر في التغيير الحاصل في المنطقة؛ إذ يشغلون أهمية بالغة في تفسير العلاقات بين البيئات المتباينة وهم المحور الأساسي للتغيير المدني فمن خلالهم تتشكل المدينة وتقدم الخدمات وتقام المشاريع وتتطور المدن (طالب و عبد الامير، ٢٠١٦) ولتوضيح المتغيرات التي ساعدت على تغيير الرصيد السكني في بلدية الكرامة كان لا بد من دراسة هذه المتغيرات والتعرف على حجم ونوع هذا المتغيرات في أحياء بلدية الكرامة يلحظ خريطة (٢) ويمكن تناول هذه المؤشرات على النحو الآتي:

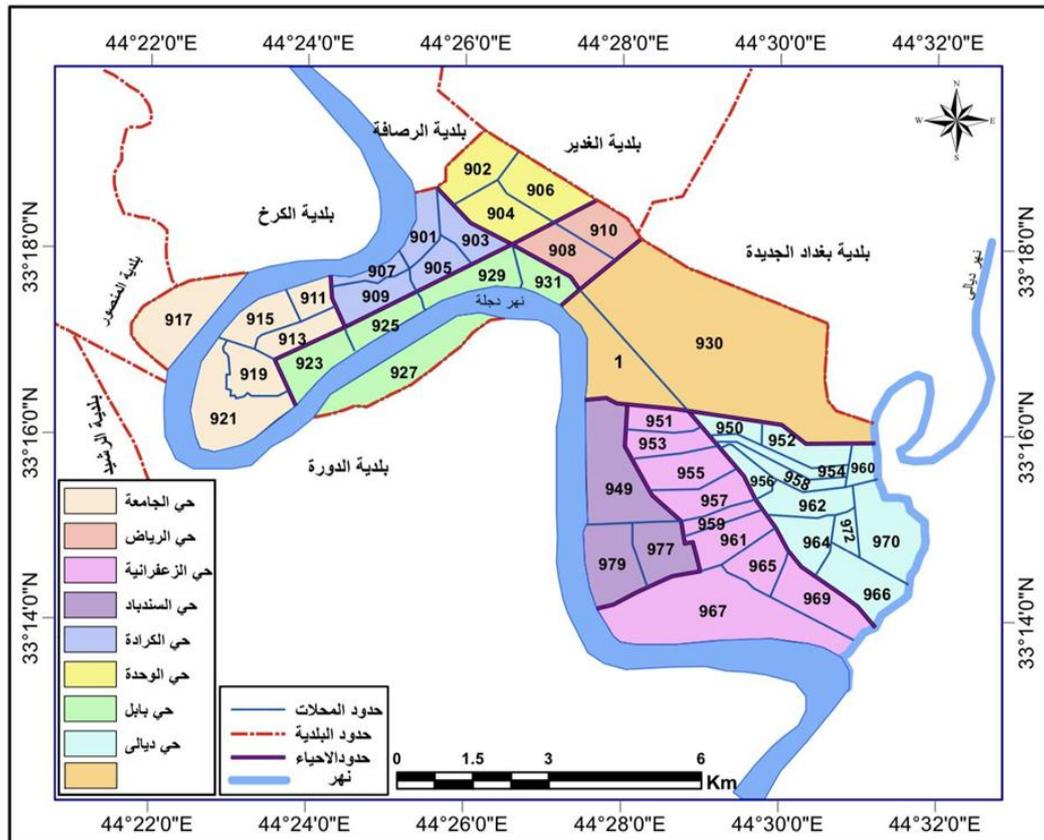
١- نمط الاستعمال الذي يشغله المبنى المتغير في منطقة الدراسة للعام ٢٠٢٢.

تتنوع استعمالات الارض داخل المدن مهما صغر حجمها أو اتسع وتتمثل بالاستعمالات الرئيسية التي تخدم سكان مدينة وسكان الأقاليم المحيطة بها ومن أهمها الاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية، إذ يعد استعمال الأرض غير ثابت ولا يمتلك حدودا خاصة ومساحات معلومة (الخرجي و طالب، ٢٠٢٢).

هناك تباين واضح في أحياء بلدية الكرامة في توزيع أنماط الاستعمالات في منطقة الدراسة على حساب الرصيد السكني من خلال الجدول (١) والخريطة (٣) نلاحظ أن نسبة التغيير في الاستعمال السكني الى نمط الاستعمال التجاري أخذ أعلى نسبة من مجموع نسب الأنماط الاخرى في منطقة الدراسة وبنسبة مئوية بلغت (٥٢.٥%) من مجموع أنماط الاستعمالات الأخرى إذ إن زيادة النمط التجاري يعود سببه الى محورين أولهما تاريخي؛ إذ يرجع تأصل الاستعمال التجاري الى جذور ذات مدد زمنية بعيدة وهي ما التطرق له في الفصل الثاني المراحل التاريخية لتطور منطقة الدراسة؛ إذ امتازت المنطقة ببيع الخضراوات والفاكهة وبوجود العديد من البساتين فيها وكانت في تلك المراحل تمثل بكونها ظهير

لمناطق المجاورة لها التي تزودها بالفواكه والخضر كما ان جذور محلات البيع الجملة والمفرد في شوارع الكرادة في مدد زمنية سابقة كانت تتراوح ساعات العمل فيها بمعدل (١٠.٨) ساعات يوميا بوجود المحلات التجارية والمكاتب التي تعمل في معظم ساعات اليوم الأمر الذي أدى الى ربط هذا الأثر على المحلات السكنية المجاورة والذي أدى الى زيادة الطلب على مباني الاستعمال السكني التي تحولت في هذه المدة (العبدلي، ٢٠٢١)، امتاز شارع السعدون فيها بأنه أول الشوارع الذي يرتبط بأحياء الكرادة والذي من خلاله نشأت المراكز التجارية المختصة ببيع الجملة والمفرد ،وهذا ما ساعد على تطور النمط التجاري فيها، أما المحور الثاني الذي ساعد على تركيز النمط التجاري في المنطقة هو أن المنطقة أصبحت مركز جذب للسكان في التسوق، لذا فإن أغلب السكان في مدينة بغداد يعتمد في ابتياع سلع معينة تختص فيها منطقة الدراسة وأصبح كل حي من احياء الكرادة يتميز بوجود نمط معين ساعد على تمركز النمط الذي يختص به وانتشاره، أما ادنى نسبة فقد كانت من نصيب الاستعمال المالي وبنسبة بلغت (٢.٥%) من مجموع نسب الأنماط الكلية لمنطقة الدراسة.

خريطة (٢) المحلات السكنية لأحياء بلدية الكرادة للعام ٢٠٢٢



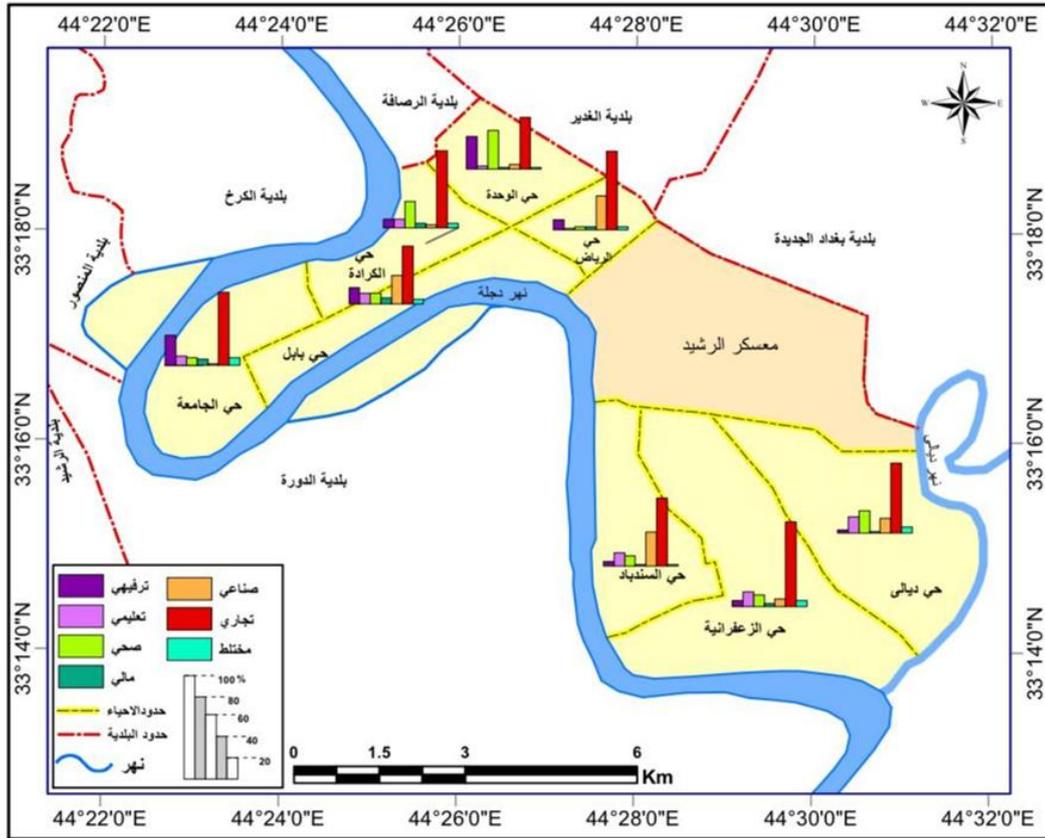
المصدر: بالاعتماد على: ١- امانة بغداد، قسم التصميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS، بيانات غير منشورة، ٢٠٢١، ٢- وباستخدام برنامج ArcGIS 10.3

جدول (١) التوزيع العددي والنسبي لنمط الاستعمال الذي يشغله المبنى المتغير الاستعمال في منطقة الدراسة للعام ٢٠٢٢

%	نمط الاستعمال الذي يشغله المبنى														الاحياء
	مختلط		تجاري		صناعي		مالي		صحي		تعليمي		ترفيهي		
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
100	5.56	5	54.44	49	1.11	1	4.44	4	5.56	5	6.67	6	22.22	20	حي الجامعة
100	3.33	3	43.33	39	21.11	19	4.44	4	7.78	7	7.78	7	12.22	11	حي بابل
100	3.33	3	57.78	52	2.22	2	3.33	3	20	18	6.67	6	6.67	6	حي الكرادة
100	2.22	2	58.89	53	25.56	23	2.22	2	2.22	2	1.11	1	7.78	7	حي الرياض
100	1.11	1	38.89	35	3.33	3	1.11	1	28.89	26	2.22	2	24.44	22	حي الوحدة
100	1.11	1	51.11	46	25.56	23	1.11	1	7.78	7	10	9	3.33	3	حي السندباد
100	4.44	4	63.33	57	5.56	5	2.22	2	8.89	8	11.11	10	4.44	4	حي الزعفرانية
100	4.44	4	52.22	47	11.11	10	1.11	1	16.67	15	12.22	11	2.22	2	حي ديالى
100	3.19	23	52.5	378	11.94	86	2.5	18	12.22	88	7.22	52	10.42	75	المجموع

