

Land Use Change in Ramadi City: Al-Andalus Street (Al- Mustawda') as a Case Study

Rasoul Ahmed Hassan*, Mesh'al Faisal Ghedheib

Department of Geography, College of Education for Human Sciences, University of Anbar, Ramadi, Iraq

KEYWORDS: Land use change, Urban land use, Urban transformations, Urban planning, Urban development



<https://doi.org/10.51345/v37i2.1323.g695>

ABSTRACT:

Al-Andalus Street (Al-Mustawda') in Ramadi has witnessed significant changes in land use in recent years, resulting from economic, social, and urban factors that have impacted the city's urban fabric and morphology. This research aims to analyze the nature of this transformation through a field study and survey of the manifestations of land use change (residential, commercial, service, and industrial) and to identify the contributing factors, such as improved security, urban expansion, increased population density, and changing patterns of economic activity. The results show that Al-Andalus Street has gradually transformed from a predominantly residential area into a bustling commercial and service hub, which has affected the street's form, functions, and real estate value. The study recommends the adoption of modern urban planning schemes that balance the various functions and preserve the street's architectural identity.

تغير استعمالات الأرض في مدينة الرمادي شارع الأندلس (المستودع) أمثودجاً

رسول احمد حسن*، ا.د مشعل فيصل غضيب

قسم الجغرافية، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة الأنبار، الرمادي، العراق

الكلمات المفتاحية | تغير استعمالات الأرض، استخدامات الأراضي الحضرية، التحولات العمرانية، التخطيط الحضري، التنمية العمرانية

<https://doi.org/10.51345/v37i2.1323.g695>

المستخلص:

شهد شارع الأندلس (المستودع) في مدينة الرمادي تغيرات واضحة في استعمالات الأرض خلال السنوات الأخيرة، نتيجةً لعوامل اقتصادية واجتماعية وعمرانية أثرت في النسيج الحضري والمورفولوجي للمدينة. يهدف هذا البحث إلى تحليل طبيعة هذا التبدل من خلال دراسة ميدانية ومسحية لمظاهر التحول في استعمالات الأرض (السكنية، التجارية، الخدمية، والصناعية) وتحديد العوامل التي أسهمت في ذلك، مثل التحسن الأمني، والتوسع العمراني، وارتفاع الكثافة السكانية، وتغير أنماط النشاط الاقتصادي. أظهرت النتائج أن شارع الأندلس قد تحول تدريجياً من منطقة ذات طابع سكني إلى محور تجاري خدمي نشط، مما انعكس على شكل الشارع ووظائفه وقيمه العقارية. توصي الدراسة بضرورة اعتماد خطط تنظيمية حديثة توازن بين الوظائف المختلفة وتحافظ على هوية الشارع العمرانية.

المقدمة:

تُعد دراسة استعمالات الأرض أحد المحاور الرئيسة في الجغرافية الحضرية، لما تمثله من انعكاس مباشر للتفاعلات الاقتصادية والاجتماعية في المدن. ومع التغيرات المتسارعة التي شهدتها مدينة الرمادي بعد عام 2017، برزت ظاهرة التبدل الوظيفي في العديد من شوارعها الرئيسة، ومن بينها شارع الأندلس (المستودع)، الذي يُعد من أهم المحاور التجارية والخدمية في المدينة، لقد ساهمت عودة الاستقرار الأمني والنشاط الاقتصادي في إعادة توزيع الأنشطة داخل المدينة، مما أدى إلى تبدل في أنماط استخدام الأرض وتنوعها. لذا تأتي هذه الدراسة لتسلط الضوء على طبيعة هذا التبدل وأثره في البنية المورفولوجية لمدينة الرمادي.

مشكلة البحث:

يمكن صياغة مشكلة البحث على النحو التالي:

- ما طبيعة التبدلات التي طرأت على استعمالات الأرض في شارع الأندلس (المستودع) في مدينة الرمادي لعام 2025؟

- وما العوامل التي أسهمت في حدوثها؟ وكيف انعكست هذه التبدلات على المظهر العمراني والوظيفي للشارع؟

فرضية البحث:

تؤدي العوامل الاقتصادية والاجتماعية والمخططات العمرانية في مدينة الرمادي إلى حدوث تغيرات ملحوظة في استعمالات الأرض في منطقة شارع الأندلس (المستودع)، بحيث تتحول بعض الاستخدامات التقليدية إلى استخدامات تجارية أو خدمية خلال الفترة الأخيرة..

أهداف البحث:

1. تحديد أنماط استعمالات الأرض الحالية في شارع الأندلس لعام 2025.
2. مقارنة التوزيع الحالي باستعمالات الأرض السابقة لتحديد حجم ونوع التبدل.
3. تحليل العوامل المؤثرة في عملية التحول الوظيفي للشارع.
4. دراسة أثر هذا التبدل على المورفولوجية الحضرية لمدينة الرمادي.
5. اقتراح حلول وتوصيات تخطيطية لضبط النمو والتبدل العمراني في الشارع مستقبلاً.