المصدر: الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

خريطة (٣) تباين نسبة نمط الاستعمال المتغير الذي حل محل الرصيد السكني لعام ٢٠٢٢



المصدر الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (١)

أما على مستوى الأحياء السكنية فقد جاء حي الزعفرانية بالمرتبة الاولى لأعلى نسبة لنمط الاستعمال التجاري وبنسبة بلغت (٦٣.٣٣%) وهذا النسبة شملت حي الزعفرانية علما أن هذه النسبة لا تعني أن حي الزعفرانية يشكل نسبة كبيرة من النمط التجاري ولكن لقلة تنوع وتوزيع بقية الأنماط الأخرى؛ ولأن النمط التجاري كان سائدا في حي الزعفرانية بصورة خاصة وأحياء قطاع الزعفرانية بصورة عامة الاستعمالات التي سادت فيه تخدم سكان هذا القطاع فقط عكس قطاع الكرادة الشرقية الذي يمثل ظهير للمناطق المجاورة له من ناحية توفر نمط استعمال معين في كل حي من احياء الكرادة الشرقية.

أما في المرتبة الثانية فقد جاء حي الرياض بنسبة بلغت (٥٨.٨٩%) والسبب أن حي الرياض يتوزع فيه مجموعة من الشركات ومحلات لمواد انشائية وصحية وتجارة أدوات احتياطية للمكائن والآلات الكبيرة والصغيرة بعد ما كان مركزا للاستعمال الصناعي وبسبب الظروف التي أدت إلى اضمحلال الصناعة وتوسع الاستعمال التجاري على حسابها فضلاً عن توسع الاستعمال التجاري على المباني السكنية ، علما أن مناطق الاستعمال الصناعي في حي الرياض لا زالت موجودة ومختصة في بيع وشراء وتصليح قطع غيار المكائن والآلات والسيارات فيها فضلاً عن التوسع التجاري الذي انطلق تأثره بعد ٢٠٠٣؛ إذ حولت

عدد من البلوكات السكنية التي جرى تخصيصها لمخازن وشركات للمواد المستوردة من خارج البلاد، أما في المرتبة الثالثة فقد جاء حي الكرادة وبنسبة مئوية بلغت (٥٧.٧٨%) وكما هو معروف أن النمط التجاري في حي الكرادة يأخذ حيز منذ مدد بعيدة وقد تركز فيه الاستعمال التجاري في بداية تطور منطقة الدراسة وأخذ هذا النمط بالزحف على بقية المباني السكنية فيها

٢- مؤشر عدد طوابق المبنى المتغير الاستعمال.

يعدّ مؤشر عدد طوابق المبنى المتغير الاستعمال انعكاساً للمستوى الاقتصادي لمالك المبنى فضلاً عن ارتباط هذا المؤشر بعدد من الاستعمالات المتغيرة ضمن المبنى الواحد وأن المبنى السكني الذي يتكون من طابق واحد أم طابقين أم طوابق عدة هو مؤشر على تاريخ بنائها بحسب طبيعة القوانين والأنظمة التي شيد في وقتها قديماً أو حديثاً بتعدد الطوابق التي فيه ومهما كان حجم التغير سواء المباني ذات الطوابق المنفردة أو المتعددة فإن مساحة المبنى تحدد استثمار الحيز المحدود لها فيها واستيعاب الاستعمال المتغير وتحقيق أعلى فائدة ربحية له علماً أن غالبية المباني المتغيرة الاستعمال تتكون من طابقين وعادة ما يكون الطابق الأول تجارياً، لاحتواء هذا المؤشر على أكثر من طابق الذي يشمل كل طابق على أكثر من استعمال شملت الدراسة المبنى بصورة كلية وحددت لكل طابق استعماله الذي يتركز فيه ويمكن أن يكون في الطابق الواحد أكثر من استعمال واحد وقد استنتجت الدراسة إلى الآتي.

إن هناك تبايناً واضحاً بين عدد الطوابق في أحياء منطقة الدراسة، وذلك أن الأغلب الأعم في أحياء الزعفرانية وديالى والسندباد لا تتعدى فيها المباني أكثر من طابقين الأرضي والطابق الأول، إذ إن توسع الاستعمال التجاري اقتصر على مباني سكنية ساد فيها الخلط الوظيفي بين الاستعمال التجاري والسكني، على الرغم من بداية تطور فكرة البناء العامودي ذات المباني التي تتجاوز أكثر من خمسة طوابق في هذا الأحياء إلا أنها ما زالت قيد الانشاء ولم تأخذ حيزها في توسع الاستعمال التجاري على حساب الرصيد السكني أما أحياء الكرادة الجامعة بابل الرياض والوحدة ونتيجة ارتفاع الأسعار وقيمة الأرض فيها توضح أن هناك عدداً من المباني المتعددة الطوابق ولو بنسبة ليست كبيرة لكن الاتجاه السائد فيها نحو استثمار مساحة الأرض بتعدد الطوابق هذا الحالة قابلة للزيادة على المدى البعيد.

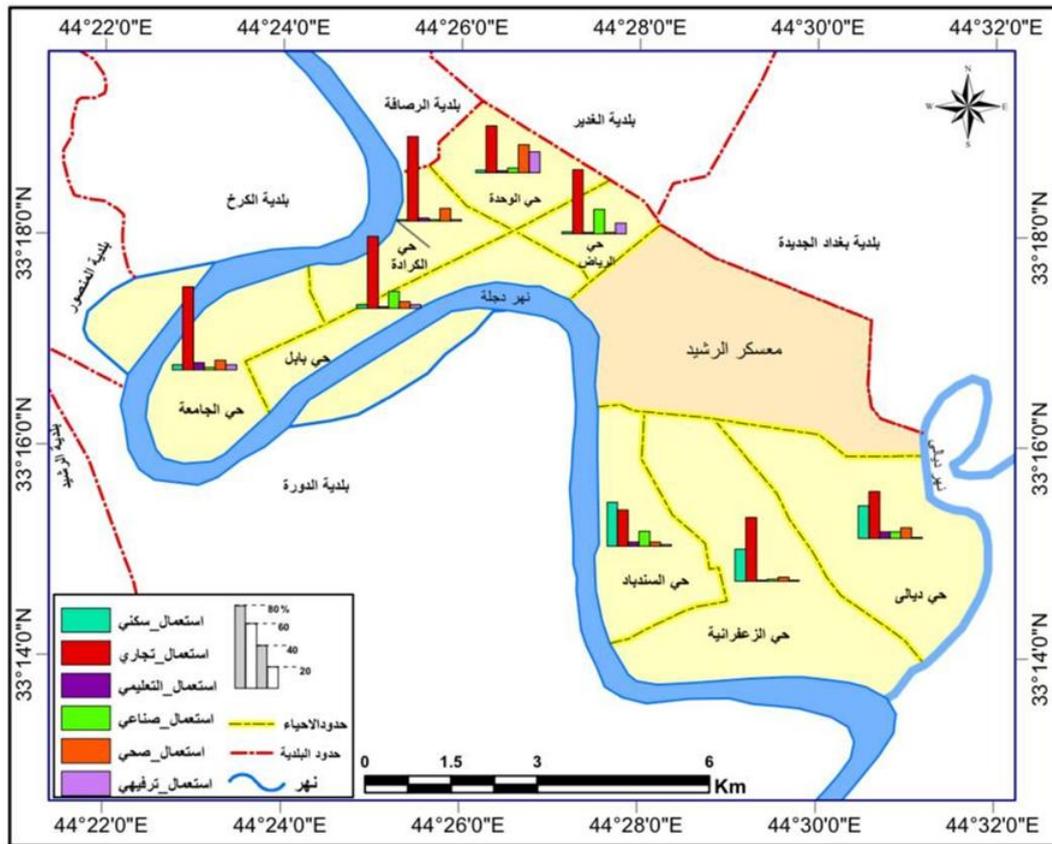
من خلال الجدول (٢) والخريطة (٤) لمؤشر عدد طوابق المباني المتغيرة الاستعمال أن هناك طوابق تشغل أكثر من استعمال أوسعها انتشارا ما بين الاستعمال التجاري والسكني، إذ شمل الطابق الأرضي على أعلى نسبة لنمط الاستعمال التجاري ونسبة مئوية بلغت (٥٤.٨٣%) وهذه النسبة تعد الأعلى من بين استعمالات الأرض للطابق الأرضي قد جاءت كون أغلب أصحاب المباني المتغيرة الاستعمال قد سعى الى تحويل الطابق الأرضي الى استعمال تجاري يدر عليهم أرباحا مالية، أما في المرتبة الثانية فقد جاء الاستعمال السكني كثاني أعلى نسبة بعد الاستعمال التجاري ونسبة (٢١.٩٦%) بالنسبة للطابق الأرضي؛ إذ أن المرتبة الثانية التي جاء بها الاستعمال السكني يمكن أن يكون مؤشر إلى أن الاستعمال السكني والتجاري قد أخذت النسبة الاولى والثانية للطابق الارضي وذلك يشير الى أن المبنى المتغير الاستعمال يكون ذات استعمال مختلط ما بين الاستعمالين المذكور في أنفاً فيخصص مالك المبنى جزء من مساحة المبنى للأغراض التجارية والاستفادة الربحية من موقع المبنى ويكون الجزء الخلفي للمبنى أم مجاور له ذات استعمال سكني في اغلب احياء الزعفرانية وديالى والسندباد، هذه النسب بصورة عامة أما على مستوى الأحياء السكنية نجد أن اعلى نسبة للاستعمال التجاري في الطابق الأول كان لحي الكرادة ونسبة بلغت (٨١%) وهذا ما يدل على أن حي الكرادة قد شغل الاستعمال التجاري المبنى بصورة كلية للطابق الارضي، أما ثاني أعلى نسبة جاءت لحي الجامعة ونسبة بلغت (٨٠%) والمرتبة الثالثة جاء حي بابل ونسبة بلغت (٦٩%) وهذا ما يمثل ان المباني في أحياء الكرادة الشرقية قد شغلت الاستعمال التجاري لمساحة المبنى الكلية بالنسبة للطابق الأرضي وانخفضت نسبة الاستعمال السكني فيها أما نسب الاستعمال السكني والتجاري للطابق الارضي لأحياء الزعفرانية فقد جاءت بنسب متقاربة أي أن هناك سيادة للخلط الوظيفي فيها.