أهمية البحث:

تبرز أهمية هذا البحث من كونه يقدم قراءة ميدانية حديثة لواحد من أهم شوارع مدينة الرمادي، الذي يشكل مركزاً حيوياً للنشاط التجاري والخدمي. كما تسهم نتائجه في فهم ديناميكية التحول في استعمالات الأرض داخل المدن العراقية بعد مرحلة الإعمار والاستقرار، مما يرفد الدراسات الحضرية والتخطيطية بمعلومات تساعد في وضع سياسات تنموية متوازنة تضمن الاستخدام الأمثل للأرض وتحافظ على هوية المدينة العمرانية، وتكمن أهمية البحث في انه:

1. يساهم في إثراء المعرفة العلمية حول تغير استخدامات الأراضي والزحف العمراني في المدن العراقية.
2. يوفر معلومات قيمة للجهات التخطيطية في تطوير استراتيجيات لتنظيم استخدام الأراضي والمحافظة على التوازن بين التنمية والخدمات.
3. يساعد على فهم تأثير التغيرات على النشاط الاقتصادي والحياة الاجتماعية في المنطقة، مما يساهم في تحسين جودة الحياة للسكان.

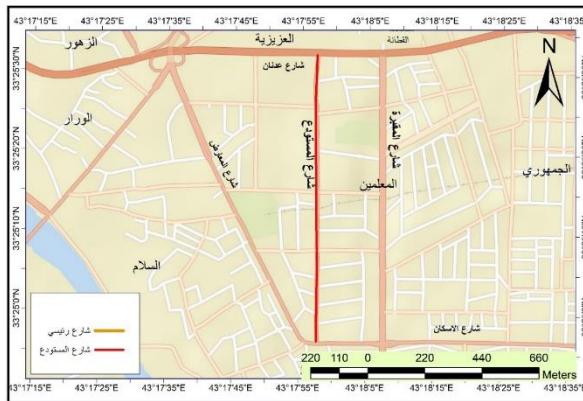
حدود البحث:

يقع شارع الأندلس (المستودع) في مدينة الرمادي فلكياً بين دائرتي عرض (33.23.20) و (33.27.000) شمالاً وبين خطي طول (43.9.00) و (43.22.05) شرقاً وبذلك تقع ضمن العروض شبه المدارية رغم أهميته المحدودة جداً كالموقع الفلكي ولقلة فاعليته في الحياة العملية إذ يستعمل فقط للدلالة

على مكان المدينة التي تمثل موقع مدينة الرمادي بالنسبة الى محافظة الانبار، خريطة (1). اما الحيز المكاني للدراسة يقتصر على الأراضي والمباني الواقعة مباشرة على الشارع، بالإضافة إلى المناطق المجاورة التي تأثرت بتغير استخدامات الأرض في المنطقة مثل حي القطانة شمالا وحي الاسكان جنوبا وحي الحوز غربا وحي الاندلس شرقا.

تشمل الحدود الزمنية استعمالات الأرض خلال عام 2024 من المعروف أن كل مدينة، مهما كانت صغيرة، يجب أن توفر وظائف لسكانها أو لسكان المناطق المحيطة. تأخذ هذه الوظائف شكل استعمالات تتوزع على الأرض المعمورة في المدينة. نادرا ما نجد مدينة تعتمد على وظيفة واحدة فقط لذا تتعدد الوظائف وتكمل بعضها البعض.

خريطة (1) شارع الاندلس (المستودع) في مدينة الرمادي 2024



المصدر: مديرية بلدية الرمادي، مخرجات برنامج Arc map 10.8 مقياس رسم 1:25000⁽¹⁾.

يعد شارع الاندلس (المستودع) الذي يقع وسط احياء حي الاندلس وحي المعلمين في مدينة الرمادي من الشوارع المهمة اقتصاديا وتاريخيا وهو ايضا يعد النواة الاولى التي ان نشأت عليها مدينة الرمادي الحديثة ويعد هذا الشارع سابقا شارعا سكنيا يسكنه سكان مدينة الرمادي

الشارع موجود منذ خمسينيات من القرن الماضي، حسب قول اغلب سكان المنطقة وان هذا الشارع لم يكن مبلط حسب تصميم الشوارع الحديثة الحالية في السابق، وانما كان عبارة عن طريق مرصوف بالتراب حيث توجد فيه محلات تجارية قليلة وان السبب في نشوء هذه المحلات التجارية هو استقرار بعض السكان على شكل بيوت متناثرة هنا وهناك أي بصورة عشوائية غير منتظمة وبالتالي اخذ اصحاب هذه البيوت ببناء بعض المؤسسات التجارية التي تلبي حاجيات السكان ومن ابرز هذه المؤسسات المواد الغذائية وبعض محلات الاحذية والاقمشة والذهب ومرور الزمن اخذ هذا الشارع يمتلئ بالدور السكنية واخذ السكان يحتاجون الى العديد من المؤسسات التي يجب ان تتوفر لتلبية متطلبات السكان وهذا السبب الرئيسي في نشوء العديد من

المحلات والتي اخذت تنمو شيئاً فشيئاً ليصبح مركزاً تجارياً في منطقة الدراسة والمدينة ويمتد تأثيره الى باقي اقصية المحافظة في سبعينيات وثمانينات وتسعينيات القرن الماضي واشتهر هذا الشارع بمحلات بيع الاقمشة وسوق الذهب والاثاث ومركز لتجار المفرد⁽¹⁾.

اما بعد احتلال القوات الامريكية للعراق في عام (2003) اخذ الاحتلال يعمل على غلق الطرق والشوارع في مدينة الرمادي وان هذا العمل عمل على عدم وصول البضائع وكذلك التي تلي متطلبات الحاجيات اليومية وبالتالي نتيجة هذا الاغلاق ادى الى دفع اصحاب المحلات الى ترك محلاتهم واصبح وتأثرت الحركة التجارية في شارع المستودع وبقية مناطق الرمادي نتيجة لهجرة السكان بسبب الظروف التي مرت بالمدينة بكاملها، وبعد ان تحسنت الظروف الامنية اخذ السكان يرجعون الى سكنهم واخذ الشارع يتنامى بصورة سريعة واصبح سوق يأتي اليه سكان المناطق المجاورة حتى وصل الشارع الى درجة من التطور وخاصة خلال الفترة المحصورة ما بين عام (2012) والعام الحالي (2013) حي بدأت المحلات الكبيرة بالظهور التي تعرف بالسوبر ماركت وذلك لان هذه المؤسسات فيها اغلب ما يحتاجه السكان وكذلك اخذت بالظهور العمارات المتعددة الطوابق وهذا ناتج كله عن ازدياد اعداد السكان وتوفر رؤوس الاموال الكبيرة وتأثر الشارع بالأحداث الإرهابية في عام 2014 الى عمليات التحرير عام 2016 وتعرضت الكثير من المحلات الى التدمير والتدمير لكن لحركة الاعمار التي تشهدها المدينة الموقع الاكبر على شارع خاشع وهو ما نراه من تطور وتنامي الحركة التجارية فيه⁽²⁾.

اولاً: موقع شارع الاندلس (المستودع) بالنسبة لمدينة الرمادي:

يبدأ شارع المستودع من فلحة الفرسان جنوباً وينتهي بالشارع العام الذي يرتبط بشارع 100 (قرب جامع الشيخ عبد الجليل عام 1383هـ/1964م)، ومنذ ستينيات القرن العشرين اخذ هذا الشارع يأخذ اهمية كبيرة في مدينة الرمادي كونه شارع سكني مهم بعد انشاء حي المعلمين الخاص الا انه تحول بمرور الوقت الى وظيفة اخرى هي التجارية واحتلت ايضا الخدمات الطبية من عيادات ومختبرات وصيديات ومذاخر طبية فضلاً عن المطاعم والاسواق التجارية المعروفة باسم الماركت ومحلات الملابس⁽³⁾.

ثانياً: طول ومساحة شارع الاندلس (المستودع):

يبلغ طول شارع عشرين من الشمال الى الجنوب 1150م، اما عرضه فيبلغ 28 م وسمي بهذا الاسم نسبة الى نسبة إلى أول مستودع أو قاعدة للتدريب العسكري في الرمادي وهو شارع عريض بممرين عريضين تبلغ مساحته 32200م²⁽⁴⁾.

ثالثاً: التاريخ الذي أصبح فيه شارع الاندلس (المستودع) شارع تجاري وتوسعاته المستقبلية:

يعد شارع الاندلس (المستودع) من الشوارع المهمة في مدينة الرمادي اذ تم تجديده خلال المرحلة الثالثة (1967-1987) من التصميم الاساس القديم خلال مراحل تطور مدينة الرمادي وما شهدته المدينة من توسع مساحي كبير، وانتشار الكبير لاستعمالات الارض الحضرية الخدمات، وايضا خلال المرحلة الرابعة من تطور استعمالات الارض الحضرية (1988-2003م) اذا تم تجديده عام 1993 وقد قامت بلدية الرمادي بتوسعته في عام 1996 وايضا في عام 2024 جراء تعرضه للتدمير نتيجة العمليات العسكرية التي جرت وتركزت في شارع عشرين في الفترة الممتدة من بداية احتلال العراق من قبل القوات الامريكية ودول التحالف 2003 م الى عام 2008 م، ان الدافع المهم في هذه التوسعة تحول الشارع من شارع سكني الى تجاري وانتشار الخدمات الطبية بشكل واضح وايضا لتسهيل حركة المرور وللأهمية الاقتصادية للشارع على مستوى مدينة الرمادي ومحافظه الانبار (5).