جدول (٢) التوزيع العددي والنسبي لعدد طوابق المباني المتغيرة الاستعمال في منطقة الدراسة (الطابق الارضي)

المجموع	ترفيهي		صحي		صناعي		تعليمي		تجاري		سكني		الاحياء	
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
100	44	4.55	2	9.09	4	2.27	1	6.82	3	80	32	4.55	2	حي الجامعة
100	62	3.23	2	6.45	4	16.13	10	1.61	1	69.35	43	3.23	2	حي بابل
100	63	1.59	1	12.70	8	1.59	1	3.17	2	81.97	50	1.64	1	حي الكرادة
100	59	10.17	6	1.69	1	23.73	14	1.69	1	62.07	36	1.72	1	حي الرياض
100	44	20.45	9	27.27	12	4.55	2	2.27	1	45.24	19	2.38	1	حي الوحدة
100	150	1.33	2	4.00	6	14.00	21	4.00	6	34.67	52	42	63	حي السندباد
100	101	0.99	1	3.96	4	1.98	2	0.99	1	61.39	62	30.69	31	حي الزعفرانية
100	128	0.78	1	10.16	13	6.25	8	6.25	8	45.31	58	31.25	40	حي ديالى
100	651	3.738	24	8.1	52	9.063	59	3.53	23	54.83	352	21.96	141	المجموع

المصدر: الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

خريطة (٤) (الطابق الارضي) تباين نسبة المباني المتغيرة الاستعمال في أحياء منطقة
الدراسة للعام ٢٠٢٢



المصدر: الباحثة بالاعتماد على جدول (٢)

أما الطابق الأول يلحظ الجدول (٣) والخريطة (٥) فقد أخذ أعلى نسبة لنمط الاستعمال السكني وبنسبة مئوية بلغت (٤٥.٣٤%) ويليه في المرتبة الثانية الاستعمال التجاري وبنسبة بلغت (٢٣.٠٨%) جاءت نسبة الاستعمال السكني في هذا الطابق بنسبة أكبر من الاستعمال التجاري وهذا طبيعي كون أشغال هذه النسب لاستعمال الأرض المختلطة ما بين جزء من الاستعمال التجاري وجزء من الاستعمال السكني مع ترك الطابق الأول للسكن في معظم أحياء الزعفرانية وديالى والسندباد وقد أخذت هذه الأحياء أعلى نسب في زيادة الاستعمال السكني كون ان هناك خلطا وظيفيا في هذه الأحياء أما أحياء الكرادة الشرقية فقد جاءت بنسب ادنى في الاستعمال السكني وارتفاع في نسبة الاستعمال التجاري في الطابق الأول والسبب يعود في اشغال الاستعمال التجاري بصورة اكبر عما هي عليه في باقي أحياء منطقة الدراسة وذلك لاستغلال مساحة المبنى وعدد الطوابق لتحقيق الفائدة الربحية ولكون سيطرة الاستعمال التجاري أكبر علما أن التوسع مستمر مع تطور نمط البناء الذي يأخذ نمط تعدد الطوابق سواء أكانت على مستوى سكن أو تجارة .

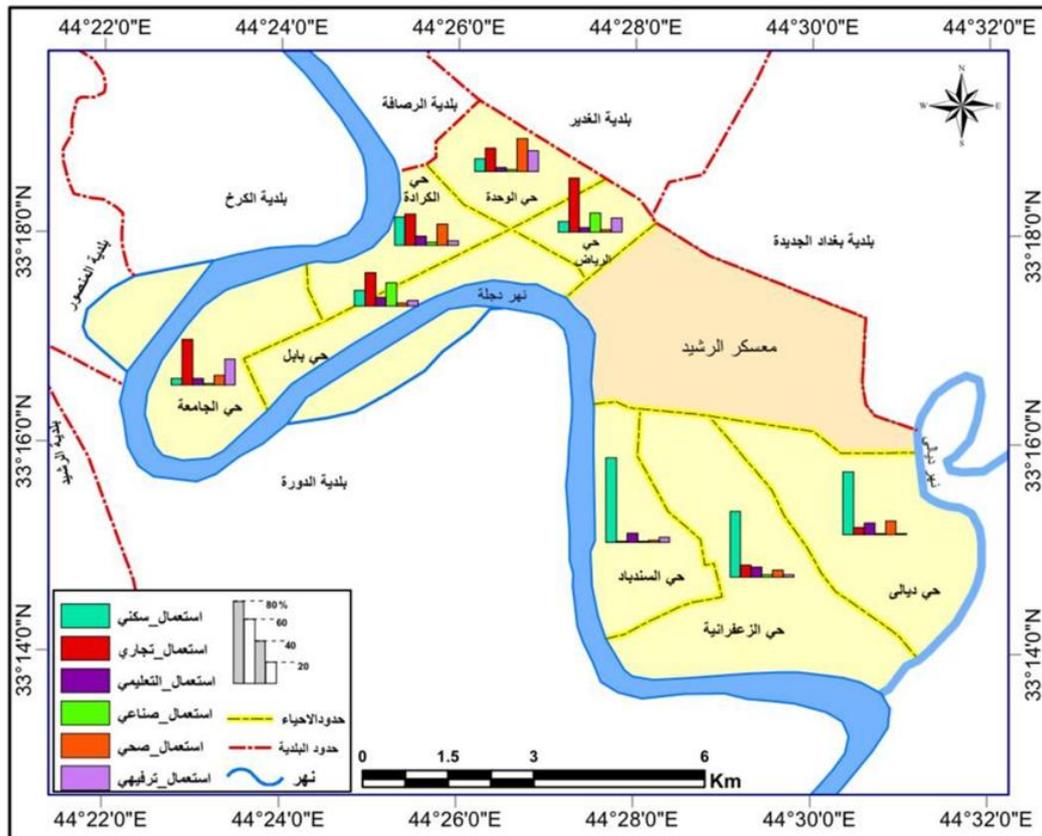
جدول (٣) التوزيع العددي والنسبي لعدد طوابق المباني المتغيرة الاستعمال في منطقة الدراسة للعام ٢٠٢٢ (الطابق الأول)

المجموع		ترفيهي		صحي		صناعي		تعليمي		تجاري		سكني		الاحياء
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
100	59	27.12	16	10.17	6	1.69	1	6.78	4	47.46	28	6.78	4	حي الجامعة
100	33	6.06	2	3.03	1	24.24	8	9.09	3	35.14	13	16.22	6	حي بابل
100	63	4.76	3	22.22	14	3.17	2	9.52	6	32.79	20	29.51	18	حي الكرادة
100	40	15.00	6	2.50	1	20.00	8	5.00	2	56.82	22	11.36	5	حي الرياض
100	46	21.74	10	34.78	16	2.17	1	4.35	2	24.44	11	13.33	6	حي الوحدة
100	94	5.32	5	2.13	2	1.06	1	9.57	9	1.16	1	88.37	76	حي السندباد
100	84	2.38	2	7.14	6	2.38	2	10.71	9	12.5	10	68.75	55	حي الزعفرانية
100	84	1.19	1	14.29	12	1.19	1	11.90	10	7.32	6	65.85	54	حي ديالى
100	503	8.95	45	11.53	58	4.771	24	8.946	45	23.08	114	45.34	224	المجموع

المصدر: الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

خريطة (٥)

تباين نسبة عدد طوابق المباني المتغيرة الاستعمال في منطقة الدراسة (الطابق الاول)



٣- أسباب تغيير الاستعمال السكني في بلدية الكرادة للعام ٢٠٢٢

إنّ التبدلات الوظيفية وتغير أنماط استعمالات الأرض هي حالة طبيعية لتغير المخططات الأساسية لكل مدينة إذ يعدّ المخطط ديناميكي يتبدل بتغير النواحي الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية ومع تغير الإنسان وسلوكه، إذ يمكن أن يكون هذا التغير عشوائياً يؤثر فيه على راحة الإنسان وفعالياته ويمكن أن يكون هذا التغير مخطط يهدف لتحقيق رفاهية الإنسان وسعادته وهذا ما يعكس دور الدولة وقدرتها في التحكم والسيطرة بتوزيع وتخطيط استعمالات الأرض من خلال منع التجاوزات ومنع أصحاب الأملاك من قيامهم بتغيير استعمالات الأرض بحسب رغباتهم وتفضيلاتهم للحصول على أعلى الأرباح (طه

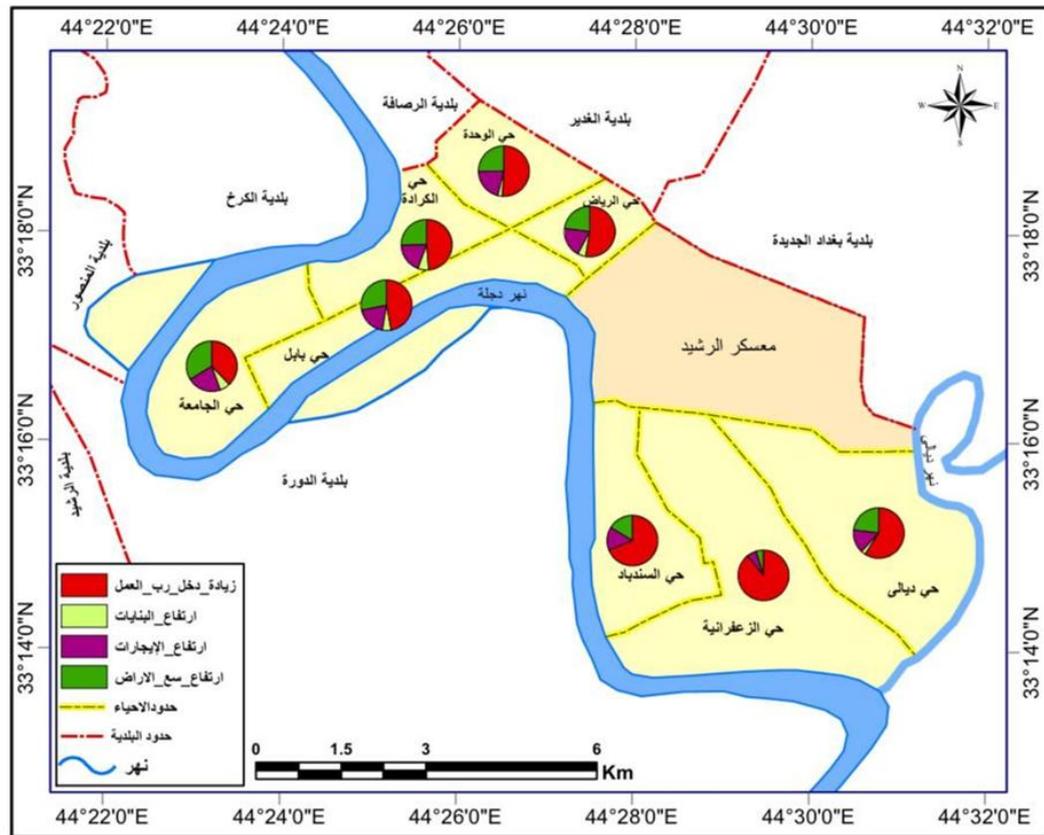
س، ٢٠٢٢، الصفحات ٤١-٤٢)