رابعا: خطوات تحديد منطقة الثقل التجاري شارع الاندلس (المستودع):

يعدّ تحديد منطقة الثقل التجاري من أهم مكونات البنية الحضرية في المدن، إذ تمثل مراكز للنشاط الاقتصادي، وتجمع المؤسسات التجارية والخدمية والمالية، يهدف الباحث إلى تحديد المنطقة التجارية في شارع الاندلس (المستودع) بناءً على معايير التخطيط العمراني، من هذه المعايير المعتمدة في تحديد المنطقة التجارية كثافة المحلات التجارية حركة المرور والمشاة و توفر وسائل النقل والمواقف و وجود بنوك، مراكز تسوق، مطاعم، وأسواق ارتفاع قيمة العقارات والإيجارات و ساعات العمل الطويلة مقارنة بالمناطق السكنية.. فضلا عن تحديد الموقع الجغرافي للمنطقة التجارية و دراسة توزيع الأنشطة الاقتصادية داخل المنطقة و تحليل العوامل التي تميز المنطقة التجارية عن غيرها و تقديم توصيات لتطوير أو تنظيم المنطقة (6)، وهذا ما نجده في شارع الاندلس (المستودع) بشكل واضح وجلي من تنوع استعمالات الارض سواء كانت تجارية او صحية وخدمات اخرى مثل الخدمات الدينية والتعليمية وخدمات الاتصالات وخدمات النقل وكثافة حركة المحلات التجارية وحركة المرور المزدهمة على الخدمات.

أ- سعر الارض في شارع الاندلس (المستودع):

يعد شارع الاندلس (المستودع) في مدينة الرمادي من الشوارع ذات اعلى قيمة للأرض الحضرية خاصة انه حاليا جزء منه منطقة الاعمال المركزية لمدينة الرمادي اذ يمتاز بالتنوع التجاري فضلا عن تنوع الخدمات ويمتاز بأعلى حركة للمرور وتلتقي فيها طرق المواصلات اضافة الى الوظيفة التجارية التي تمتاز باستثماراتها العالية، و بلغ سعر متر الارض في شارع المستودع حوالي (2-5) مليون دينار والسبب في هذا الارتفاع هو احتلال الوظيفة التجارية للشارع بشكل سريع على حساب الوظيفة السكنية وتحوله لشارع تجاري (7).

ب- مقدار الايجار في شارع الاندلس (المستودع):

من المعروف أن قيمة الإيجارات تتناقص تدريجياً كلما ابتعدنا عن مركز المدينة أو المنطقة التجارية المركزية، حيث تُسجل أعلى معدلات الإيجارات بناءً على ذلك، يمكن تحديد المنطقة التجارية للموقع قيد الدراسة وفقاً لهذه القاعدة اذ كانت في شارع الاندلس (المستودع) كما هو الحال في شارع عشرين، بلغت أسعار إيجار المحال ما بين مليون إلى مليوني دينار، مع ملاحظة أن هذه الأسعار تسجل زيادة ملحوظة، خصوصاً في البنايات التي تحتوي على المراكز والعيادات الطبية⁽⁸⁾.

ت-ارتفاع المباني في شارع الاندلس (المستودع):

شهد شارع الاندلس (المستودع) تحولاً كبيراً في التحول من البناء الأفقي الى العمودي خاصة بعد تحول اغلب العيادات والمراكز الطبية من شارع الاطباء الى شارع الاندلس (المستودع) بسبب توفر المباني المتعدد الطوابق وتتوفر المراكز الطبية في بناية واحدة فضلاً عن تركيز مراكز التسوق التجارية المتنوعة من ملابس ومواد غذائية فضلاً عن مراكز الاتصالات مثل موقع شركة زين وماكس مول وسيتي سنتر، وبلغ عدد المباني متعددة الطوابق في شارع الاندلس (المستودع) أكثر من 25 بناية يتراوح ارتفاعها ما بين 12 - 30 متر.

ث-حركة المرور في شارع الاندلس (المستودع):

يعكس ازدحام حركة المرور فعالية المنطقة التجارية ومستوى المخازن وسعر الارض ومن ثم مقدار الايجار الذي يستطيع ان يدفعه اصحاب الاعمال ضمن المفروض ان تتفق البؤرة التجارية مع اعلى مستوى مرور السكان التي تتدرج بالقلّة نحو خارج المنطقة، تم اعتماد هذه الطريقة من قبل الباحث بعد ان قام بمراقبة مداخل ومخارج الشارع والافرع التجارية المهمة المؤدية الى المنطقة التجارية وقد تمّة عملية العد خلال اوقات الذروة في التسويق وهي الساعة (3.00) مساء الى الساعة (11) مساء من نفس اليوم اما فيما يخص التسويق فهي من الساعة (2.30) مساء الى الساعة (10.30) مساء لنفس اليوم⁽⁹⁾.

خامساً: تحليل التبدل الوظيفي في شارع الاندلس (المستودع):

واهم ما يمكن ملاحظته للتبدل الوظيفي في شارع الاندلس (المستودع) كانت متسارعة بسبب التحول التجاري من داخل المنطقة التجارية القديمة في شارع الاطباء والسوق القديم الى خارجها خاصة شارع المستودع وهذا نلاحظه في حين ان الفترة الاخير سجلت اعلى عدد تبدل وظيفي للوحدات بسبب استقرار الوضع الامني في مدينة الرمادي وما تلته بعد فترة تحرير المدينة من داعش الارهابي وحركة الاعمار، الا ان السبب كما ذكرنا هو تحول الشارع بسنية كبيرة لشارع تجاري مع وارتفاع اسعار الاراضي، وانتشار المراكز الطبية والتجارية في شارع الاندلس (المستودع).

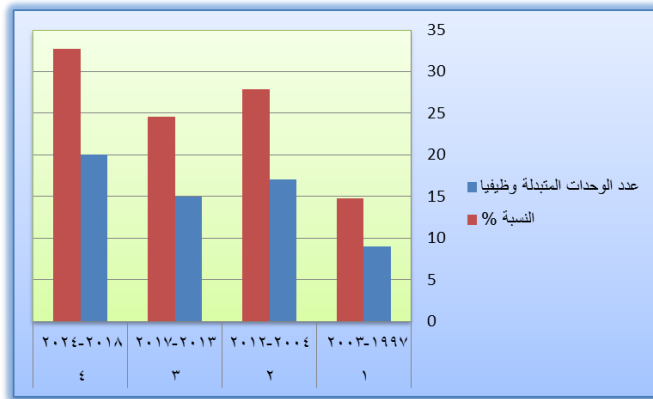
جدول (1) التبدل الوظيفي في شارع الاندلس (المستودع) حسب السنوات.

ت	السنة	عدد الوحدات المتبدلة وظيفياً	النسبة %
---	-------	------------------------------	----------

14.75	9	2003-1997	1
27.86	17	2012-2004	2
24.59	15	2017-2013	3
32.78	20	2024-2018	4
100	61	المجموع	

المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على: مقابلة شخصية مع السيد عمر يوسف البكري أحد سكنة شارع الاندلس (المستودع) 2025/4/20 (10).

شكل (1) التبدل الوظيفي في شارع الاندلس (المستودع) حسب السنوات.



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على جدول (1).

من خلال الجدول (1) والشكل (1) نلاحظ التبدل السريع في شارع الاندلس (المستودع) خلال الفترات الزمنية من (1997-2024)، وظهر حجم التبدل الوظيفي في شارع الاندلس (المستودع) خلال سنوات (2003-1997) اذ بلغ (9) وحدات، ونسبة تغير (14.75%)، في حين بلغ حجم التبدل الوظيفي في السنوات (2004-2012)، وصل الى (17) وحدة ونسبة تغير (27.86%)، في حين سجلت السنوات (2013-2017) حجم التبدل الوظيفي في شارع الاندلس (المستودع) (13) وحدة ونسبة بلغت (24.59)، اما في السنوات (2017-2024) اذا ارتفعت نسبة التبدل الوظيفي بشكل كبير بسبب استحواذ المواقع التجارية على اغلب الوحدات السكنية فضلا عن ارتفاع اسعار الاراضي في شارع الاندلس (المستودع) التي وصلت لأسعار تتراوح بين (10 مليون - 12 مليون)⁽¹¹⁾، وبلغ عدد الوحدات (20) وحدات ونسبة بلغت (32.78%).

سادسا: تحليل الاستعمالات السائدة في شارع الاندلس (المستودع):

تنوعت استعمالات الأرض الحضرية في شارع الاندلس (المستودع) ما بين الاستعمال التجاري وهو الاستعمال الغالب على الشارع فضلا عن الاستعمال الصحي من عيادات ومراكز تخصصية طبية متنوعة والخدمات الاخرى من كراجات لوقوف السيارات والخدمات الدينية المتمثلة بجامع جامع الحاجة مقبولة، وبني في عام 1424هـ/2003م، الذي يعد من رموز شارع الاندلس المستودع فضلا عن اعدادية الرمادي للبنات التي تأسست في عام 1952م، فضلا عن البيوتات القديمة التي تحولت الى مراكز تجارية مع بقاء وحدة سكنية مهجورة بالقرب من مرطبات الزنبقة ومن خلال الدراسة الميدانية تم مسح شارع الاندلس (المستودع)، من فلكة الفرسان الى شارع (100) بالقرب من شارع الاطباء وجامع الشيخ عبد الجليل اذا بلغ عدد الوحدات (334) وحدة موزعة عليها مختلف استعمالات الارض، والملاحظ زيادة هذه الاستعمالات مقارنة بطول الشارع بسبب تزايد البناءات المتعددة الطوابق مما زاد من عددها ومن أهم أنماط استعمالات الأرض التي تركزت على هذا الشريط كما مبينة من خلال الجدول (2) وهي كالآتي:

جدول (2) استعمالات الارض شارع الاندلس (المستودع) 2024.