جدول (٤) التوزيع العددي والنسبي للأسباب التي تؤدي إلى تغير الاستعمال السكني في بلدية الكرامة

%	المجموع	الاسباب التي تؤدي الى تغيير الاستعمال السكني								الاحياء
		ارتفاع سعر الأرض		ارتفاع الإيجارات		ارتفاع البنائيات		زيادة دخل رب العمل		
		%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
100	168	33.9	57	21.4	36	6.55	11	38.1	64	حي الجامعة
100	171	28.1	48	19.3	33	5.26	9	47.4	81	حي بابل
100	177	25.4	45	19.2	34	6.78	12	48.6	86	حي الكرامة
100	161	23	37	19.3	31	4.97	8	52.8	85	حي الرياض
100	167	25.2	42	21	35	2.99	5	50.9	85	حي الوحدة
100	128	16.4	21	14.8	19	0.78	1	68.8	88	حي السندباد
100	101	4.95	5	5.94	6	0.99	1	88.1	89	حي الزعفرانية
100	151	23.2	35	15.2	23	2.65	4	58.9	89	حي ديالى
100	1225	23.67	290	17.71	217	4.16	51	54.45	667	المجموع

المصدر: الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

خريطة (٦) تباين نسبة الاسباب التي تؤدي الى تغير الاستعمال السكني الى تجاري



المصدر: الباحثة بالاعتماد على الجدول (٤)

هناك جملة من الأسباب التي أدت إلى تغير الرصيد السكني الى تجاري وهي عادة ما تكون الاسباب نفسها التي أدت الى نشوء المراكز التجارية قديما في بغداد ويمكن ان تكون هناك أسباب أوسع منها لتغير الاستعمال، اذ يعدّ مستوى المعيشة لصاحب المبنى أساس إشباع فعلي من الحاجات الاساسية وليس قياس الدخل للحصول على الحاجات الأساسية لتلك الحاجات (عكلة و جاسم، ٢٠٢١) ويعدّ المؤشر الأساس لتغير الاستعمالات في منطقة الدراسة، إذ ومن خلال نتائج الدراسة في الجدول (٤) والخريطة (٦) ان زيادة دخل رب العمل هو المسبب الأعلى وبنسبة (٥٤.٤٥%) أي أن الهدف من تحويل المباني السكنية الى تجارية كانت من اجل زيادة الدخل لدى هؤلاء الأفراد فأنهم إما يكونون يبحثون عن مصدر مالي لإعالة عوائلهم أو يكونوا مستثمرين يطمحون لتحقيق مكاسب مادية أعلى للاستثمار، ونظراً لارتفاع الأسعار في منطقة الدراسة ولأنها أصبحت محط جذب للمتبعين والمستثمرين نتيجة النشاط التجاري فيها فإنها بدأت بتحويل معظم المباني السكنية الى تجارية كما تتميز منطقة الدراسة بأنها ضمن المناطق الراقية والمرغوبة للكثير من الأفراد لكن ارتفاع أسعار الأراضي فيها جذب أصحاب رؤوس الأموال للاستثمار فيها ولا سيما قطاع الكرادة الشرقية ولان هذا السبب كان ذا استجابة متعددة ومن خلال الدراسة الميدانية

توضح إلى أن أكثر دافع لتغيير الاستعمال هو زيادة الدخل للمستثمر، أما ادنى نسبة فكانت من نصيب مؤشر ارتفاع البناءات وبنسبة بلغت (٨٠.١٦%) من مجموع الأسباب التي تؤدي إلى تغيير الاستعمال.

وعلى مستوى الأحياء السكنية نلاحظ أن حي الزعفرانية أخذ المرتبة الأولى لزيادة دخل رب العمل وبنسبة مئوية بلغت (٨٨.١٢%) وهذا النسبة توضح أن الذين جرى تحويل مبانيهم إلى استعمال آخر كان ليس للاستثمار على مستوى عال وإنما لتحقيق مردود مالي يدر عليهم دخلاً إضافياً فحي الزعفرانية لا ينطبق عليه مؤشرات ارتفاع أسعار الأرض ولا ارتفاع الأيجارات أو ارتفاع أفق السماء فيها كما أن المباني المتغيرة تخدم سكان أحياء قطاع الزعفرانية فقط ولا تجذب متبضعين من خارج نطاقها وهذا ينطبق على أحياء قطاع الزعفرانية بصورة عامة لذا نلاحظ أن المرتبة الثانية جاءت من نصيب حي السندباد وبنسبة بلغت (٦٨.٨%) وتلاها في ثالث أعلى نسبة لحي ديالى وبنسبة (٥٨.٩%) وعلى العموم فإن أحياء منطقة الدراسة كانت بنسب متساوية من ناحية زيادة دخل رب العمل.

نلاحظ أن أحياء منطقة الدراسة كانت الإجابة هو زيادة دخل الأسرة فلا يخفى أن الهدف من التغيير في أي منطقة لا يكون خالياً من الزيادة في دخل الأسرة فالكل يسعى إلى تحقيق دخل إضافي وعال بينما نجد أن ارتفاع سعر الأرض جاء أعلاها في الإجابة متعددة الاستجابة لحي الجامعة وبنسبة أعلى من باقي أحياء منطقة الدراسة إذ ونتيجة ارتفاع سعر الأرض في أحياء قطاع الكرادة وبصورة عامة يجري استثمار الأرض هذا من جانب ومن جانب أخرى أن العديد من سكان مدينة بغداد يسعى إلى السكن في مناطق مشابهة لمنطقة الدراسة فهي تعدّ من الناحية الاجتماعية منطقة ذات مستوى يختلف عن المناطق المجاورة لها ظاهرياً في أغلب الأحيان لكن لا بد من الإشارة إلى أن منطقة الدراسة تسكنها طبقات مختلفة من الأفراد بعضهم قد يكون ذا مستوى مادي واجتماعي عال وبعضهم من الطبقة الفقيرة غير أنهم لا يملكون سوى المباني التي ورثوها عن آبائهم ولا يستطيعون ترك المنطقة التي اعتادوا على سكنها وهم صغار السن.

٤- مؤشر نوع المباني العمرانية للمباني المتغيرة الاستعمال في أحياء بلدية الكرامة.

البنية مفهوم دينامي ونتائجها (بُنَيَات)، وهي ليست ثابتة بل تخضع الى التغيير إذ تعدّ البنية الفيزيائية لدى البعض دراسة الحاوي والمحتوى، والحاوي: هو الشكل العمراني وهو جانب مادي أما المحتوى فهو الانسان والبيئة الاجتماعية، وهي تفاعل من الجانب الروحي (السعدي، ٢٠١٨)، ويمثل نوع البناء الأساس الذي تصنف فيه المباني بحسب الأغراض التي تستخدم من أجلها المباني وهي إما (مباني سكنية، مباني تعليمية، مباني المؤسسية، مباني التجمع، مباني تجارية، مباني صناعية، مباني التخزين، مباني البيع بالجملة، مباني استخدام الأراضي المختلطة) وبما أن موضوع البحث يتناول الرصيد السكني فلا بد من التعرف على نوع التحول في الاستعمال السكني إذ يتأثر نمط هذا الاستعمال بفعل التغيرات التي تحصل في الأسواق الثانوية المختلفة مثل سوق البناء الجديد وسوق تقسيم الوحدة السكنية إلى جانب تغيير استعمالات الأرض والاندثار (السعدي، ٢٠١٨، صفحة ٣٧)، كما أن نسيج المدينة العمراني من الأبنية والعمارات التي تمثل الفضاءات المشغولة فيها تحتوي على مزيج غير متجانس من استعمالات الأرض وأن لكل استعمال بناء خاصا يتماشى مع الوظيفة التي يؤديها فأن شكل البنائيات ومساحتها وارتفاعها يتعدد تبعاً لذلك وعناصر الوحدات المعمارية تشمل على عدد الطوابق، مواد البناء، طراز البناء، وظيفة البناء (ربيع، ٢٠١٦).