ت	نوع الاستعمال	عدد وحدات الاستعمال	النسبة المئوية
1	الاستعمال السكني	1	
2	الاستعمال التجاري	81	
3	الاستعمال الصناعي	0	
4	خدمات صحية	66	
5	خدمات تعليمية	1	
6	خدمات دينية	1	
7	خدمات امنية	0	
8	خدمات ترفيهية	15	
9	خدمات نقل	4	
10	خدمات مشتركة	0	
11	مساحات فارغة	2	
	المجموع	334	100%

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية 2025/4/23

من خلال الجدول (2) نلاحظ تباين في استعمالات الارض الحضرية يتصدرها الاستعمال التجاري بواقع (81) وحدة بنسبة بلغت (69.93%) من حجم استعمالات الارض في شارع الاندلس (المستودع)، وجاء في المرتبة الثانية الاستعمال الصناعي بعدد وحدات بلغ (16) وحدة بسبة بلغت (7.97%) من حجم من حجم استعمالات الارض في شارع الاندلس (المستودع)، في حين سجلت الخدمات الطبية المرتبة الثالثة بمجموع (9) وحدات وبلغت نسبتها (6.13%) من حجم استعمالات الارض في شارع الاندلس (المستودع) وجاءت خدمات النقل المتمثلة بكراجات وقوف السيارات بالمرتبة قبل الاخيرة بمجموع (2) وحدة ونسبة

بلغت (1.22%) من حجم استعمالات الارض في شارع الاندلس (المستودع) في حين لم تسجل الخدمات التعليمية والخدمات الدينية اي حضور في استعمالات الارض الحضرية في شارع عشرين لذا احتلت كل منها المرتبة الاخيرة.

سابعا: الأهمية الإقليمية شارع الاندلس (المستودع):

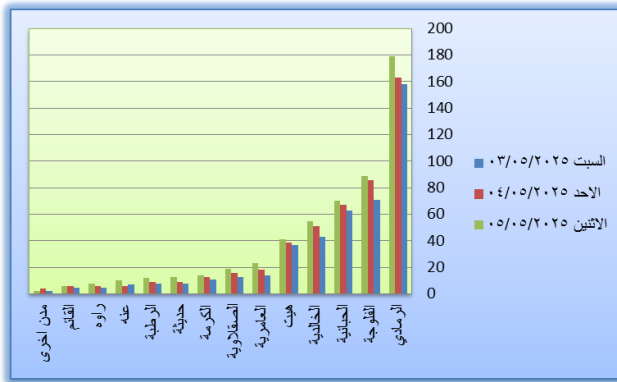
يُعد شارع الاندلس (المستودع) محوراً حيوياً في البنية الاقتصادية والاجتماعية لمدينة الرمادي وسكانها، إذ تتجاوز أهميته حدود الاستخدام المحلي ليمثل مركز جذب على المستوى الإقليمي، فهو لا يقتصر على كونه مساراً للنقل أو مقراً للأنشطة التجارية فحسب، بل يشكل بيئة نابضة بالحياة تجمع بين التجارة والخدمات والثقافة الخاصة بمدينة الرمادي، وتكمن الأهمية الإقليمية لمثل هذا الشارع في دوره المحوري في تنشيط الحركة الاقتصادية بين مدينة الرمادي و المدن المجاورة، وتعزيز التواصل الاجتماعي، واستقطاب الاستثمارات، مما يجعله عاملاً أساسياً في تنمية مدينة الرمادي وتكاملها مع محيطها الإقليمي.

وكما هو حال شارع عشرين قد تم توزيع استمارة الاستبيان على عدد من الاستعمالات الحضرية في شارع الاندلس (المستودع) شملت (110) استمارة وهذه الاستمارة تحتوي على سؤال يتم الإجابة عليه من قبل المتسوقين الوافدين على هذه المحلات وأكثر هذه المحلات يغلب عليها الطابع التخصصي، يلاحظ كما في الجدول (3)، فهناك محلات للألبسة النسائية والرجالية ومحلات مختصة بالأطفال والاحذية والمواد بحمّل والذهب والمفروشات ومنزلية وستائر فضلا عن المراكز الطبية ومراكز الاتصالات والخدمات الترفيهية، وعن طريق الإجابات تم تحديد مجال تأثير الإقليم التجاري لشارع الاندلس (المستودع) التجاري على مدينة الرمادي والاحياء التابعة لها بالدرجة الأساسية.

جدول (3) اعداد الوافدين لشارع الاندلس (المستودع) في الرمادي⁽¹²⁾

المناطق	النسبت 2025/5/3	الاحد 2025/5/4	الاثنين 2025/5/5
الرمادي	158	163	179
الفلوجة	71	86	89
الحبانية	63	67	70
الخالدية	43	51	55
هيت	37	39	41
العامةرية	14	18	23
الصقلاوية	13	16	19
الكرمة	11	13	14
حديثة	8	9	13
الرطوبة	8	9	12
عنه	7	6	10
راوه	5	6	8

شكل (2) اعداد الوافدين لشارع الاندلس (المستودع) في الرمادي.



المجلد 37 - العدد 2 - لسنة 2026

عدد القطع المبدلة

$$\text{نسبة التبدل السنوي} = \frac{\text{عدد القطع المبدلة}}{100 \times \text{المجموع الكلي للقطع}}$$

المجموع الكلي للقطع

والناتج الذي يظهر يتم تقسيمه على عدد السنوات التي تبدلت بها قطع ذلك الشريط، أي هي حاصل قسمة نسبة الاستعمال التجاري والمختلط على عدد سنوات التبدل لكل شارع.

2. استخراج نسبة التبدل المتوقعة بالمستقبل، وذلك من خلال الصيغة الآتية:

نسبة التبدل المتوقعة = نسبة التبدل السنوي × عدد سنوات التنبؤ والتي هي (8) سنوات، لغاية 2030، والناتج الذي يظهر يجمع مع النسبة المئوية للاستعمال التجاري والمختلط لذلك الشارع.

3. استخراج عدد القطع المتوقع تبدلها بالمستقبل لمدة (15) سنة، وذلك من خلال الصيغة الآتية :

عدد القطع المتوقع تبدلها = العدد الكلي لقطع الشريط ÷ 100، ثم يضرب الناتج في نسبة التبدل المتوقعة التي استخرجت سابقاً.

جدول (4) العدد الكلي لقطع شارع الاندلس (المستودع) مدينة الرمادي وعدد القطع المبدلة فيه.

اسم الشارع	العدد الكلي لقطع الشارع	القطع المبدلة	نسبة الاستعمال التجاري والمختلط (1)	سنوات التبدل/ سنة	نسبة التبدل (2) السنوي %
الاندلس (المستودع)	334	61	18.26	27	0.67

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية 2025/5/25

أ. نتيجة حاصل قسمة عدد القطع المبدلة على العدد الكلي للقطع × 100.

ب. حاصل قسمة نسبة الاستعمال التجاري والمختلط على عدد سنوات التبدل شارع الاندلس (المستودع) مدينة الرمادي .

من خلال الجدول (4) تبين ان نسبة تبدل سنوي في شارع الاندلس بلغت (067%) من خلال بيانات الجدول (4) سوف يتم تقدير عدد القطع المتوقع تبدل استعمالها خلال الفترة الممتدة من 2024 - 2040 مع تقدير نسبة التبدل المتوقعة كما مبينة من خلال الجدول (5).

جدول (5) التنبؤ المتوقع لتبدل قطع شارع الاندلس (المستودع) لغاية 2030

اسم الشارع	التنبؤ لغاية 2040	
	عدد القطع المتوقع تبدله	نسبة التبدل المتوقعة %
الاندلس (المستودع)	94	28.31

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على جدول (30).

أ. استخرجت من خلال قسمة العدد الكلي لقطع الشريط على 100 ثم ضرب الناتج، $\times$ نسبة التبدل المتوقعة.

ب. استخرجت من خلال ضرب نسبة التبدل السنوي $\times$ عدد سنوات التنبؤ والتي وهي (15) سنة، ثم جمع الناتج مع نسبة الاستعمال التجاري والمختلط.

تبيين من خلال الجدول (5)، ان الزيادة المحتمل حدوثها في قطع الأشرطة التجارية ضمن شارع الأندلس (المستودع) نجد ان حجم التبدل الوظيفي لعام 2040 يصل الى (94) قطعة بعد ان سجل في عام 2024 (61) قطعة بزيادة تصل الى (33) قطعة.

صورة (2) استعمالات الأرض في شارع الأندلس (المستودع) 2024



صورة (1) استعمالات الأرض شارع الأندلس (المستودع) 2024



المصدر الدراسة الميدانية 2025/6/7

صورة (4) استعمالات الأرض شارع الأندلس (المستودع) 2024



صورة (3) استعمالات الأرض شارع الأندلس (المستودع) 2024



المصدر الدراسة الميدانية 2025/6/7

النتائج:

1. أظهرت الدراسة أن شارع الأندلس (المستودع) شهد تحولاً ملحوظاً في استعمالات الأرض من الاستعمال الصناعي والتخزيني (المستودعات) إلى استعمالات تجارية وخدمية وسكنية خلال السنوات الأخيرة، متأثراً بالنمو العمراني والسكاني في مركز المدينة.