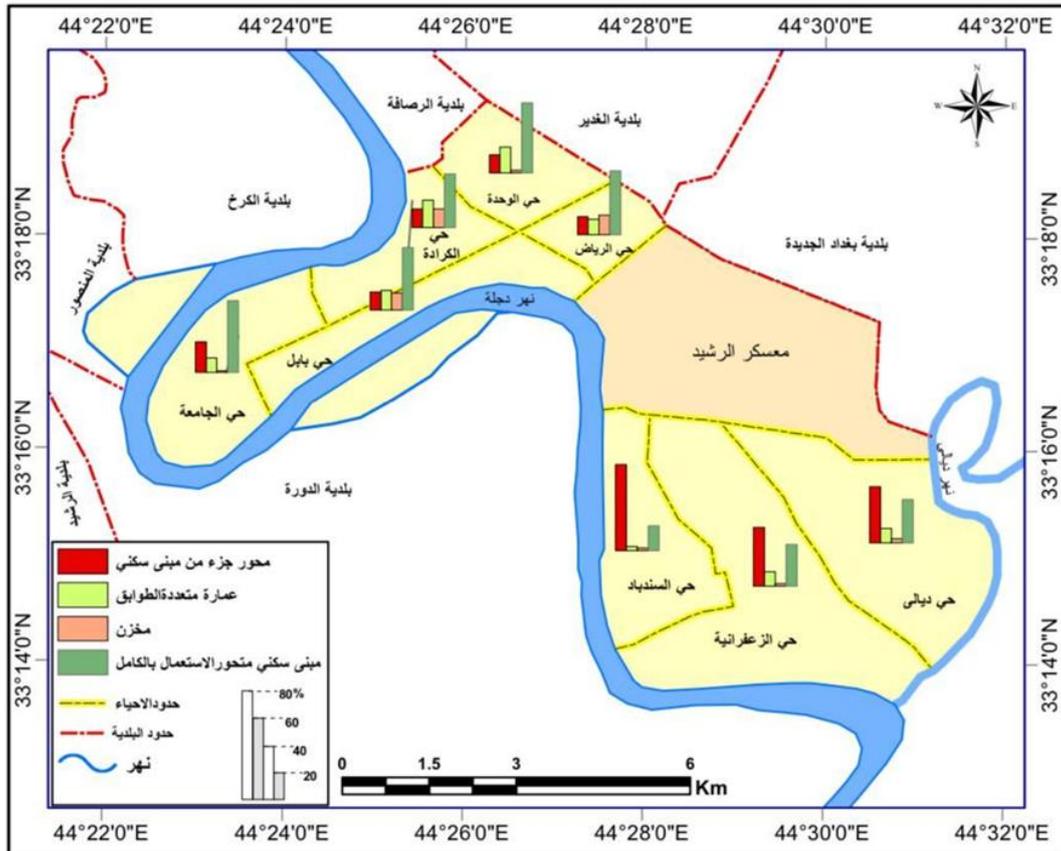
من خلال الجدول (٥) والخريطة (٧) اثبت مؤشر نوع الابنية العمرانية للمباني المتغيرة الاستعمال وجود اختلاف للحالة العمرانية التي كانت عليها تلك المباني وقد اتسمت عينة العناصر العمرانية إلى أربعة أصناف متغيرة كانت اعلى نسبة من بين الأصناف العمرانية الأخرى وهي للمباني السكنية المتغيرة الاستعمال بالكامل وبنسبة بلغت (٤٥.٩٧%) من مجموع الحالات العمراني لبقية أنواع الابنية الأخرى أي أن الاستعمال المتغير في الرصيد السكني والمتحول بصورة كلية في المبنى السكني الكامل وليس جزءا منه، أما ادنى نسبة فقد جاءت من نصيب الحالة العمرانية للمبنى نوع مخزن (جملون) في المباني المتغيرة وهي أدنى نسبة من بين الحالات العمراني للمباني المتغيرة وبنسبة (٧.٠٨%) وللتوضيح أن هذه النسبة جاءت بنسبة ادنى كونها مخالفة للشروط البنائية في المدينة ولا سيما في بلدية الكرامة التي تتميز بصفة التصميم الأساس المقر لها وهي الوظيفة السكنية وأن أغلب المباني في منطقة الدراسة تخضع للمشاهدة من خارج سكان منطقة الدراسة ولهذا تكون عرضة للنقد السكاني.

جدول (٥) التوزيع العددي والنسبي لنوع المباني العمرانية المتغيرة الاستعمال لبلدية الكرادة لعام ٢٠٢٢

%	الحالة الانشائية للمبنى المتغير								الاحياء
	مبنى سكني متحور الاستعمال بالكامل		مخزن		عمارة متعددة الطوابق		محل جزء من مبنى سكني		
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
100	61.11	55	1.11	1	12.2	11	25.6	23	حي الجامعة
100	53.33	48	14.44	13	16.7	15	15.6	14	حي بابل
100	45.56	41	15.56	14	23.3	21	15.6	14	حي الكرادة
100	54.44	49	16.67	15	13.3	12	15.6	14	حي الرياض
100	60.00	54	2.22	2	22.2	20	15.6	14	حي الوحدة
100	21.11	19	2.22	2	3.33	3	73.3	66	حي السندباد
100	35.56	32	2.22	2	12.2	11	50	45	حي الزعفرانية
100	36.67	33	3.33	3	12.2	11	47.8	43	حي ديالى
100	45.97	331	7.08	51	14.4	104	32.4	233	المجموع

المصدر: الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

خريطة (٧) نوع المباني العمرانية المتغيرة الاستعمال في أحياء منطقة الدراسة للعام ٢٠٢٢



المصدر: الباحثة بالاعتماد على جدول (٥)

ولكن عند ملاحظة بعض المباني من هيكل الجملون تجد انها مباني سكنية قديمة احيطت بهيكل جملون لتوسعة مساحة المبنى الخارجية وهي تستعمل للتخزين. أما الأحياء السكنية فقد جاء حي الجامعة بالمرتبة الأولى من حيث أعلى نسبة والتي بلغت (٦١.١١%) وهذا أمر طبيعي إذ إن هناك علاقة طردية كبيرة جدا بين تغير الاستعمال وسعر الأرض، إذ يعدّ حي الجامعة من أرقى الأحياء السكنية في الكرادة الشرقية ويتميز هذا الحي بارتفاع اثمان الأرض فيها ويجذب هذا الحي الأفراد ذات الدخل المرتفعة للشراء والسكن فيه فضلا عن السعي لاستثمار الأرض فيه وحسب ما يتوسع فيه من استثمار تزداد.

الرغبة في شراء العقارات فيه لا سيما بعد بناء بناية البنك المركزي فيه وفي الآونة الأخيرة أصبحت الأراضي الزراعية المتبقية فيه محل جذب أما للسكن او الاستثمار وهذا طبيعي كون حي الجامعة تتركز فيه عدد من المؤسسات الحكومية والدوائر الرسمية والنشاط الصباحي، ويليه في المرتبة الثانية حي الوحدة وبنسبة بلغت (٦٠%) إذ يتميز حي الوحدة بوجود عدد من المؤسسات التعليمي والصحية منها الجامعة التكنولوجية وعدد من الجامعات الأهلية وعدد من المستشفيات الحكومية والأهلية وهذه المؤسسات تشجع على زيادة الاستثمار بحسب قرب كل مؤسسة والاستثمار التي يتلاءم معها والذي يحقق فائدة ربحية

أعلى فالجامعة التكنولوجية نشأ بالقرب منها شارع الصناعة الذي يتميز ببيع وتصليح المستلزمات الأجهزة التكنولوجية من حاسبات وطابعات وغيرها من احتياجات الطلبة للدراسة وامتدت لتشمل المباني السكنية بعد الشارع وتطبق الحالة على المستشفيات وما نمت حولها من مباني للعيادات الطبية والمختبرات منها شارع الوثائق الذي يتميز بوجود عدد كبير من العيادات الطبية والمختبرات والصيدليات، أما في المرتبة الثالثة فقد جاء حي الرياض وبنسبة بلغت (٥٤.٤٤%) يتسم حي الرياض بصفة الصناعية في جزء منه ولكن بسبب تراجع الاستعمال الصناعي بصورة تدريجية ولصفتها الملازمة لها فقد نمت وتحولت العديد من المباني السكنية إلى مباني لقطع غيار المركبات والمكائن والآلات وكذلك تجارة المواد الانشائية والصحية والمواد البلاستيكية المستوردة .

ثانياً: واقع مناطق التغير في الشوارع التجارية في بلدية الكرامة والبعد المسافي للمباني المتغيرة:

يعدّ واقع الاستعمال المختلط خليطاً وتداخلاً ما بين الاستعمال السكني وبقية الاستعمالات الأخرى والهدف منها هو خلق بيئة متنوعة من اجل الحصول على مردود اقتصادي عالٍ والسعي للحصول على الاستثمار الأمثل وتحقيق الفائدة القصوى من الأراضي والابنية وكلما كانت العوائد الاقتصادية عالية كلما تؤدي الى ارتفاع أسعار الأرض والطلب المتزايد عليها (فارس، ٢٠١٥)،؛ إذ تتميز منطقة الدراسة بنوع من المتغيرات التي ظهرت كواقع حال فرضه توسع الاستعمالات الأخرى نحو الاستعمال السكني أثرت في ملكية المبنى والمساحات التي تجاوزت على الاستعمال المزاح في منطقة الدراسة ويمكن توضيحها على النحو الآتي:

١- مساحة المبنى الكلية للمباني المتغيرة الاستعمال في أحياء بلدية الكرامة لعام ٢٠٢٢ .
ان المدة التي وضع التصميم الأساس فيها لبلدية الكرامة من ١٩٧٣ ولغاية عام ٢٠٢٢ تغيرت الأنشطة والفعاليات فيها على منطقة الدراسة ومن ثم وصل هذا التغير على مساحة كل استعمال وقد انعكست على مساحة الرصيد السكني فهناك استعمالات أثرت سلبياً نحو مساحتها المخصصة لها وهناك استعمالات أثرت إيجاباً نحو مساحة استعمالاتها ومن ثم هذا الاختلاف في المساحات المخصصة انعكس على تباين كل استعمال مخصص له حيز محدد في التصميم الأساسي لبلدية الكرامة.

الهدف من توضيح هذا المؤشر هو تحديد المساحة التي يشغلها المبنى الكلية هذا من جانب ومن جانب آخر تحديد المساحة التي تحورت او تغيرت الى استعمال آخر غير الرصيد السكني، وقد جرى التوضيح في الدراسة الميدانية مساحة المباني الكلية سواء أكانت

بنايات محورة أم غير محورة علما أن العاملين المتواجدين في هذه البنايات بعضهم له علم بتحور هذه البنايات و الآخر ليس لديهم علم بتحويلها وذلك بانهم اشتروها أو استأجروها بصورة جاهزة كما هي عليها الآن ومما لا شك فيه أن القصد من التحويل هو تغير واقع البناء

اختيرت عينة محددة لمنطقة الدراسة شملت فيها مساحة المباني التي تكون واقع حال لتغير الاستعمال فيها قسم منها تم تحويله من خلال الجدول (٦) والخريطة (٨) يمكن ملاحظة تقسيم عينة الدراسة مساحة المباني إلى عدة فئات بدءا من فئة (٥٠-١٠٠م) إلى آخر فئة (أكثر من ٥٠٠م) وكانت النتيجة بصورة عامة لمنطقة الدراسة أن المباني ضمن الرصيد السكني المتحولة الى استعمال آخر التي اخذت اعلى نسبة هي الفئة ذات المساحة من (١٠١-٢٠٠م) وبنسبة بلغت (٤٤.٤٤%) جاءت هذه الفئة بأعلى نسبة من مجموع نسب الفئات الأخرى وذلك نظرا لارتفاع الأسعار في الآونة الأخيرة لبلدية الكرادة فقد تم تقسيم مساحة القطع السكنية الى مبانٍ عدة نتيجة الزيادة في أعداد السكان هذا من ناحية ومن ناحية اخرى ان مساحة المباني في منطقة الدراسة ولا سيما في أحياء قطاع الكرادة الشرقية أكثر ما تكون ارض ورثة فتقسم الارض وبأخذ كل وريث حصته من مساحة المبنى الذي يحق له التحكم في مساحة المبنى الخاصة به.

علما أن مجموعة الضوابط التخطيطية للبناء وتقسيم الأراضي لأمانة بغداد تنص على ان التشييد ضمن المناطق السكنية للسكن المنفرد الوحدات أنه يجوز بناء أكثر من وحدة سكنية على قطعة الأرض شرط توفر مساحة لا تقل عن ٢٠٠م² ولكل وحدة (امانة بغداد، دائرة التصاميم، ٢٠٢٢)، اما أدنى فئة لمساحة المباني المتغيرة فكانت من نصيب الفئة (٤٠١-٥٠٠م²) وبنسبة بلغت (٢.٦٤%) والسبب كما اشرنا سابقا ان الدور السكنية في المنطقة اغلبها تتراوح ما بين ١٠٠م-٣٠٠م كون اغلب المباني السكنية في مدينة بغداد بصورة عامة جاءت مساحة القطع فيها بقرار من الدولة للعام ١٩٨٧ تعديل الفقرة (٢) للقرار المذكور آنفا حدد الحد الأدنى لمساحة الإفراز للقطع السكنية بما لا يقل عن (٢٠٠م²) في مركز المحافظة، وفي مركز القضاء (٢٥٠م²) وفي مركز الناحية (٣٠٠م²) هذا فيما يخص الإفراز الأراضي لغرض بناء مساكن منفردة ضمن المناطق السكنية المحددة في التصميم الأساسي للمدن (كوثر، ٢٠١٥)، علما ان المباني المستثمرة والتي تكون ذات مساحة كبيرة يعمد مستثمريها الى شراء اراضي مجاورة لها للحصول على مساحة أكبر.

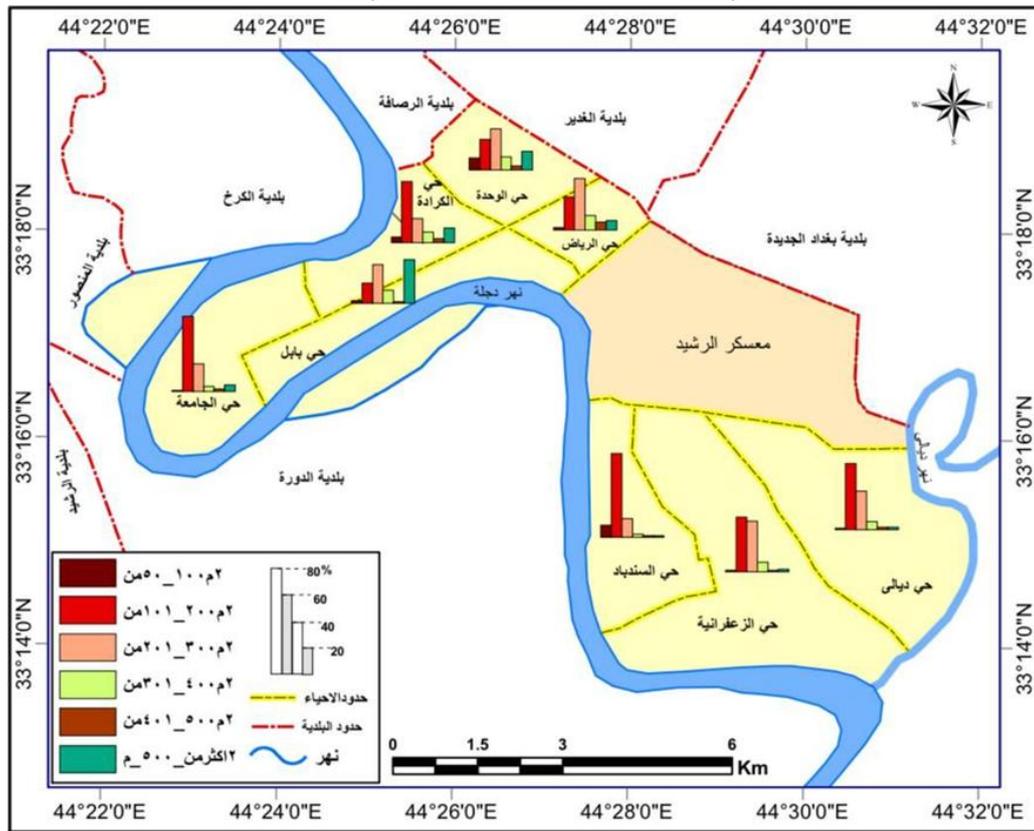
جدول (٦) التوزيع العددي والنسبي لمساحة المباني الكلية المتغيرة الاستعمال في بلدية الكرادة للعام ٢٠٢٢

%	المجموع	مساحة المبنى الكلية م ²												الاحياء
		أكثر من ٥٠٠ م ²		٤٠١-٥٠٠ م ²		٣٠١-٤٠٠ م ²		٢٠١-٣٠٠ م ²		١٠١-٢٠٠ م ²		٥٠-١٠٠ م ²		
		%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
100	90	5.56	5	2.22	2	4.44	4	23.3	21	63.33	57	1.11	1	حي الجامعة
100	90	36.7	33	1.11	1	11.1	10	32.2	29	16.67	15	2.22	2	حي بابل
100	90	12.2	11	3.33	3	8.89	8	20	18	51.11	46	4.44	4	حي الكرادة
100	90	7.78	7	6.67	6	12.2	11	43.3	39	27.78	25	2.22	2	حي الرياض
100	90	15.6	14	3.33	3	11.1	10	34.4	31	25.56	23	10	9	حي الوحدة
100	90	1.11	1	1.11	1	2.22	2	15.6	14	70.00	63	10	9	حي السندباد
100	90	2.22	2	1.11	1	7.78	7	42.2	38	45.56	41	1.11	1	حي الزعفرانية
100	90	2.22	2	2.22	2	6.67	6	32.2	29	55.56	50	1.11	1	حي ديالى
100	720	10.42	75	2.64	19	8.06	58	30.4	219	44.44	320	4.03	29	المجموع

المصدر: الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

خريطة (٨)

مساحة المبنى الكلية للمباني السكنية المتغيرة الاستعمال في أحياء بلدية الكرادة لعام ٢٠٢٢



المصدر: الباحثة بالاعتماد على جدول (٦)

أما على مستوى الأحياء السكنية فقد جاء حي السندباد بالمرتبة الأولى لأعلى فئة لمساحة المباني المتغيرة ونسبة بلغت (٧٠%) والسبب جاء على محورين الأول: لا يكمن في ارتفاع أسعار هذه المباني ولا لأهميتها التجارية بل لأن مالكي هذه المباني هم من نوات الدخل المتوسطة أو الفقيرة الذين يسعون إلى إنشاء مشروع تجاري يدر عليهم دخلا ماليا ومبانيهم تكون ذات مساحة لا تزيد عن ٢٠٠م² والمحور الثاني أن مساحة المبنى المتغيرة الاستعمال تكون صغيرة عكس المباني في أحياء بلدية الكرادة الاخرى فقد جاءت في الفئة من ٢٠١-٣٠٠م² بأقل نسبة من مجموع باقي الأحياء، أما في المرتبة الثانية فقد جاء حي الجامعة ونسبة (٦٣.٣٣%) هذه الفئة حددت المباني ما بين (١٠١-٢٠٠م²) ولكنها عموما ٢٠٠م² يتميز حي الجامعة بتوسع نمط الاستعمال الترفيهي والتجاري كون هذا الحي يمر بنشاط صباحي يبدأ في ساعات الصباح الاولى ولغاية الظهر وكذلك موقعها الذي يحيط بنهر دجلة وارتباطها بمناطق من خلال جسر الجادرية وما تتميز به نسيم هوائها جعلها محط جذب واستراحة فيها.

أما في المرتبة الثالثة فقد جاء حي ديالى وبنسبة بلغت (٥٥.٥٦%) يتميز حي ديالى بتغيير مساحة مبانيه بهذه الفئة كونه يأخذ امتدادا مساحياً يقع على طول طريق معسكر الرشيد الى نهاية جسر ديالى وهذا ما ساعد في النشاط التجاري على هذا الطريق فضلا عن طريق شارع المعهد باتجاه السدة.

٢- المساحة المتغيرة من الاستعمال السكني في أحياء بلدية الكرادة لعام ٢٠٢٢.

تعدّ المساحة المتغيرة من الاستعمال السكني الحد الفاصل لتوضيح تناقص الرصيد السكني من عدمه وذلك من خلال حساب توضيح مساحة هذا التغيير في كل حي من أحياء بلدية الكرادة، تتعرض المباني وبمرور الزمن إلى عدد من التغييرات في شكل وهندسة البناء وحدثة التطور البنائي والحاجات الأساسية التي توفر متطلبات الراحة للسكن، لذا لا بد من الإشارة الى أن هناك عددا كبيرا من المباني قد تحولت من السكني الى التجاري منها قد حورت بصورة كلية والآخر الى صورة جزئية والقصد من هذا المؤشر توضيح مساحة المبنى المتغيرة من المبنى الكلي فهناك مبان تغير فيها الاستعمال على جميع مساحة المبنى ومبان تغير الاستعمال فيها بصورة جزئية من مساحة المبنى.

بناء على بيانات الجدول (٧) والخريطة (٩) فقد جاء عدد المباني المحورة لمنطقة الدراسة ب(٦٠٥) مبنى سكني من مجموع مساحة الفئات الكلية المنتخبة من عينة الدراسة.

هذه النسبة من التغيير في نمط الاستعمال جاءت بصور عدة وهي:

١- كانت إما من خلال اضافة بناء الى المبنى المتغير الاستعمال من خلال استغلال مساحة فضاء المبنى المتكون من حديقة وكراج.

٢- تغيير مساحة جزء من المبنى ودمجه مع بناء إضافي لتوسعة الأرض المستغلة.

٣- يكون التحوير بهدم البناء القديم وانشاء بناء جديد متكون من طابق واحد أو طوابق عدة.

٤- يكون التحوير بإضافة بناء هيكل قد يكون هيكل جملون أو هيكل حديد.

٥- هدم المبنى القديم وانشاء مبنى سكني آخر يكون أكثر ملاءمة لمتطلبات السكن والتجارة وهذا ما لوحظ من خلال البناء الذي يتسم بالحدثة.