2. لوحظ تراجع كبير في استخدامات الأرض ذات الطابع التخزيني والصناعي نتيجة انتقال الأنشطة إلى أطراف المدينة بحثاً عن مساحات أوسع وأسعار أراضٍ أقل.
3. ازدياد الاستعمال التجاري والخدمي وارتفع عدد المحال التجارية والمكاتب والشركات والمصارف على طول الشارع، مما جعله محوراً تجارياً نشطاً، أسهم في زيادة الكثافة المرورية والضغط على البنية التحتية.
4. تحسن القيمة العقارية مما أدى هذا التحول في الاستعمال إلى ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات في المنطقة، ما جعلها من المناطق ذات الجذب الاستثماري في مركز الرمادي.
5. نتج عن تبدل الاستعمالات تغير في النسيج العمراني من مباني منخفضة الارتفاع ووظيفة محددة إلى مباني متعددة الطوابق ذات استعمالات مختلطة (تجارية - سكنية - إدارية).
6. اتضح أن بعض التبدلات لم تواكبها خطط تنظيمية حديثة أو دراسات مرورية مما تسبب في ازدحام وتراجع جمالية الشارع وتناقص مواقف السيارات.
7. ساهم التبدل في خلق فرص عمل جديدة وتنشيط الحركة الاقتصادية، لكنه أدى في المقابل إلى ارتفاع الإيجارات وصعوبة السكن في المنطقة لسكانها الأصليين.

التوصيات:

1. تحديث المخطط الأساس لمدينة الرمادي ليأخذ بنظر الاعتبار التبدلات الحاصلة في شارع الأندلس وتوجيهها وفق رؤية عمرانية متوازنة.
2. إعادة تنظيم الاستعمالات التجارية والخدمية بما يحقق انسجاماً مع السكاني ويحد من الفوضى العمرانية والتكدس المروري.
3. تطوير البنية التحتية للشارع من شبكات مياه وصرف صحي وطرق ومواقف سيارات لاستيعاب الزيادة في الأنشطة التجارية.
4. تفعيل الرقابة البلدية لمنع التوسع غير المخطط وتحويل الأبنية السكنية إلى تجارية دون تراخيص.
5. تشجيع الاستثمار المنظم عبر منح تسهيلات للمشاريع التجارية المتوافقة مع المخطط الهيكلي للمدينة.
6. تحسين المشهد الحضري من خلال تبني معايير تصميم عمراني موحد للواجهات والإعلانات والرصيف والمساحات الخضراء.

7. إجراء دراسات مستقبلية دورية لرصد التبدلات في استعمالات الأرض داخل المدينة ومتابعة تأثيرها على البيئة والاقتصاد الحضري.
8. تحديد مناطق بديلة للأنشطة التخزينية والصناعية في أطراف المدينة لتقليل الضغط على المناطق المركزية.
9. إشراك المجتمع المحلي والقطاع الخاص في وضع رؤى تطويرية لشارع الأندلس بما يحقق التوازن بين المصلحة الاقتصادية والحضرية.

المصادر:

1. مديرية بلدية الرمادي، مخرجات برنامج Arc map 10.8 مقياس رسم 1:25000.
2. صلاح عدنان مجول شلال الدليمي، تقييم مواقع الطمر الصحي لمدينتي الرمادي والفلوجة وامكانيات استثمارها في انتاج الطاقة، اطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة الانبار، كلية التربية للعلوم الانسانية، 2020.
3. الدراسة الميدانية، 2025/4/18.
4. محمد طه نايل الدليمي، الوظيفة التجارية لمدينة الرمادي، اطروحة دكتوراه، كلية الآداب، جامعة بغداد، 1996.
5. الدراسة الميدانية، 2025/4/18.
6. مديرية بلدية الرمادي، شعبة تخطيط والمتابعة، بيانات غير منشورة 2024.
7. حسن كشاش عبد الجنابي، الوظيفة السكنية لمدينة الرمادي، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، 1984.
8. مقابلة شخصية مع أحد مكاتب العقار (غني ماجد سعيد الكبيسي) صاحب مكتب الكبيسي للعقار 2025/3/23.
9. الدراسة الميدانية 2025/4/20.
10. مقابلة شخصية مع السيد عمر يوسف البكري أحد سكنة شارع الاندلس (المستودع) 2025/4/20.
11. مقابلة شخصية مع أحد مكاتب العقار (مصطفى خالد مبارك) صاحب مكتب المصطفى للعقار 2025/4/21.
12. الدراسة ميدانية 3- 2025/5/5.