جدول (٧) التوزيع العددي والنسبي للمساحة المتغيرة من الاستعمال السكني بالنسبة لأحياء بلدية الكرادة للعام ٢٠٢٢

المساحة الغير المحورة	المساحة المحورة	المساحة المتغيرة من الاستعمال السكني												الاحياء
		أكثر من ٥٠٠م ²		٤٠١-٥٠٠م ²		٣٠١-٤٠٠م ²		٢٠١-٣٠٠م ²		١٠١-٢٠٠م ²		٥٠-١٠٠م ²		
		%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
1	89	5.62	5	2.25	2	4.49	4	18	16	43.8	39	25.8	23	حي الجامعة
37	53	24.5	13	1.89	1	7.55	4	28.3	15	24.5	13	13.2	7	حي بابل
26	64	1.56	1	3.13	2	4.69	3	12.5	8	45.3	29	34.4	22	حي الكرادة
17	73	2.74	2	1.37	1	6.85	5	45.2	33	20.6	15	23.3	17	حي الرياض
29	61	9.84	6	1.64	1	6.56	4	21.3	13	27.9	17	32.8	20	حي الوحدة
1	89	1.12	1	1.12	1	1.12	1	4.49	4	15.7	14	76.4	68	حي السندباد
2	88	1.14	1	1.14	1	5.68	5	20.5	18	14.8	13	56.8	50	حي الزعفرانية
2	88	1.14	1	2.27	2	2.27	2	18.2	16	17.1	15	59.1	52	حي ديالى
115	605	4.96	30	1.82	11	4.63	28	20.3	123	25.6	155	42.8	259	المجموع

المصدر: الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

وجاءت العينة المتبقية للمساحات غير المحورة بنسبة (١١٥) مبنى سكني ولا بد من الإشارة الى هذه النسب جاءت لأسباب عدة تتمثل بما يأتي.

١- تكون البناية كاملة أي أن العاملين فيها وجدوا البناية جاهزة لغير استعمال غير السكني ولم يحوروها بأنفسهم فكانت إجابتهم بالمساحة كاملة وهذا ما جرى استخراجها في المساحة غير المحورة.

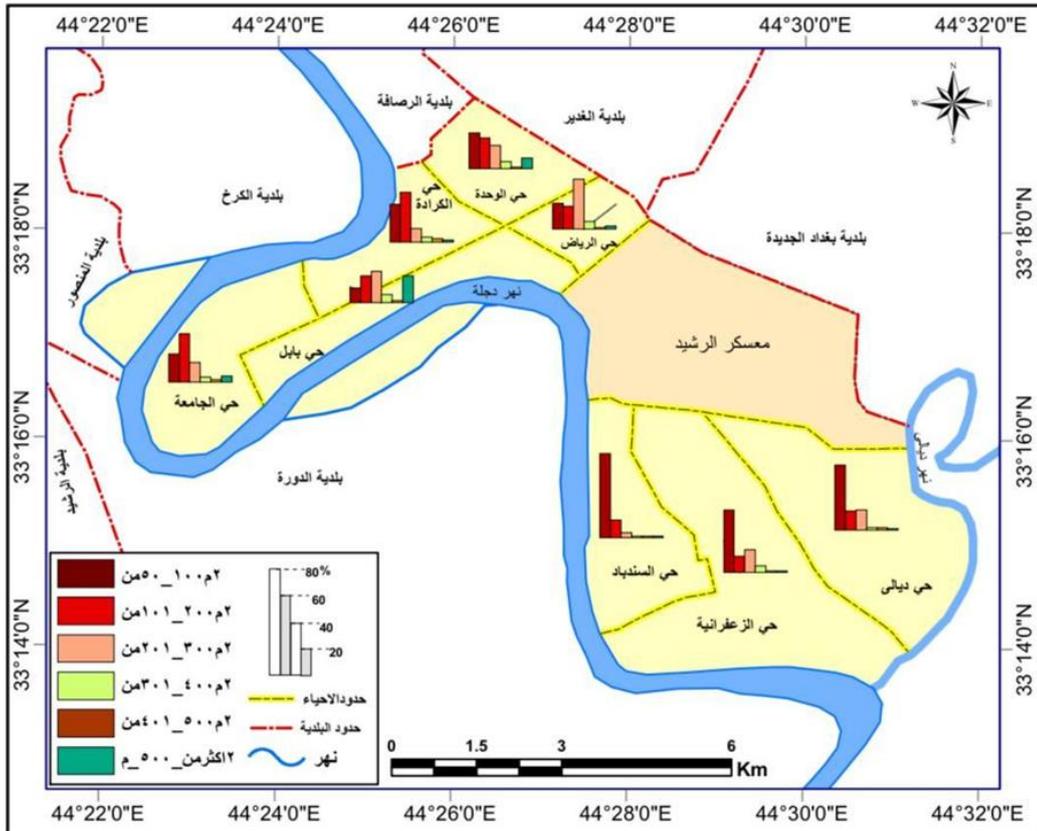
٢- أن المبنى نفسه تغير الى مدرسة كما هو او عيادة صحية أي تغير الاستعمال دون تحويل في المبنى الأصلي.

٣- استخدام المبنى الطابق الأرضي منه لغير استعمال والطابق الأول لاستعمال آخر. أما مساحة المباني بحسب الفئات ذات المباني المحورة فقد وضحت الدراسة الميدانية أن نسب مساحة المباني المتغيرة جاءت ضمن الفئة بالمرتبة الأولى من (٥٠-١٠٠م²) وبنسبة بلغت (٤٢.٨%) من مجموع مساحة المباني ذات الفئة بالمرتبة الأولى ، هذه النسبة جاءت من خلال مساحة المبنى المتغير الاستعمال أي أن المساحة الكلية للمبنى قد جرى تحويل جزء منها ما يعادل من (٥٠ متر الى ١٠٠ م) الى استعمال آخر وذلك أما باستقطاع جزء من المبنى الكلي أو استخدام المبنى على شكل طوابق متعدد الاستعمال فيها ما بين الطابق الأرضي والطوابق التي بعده وهذا ما جرت الإشارة إليه سابقا.

وقد أخذ حي السندباد النسبة الأعلى ضمن مساحة هذه الفئة وبنسبة بلغت (٧٦.٤%) والسبب في ذلك أن حي السندباد اغلب المباني السكنية التي يملكونها هي ضمن مساحة هذه الفئة اي أن المباني في هذا الحي هي مباني تكون مساحتها صغيرة قياسا إلى المساحة المتغيرة لأحياء بلدية الكرادة الأخرى والتغير في الاستعمال يكون ذات تغير استعمال مختلط ما بين السكني والتجاري ولا يشكل تناقضا في الرصيد السكني ويكون أما بصورة كلياً للطابق الأرضي او جزء من المساحة للطابق الأرضي كما نلاحظ أن المساحة المتغيرة لحي السندباد تبدأ في التناقص ضمن الفئات الأكبر مساحة وتأخذ الأحياء الأخرى مساحة أكبر في التغير، أما في المرتبة الثانية فقد اخذ حي ديال وبنسبة (٥٩.١%) وفي المرتبة الثالثة اخذ حي الزعفرانية وبنسبة بلغت (٥٦.٨%) وبصورة عامة تأخذ أحياء قطاع الزعفرانية أعلى نسبة في هذه الفئة وذلك لأن الاستثمار محدود في عموم أحياء الزعفرانية وأن السبب الثاني يكمن في أسعار الأراضي التي تكون أدنى من قطاع الكرادة الشرقية فضلا عن الملكية المحدودة للمباني لسكان هذه القطاع

خريطة (٩)

تباين نسبة المساحة المتغيرة من الاستعمال السكني لأحياء بلدية الكرادة للعام ٢٠٢٢



المصدر : الباحثة بالاعتماد على جدول (٧)

الاستنتاجات:

من العرض السابق توصلت الدراسة إلى عدد من النتائج:

١- وجود تباين واضح في الأسباب التي تؤدي إلى تغير الرصيد السكني على الرغم من تدخل الأسباب لتغير الرصيد السكني في فاعليتها على التغير إلا أن المسبب الرئيس كان لزيادة دخل الاسرة وذلك من خلال سلسلة مترابطة مع ارتفاع أسعار الأراضي لأحياء منطقة الدراسة وبنسبة بلغت (٢٣.٦٧ %) ومن ثم ارتفاع الإيجارات التي تدر دخل عالي لأصحاب المباني وبنسبة بلغت (١٧.٧١ %) ومن ثم ارتفاع عدد الطوابق لاستفادة من مسطح الارض للإيجار وبنسبة بلغت (٤.١٦ %).

٢- أظهرت الدراسة وجود تباين في مساحة وتوزيع كل نمط من أنماط الاستعمال الذي حل محل المباني المتغيرة الاستعمال ؛ إذ أخذ نمط الاستعمال التجاري أعلى نسبة من بين الانماط الاخرى وبتعداد (٥٢.٥ %) يليه الاستعمال الصحي وبنسبة بلغت (١٢.٢٢ %) على الرغم من وجود أنواع أخرى من نمط الاستعمالات إلا أن الغالب في منطقة الدراسة هو هيمنة النمط التجاري والذي اتسمت فيه المنطقة في بداية تطورها في حي الكرادة.

٣- أظهرت الدراسة أن هناك مباني من عدة طوابق تتسم بنمط الاستعمالات المختلطة داخل المبنى الواحد في أحياء منطقة الدراسة قد شغل الطابق الأرضي اعلى نسبة للاستعمال التجاري وبنسبة (٥٤,٨٣%) أما الطابق الأول فقد شغل نسبة (٤٥.٣٤) للاستعمال السكني.

٤- شغلت مساحة المبنى الكلية الفئة من (١٠١-٢٠٠م²) نسبة (٤٤.٤٤%) من بين مجموع الفئات الأخرى أما مساحة المبنى المتغيرة من المبنى الفئة من (٥٠-١٠٠م²) مساحة المبنى ؛ إذ يوجد مباني سكنية تغير الاستعمال فيها بالكامل ويوجد مباني تغير جزء محدود منها والذي يوضح أن هناك تداخلا في الاستعمالات في أحياء بلدية الكرادة.

٥- أخذت أحياء بلدية الكرادة نسبا متفاوتة في مؤشرات نوع الأبنية العمرانية للمباني المتغيرة الاستعمال؛ إذ أخذ مؤشر نوع المبنى المتحور الاستعمال بالكامل نسبة (٤٥.٩٧%) ويليه مؤشر محل جزء من مبنى سكني وبنسبة بلغت (٣٢.٤%) ويليه مؤشر عمارة متعددة الطوابق ومخزن إذ تفاوتت احياء منطقة الدراسة في تغير المباني المتغيرة الاستعمال بالكامل منها الأحياء في الكرادة الشرقية حي (الجامعة، الوحدة، الرياض، بابل، الكرادة) وبنسب بلغت (٦١.١١% - ٦٠% - ٥٤.٤٤% - ٥٣.٣٣% - ٤٥.٥٦%) على التوالي.

٦- وجود تباين في أسعار مباني الاستعمال السكني بين أحياء منطقة الدراسة ؛ إذ تتسم احياء (الكرادة- بابل- الجامعة- الوحدة- الرياض) بارتفاع أسعار المباني .
المقترحات:

١- اتباع سياسة تخطيطية معينة للحد من التجاوز على استعمالات الأرض السكنية وذلك من خلال تفعيل الدور الرقابي لبلدية الكرادة لتكون أكثر فاعلية للحد من الاستمرار في تغير استعمالات الأرض.

٢- ضرورة تنفيذ القوانين الخاصة للمباني المتغيرة الاستعمال وذلك من خلال توحيد نسق البناء وتشوه المنظر العمراني للمباني المتغيرة من خلال فرض قوانين تنسق واجهات الإعلانات ونسق البناء.

٣- الرجوع الى مشروع امانة بغداد لمخطط الإنماء الشامل لمدينة بغداد لغاية سن ٢٠٣٠ وبمراحله الاربعة وإقراره بقانون والأخذ بخطته الاستراتيجية المتضمنة إبعاد التجاوزات عن وسط المدينة باتجاه أطرافها الحضرية .

٤- تشجيع البحوث والدراسات على تناول دراسة التغير في استعمالات الارض داخل المدن كونها واحدة من أهم مشكلات العصر وأخطرها التي تواجه مدينة بغداد ومن ضمنها منطقة الدراسة.

ملحق ١

استمارة الاستبيان



جامعة بغداد
كلية التربية للنبات
قسم الجغرافية

تحية طيبة ...

أتقدم إليكم بالشكر والامتنان لجهودكم المبذولة في الاجابة عن أسئلة استمارة الاستبانة، علما بأن المعلومات المطلوبة في هذه الاستمارة قد اعدت للأغراض العلمية والأكاديمية فقط.

١- اسم الحي:

<input type="checkbox"/>	حي ديالى	<input type="checkbox"/>	حي بابل	<input type="checkbox"/>	حي الوحدة	<input type="checkbox"/>	حي الجامعة
<input type="checkbox"/>	حي السندباد	<input type="checkbox"/>	حي الزعفرانية	<input type="checkbox"/>	حي الرياض	<input type="checkbox"/>	حي الكرادة

٢- مساحة المبنى الكلية م²؟

500م فأكثر	301-401	301- 400م	201-300م	٢٠٠- ١٠١م	50-100م
<input type="checkbox"/>					

٢- مساحة المبنى المحورة م²؟

500م فأكثر	401-500	301- 400م	201-300م	101- 200م	50-100م
<input type="checkbox"/>					

٣- عدد طوابق المبنى وطبيعة الاستعمال العام لكل طابق؟

صحي	صناعي	تعليمي	تجاري	سكني	
<input type="checkbox"/>	الطابق الارضي				
<input type="checkbox"/>	الطابق الاول				
<input type="checkbox"/>	الطابق الثاني				
<input type="checkbox"/>	الطابق الثالث				
<input type="checkbox"/>	الطابق الرابع				

٤- ما الفرص التي توفرها بلدية الكرادة للسكان من خارج حدودها المكانية؟

<input type="checkbox"/>	حاجات وسلع	<input type="checkbox"/>	خيارات سكن	<input type="checkbox"/>	فرص عمل
--------------------------	------------	--------------------------	------------	--------------------------	---------

٥- ما الأسباب التي تؤدي إلى تغير استعمال المبنى السكني الى تجاري (يمكن تحديد أكثر من اختيار)

<input type="checkbox"/>	ارتفاع سعر الأرض	<input type="checkbox"/>	ارتفاع الإيجارات	<input type="checkbox"/>	ارتفاع البناءات	<input type="checkbox"/>	زيادة دخل رب العمل
--------------------------	------------------	--------------------------	------------------	--------------------------	-----------------	--------------------------	--------------------

المصادر :

١. جمال باقر مطلق السعدي. (٢٠١٨). تخطيط الاسكان الحضري مفاهيم، نظريات، تجارب (المجلد ١). دار الدكتور للعلوم الادارية.
٢. حسن عبدالحسين العبدلي. (٢٠٢١). التحليل المكاني لتغير استعمالات الارض السكنية في مدينة النجف الاشرف. طروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة الكوفة، 200.
٣. خالص حسني الاشعب. (١٩٨٢). المدينة العربية(الوظائف،البنية،التخطيط). (م، المحرر) الكويت: مؤسسة الخليج للطباعة والنشر.
٤. خالص حسني الاشعب، و صباح محمود محمد. (١٩٨٣). مورفولوجية المدينة (الإصدار كلية الآداب). مطبعة جامعة بغداد.
٥. خولة كريم كوثر. (٢٠١٥). التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء وأثرها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد. المجلة العراقية للهندسة المعمارية، صفحة ٧٣.
٦. رفل ابراهيم طالب، و دنيا وحيد عبدالامير. (٢٠١٦). التركيب السكاني لبليدي الكرادة لعام (٢٠١٢-٢٠١٣). مجلة كلية التربية للبنات(٢٧(٥))، صفحة ١٥٦٧.
٧. سرى طه يونس طه. (٢٠٢٢). التبدل الوظيفي وتغير استعمالات الارض الحضرية في الشوارع الرئيسية لمدينة الموصل القطاع الثالث انموذجا. رسالة ماجستير غير منشورة جامعة الموصل،-41 42.
٨. سمر حسين عكلة، و صلاح محسن جاسم. (٢٠٢١، ٦ ٢٨). التحليل الجغرافي لميدان الصحة للأسر في قضائي الاعظمية والرصافة لعام ٢٠١٦. مجلة كلية التربية للبنات، جامعة بغداد، صفحة ١٤٨.
٩. صبري فارس الهيتي، و صالح حسن فليح. (٢٠٠٠). جغرافية المدن. بغداد: وزارة التعليم العالي والبحث العلمي.
١٠. صبري؛ الهيتي، صبري فارس؛ فليح، حسن صالح. (٢٠٠٠). جغرافية المدن (المجلد ٢). بغداد: وزارة التعليم العالي والبحث العلمي.
١١. محمد صالح ربيع. (٢٠١٦). جغرافية المدن (المجلد ٧). بغداد: مطبع الاداب.
١٢. هيلين انور حسن الخزرجي، و رفل ابراهيم طالب. (٢٠٢٢، ٣ ٣١). التباين المكاني لمظاهر التلوث البصري في بلدية الشعلة. مجلة كلية التربية للبنات، جامعة بغداد، صفحة ١٤٣.
١٣. يوسف حران فارس. (٢٠١٥). اسباب تغير استعمال الارض السكنية الى الاستعمال التجاري في مدينة النعمانية. كلية التربية، جامعة واسط، صفحة ٢٧٧.
١٤. امانة بغداد، دائرة التصاميم. (٢٠٢٢). مجموعة الضوابط التخطيطية وتقسيم الاراضي في بغداد ١٩٩٩.
١٥. Stuart Chapin JR، و David R. Godschalk،Edward J. kaiser-. (٢٠١٩). تخطيط استعمالات الأرض الحضرية. (محمد حسين ابراهيم، المترجمون) دار جامعة الملك سعود للنشر.

References

1. Jamal Baqir Mutlaq Al-Saadi. (2018). Urban Housing Planning Concepts, Theories, Experiences (Volume 1). Dar Al-Doctor for Administrative Sciences.
2. Hassan Abdul-Hussein Al-Abdeli. (2021). Spatial Analysis of Residential Land Use Changes in the City of Najaf. Unpublished PhD Thesis, University of Kufa, 200.
3. Khalis Hassani Al-Ash'ab. (1982). The Arab City (Functions, Structure, Planning). (M, Editor) Kuwait: Gulf Printing and Publishing Foundation.
4. Khalis Hassani Al-Ash'ab, and Sabah Mahmoud Muhammad. (1983). Morphology of the City (College of Arts Edition). Baghdad University Press.
5. Khawla Karim Kawthar. (2015). Violations of Building Controls and Laws and Their Impact on the Urban Environment in the City of Baghdad. Iraqi Journal of Architecture, p. 73.
6. Rafel Ibrahim Talib, and Dunya Wahid Abdul-Amir. (2016). Population structure of my town Al-Karrada for the year (2012-2013). Journal of the College of Education for Girls (27(5)), page 1567.
7. Sari Taha Younis Taha. (2022). Functional change and change in urban land uses in the main streets of Mosul city, the third sector as a model. Unpublished master's thesis, University of Mosul, 41-42.
8. Samar Hussein Akleh, and Salah Mohsen Jassim. (28 6, 2021). Geographical analysis of the health field for families in the districts of Al-A'dhamiyah and Al-Rusafa for the year 2016. Journal of the College of Education for Girls, University of Baghdad, page 148.
9. Sabry Faris Al-Hiti, and Saleh Hassan Falih. (2000). Urban geography. Baghdad: Ministry of Higher Education and Scientific Research.
10. Sabry; Al-Hiti, Sabry Faris; Falih, Hassan Saleh. (2000). Urban geography (Volume 2). Baghdad: Ministry of Higher Education and Scientific Research.
11. Muhammad Salih Rabi'. (2016). Urban Geography (Volume 7). Baghdad: Matbaa Al-Adab.
12. Helen Anwar Hassan Al-Khazraji, and Rafel Ibrahim Talib. (31 3, 2022). Spatial variation of visual pollution manifestations in Al-Shaala Municipality. Journal of the College of Education for Girls, University of Baghdad, page 143.
13. Yousef Harran Faris. (2015). Reasons for changing the use of residential land to commercial use in the city of Al-Numaniyah. College of Education, University of Wasit, page 277.
14. Baghdad Municipality, Design Department. (2022). Group of planning controls and land division in Baghdad 1999.
15. Edward J. Kaiser-, David R. Godschalk, and Stuart Chapin JR. (2019). Urban land use planning. (Mohammed Hussein Ibrahim, translators) King Saud University Publishing House.