

كفاءة استعمال الأرض التجاري في بغداد - مركز الرصافة

علياء كاطع شلتاغ



المستخلص

تعد المعايير إحدى الوسائل المهمة في احتساب الاحتياجات المستقبلية لاستعمالات الأرض المختلفة، فضلاً عن أهميتها في تقييم مستوى الخدمات التجارية المتوفرة ومدى كفاءتها حيث تم دراسة الاستعمال التجاري في منطقة الدراسة بطريقتين الأولى على مستوى طابق واحد والثانية على مستوى متعدد الطوابق حيث بلغت مساحة الاستعمال التجاري لطابق واحد (٤٩٧٦٢١٥.٨٤ م^٢) و (٧٠٨٧٧٥٣.٧٠ م^٢) متعدد الطوابق.

وتم حساب مساحة الاستعمال التجاري حسب مساحة كل طابق في كل محلة من محلات منطقة الدراسة ومن خلال ايعاز (Inersect) في برنامج (ArcGIS) تم حساب المساحة الكلية للاستعمال التجاري مضروباً في عدد الطوابق للحد الأدنى في البناء ولكل محلة.

Abstract:

standard considered one of the important methods in counting future needs of various usages of land In addition of its importance in evaluating available commercial services level and how it could be enough commercial usages have been studied in study area in two ways: first: on a floor level.

Second: on a multifloors level.

The area of commercial usage has reached for one floor (4976215.84) and (7087753.70) for multi floors. Commercial suage area of calculated according to area of each floor in each zone of the whole study area throught the cintersect intimation in (Arc GIS.10.2)program . The whole commercial usages are calculated by multiplaying by minimum number of floors in the bulding and distrect.

١-المقدمة:

تعتبر المعايير التخطيطية ادوات أو مقاييس فنية تستخدم لتحديد كم ونوع الخدمات المقترح توظيفها مستقبلاً في البيئة العمرانية لتصبح بيئة متوازنة مستدامة وملائمة للعيش^(١). إن المعايير التخطيطية تختلف في رؤيتها من دولة الى أخرى بحسب طبيعة مستويات التحضر والدخل والرفاهية الاقتصادية والاجتماعية التي يعيش فيها سكان الدولة، وأوجه الاختلاف هذه تعود في أغلب الأحيان الى ما تملكه الدولة من مؤهلات اقتصادية واجتماعية وجغرافية يتوقف على أساسها مدى التفاعل بين السياسات الحضرية والسكان والدولة^(٢).

وتقوم المعايير التخصصية على مبدأ وضع حدود دنيا وحدود قصوى للخدمات المقترح توفرها. وان فكرة الحدود الدنيا والقصوى مقاييس نسبية غير ثابتة وتختلف من بيئة عمرانية لأخرى.

أهمية هذه المعايير:

يعد إعداد وتطبيق معايير التخطيط العمراني من الأمور والجوانب المهمة في عملية التخطيط العمراني وذلك للأسباب التالية:

- ١- متابعة عملية النمو والتوسع العمراني.
- ٢- تساعد على توجيه وتحديد اتجاهات النمو والتوسع العمراني.
- ٣- تعمل على تشكيل مورفولوجية عمرانية ومشهد حضري متكامل ومستدام.
- ٤- وضع الحلول المناسبة لكثير من المشكلات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية داخل التجمعات العمرانية.
- ٥- تحديد مناطق التطوير العمران المناسبة وتحديد الآليات التي ينبغي تطبيقها لتنظيم وضبط عملية النمو العمراني في هذه المناطق.
- ٦- ضمان قيام تجمعات عمرانية في مناطق آمنة بعيداً عن كل اشكال وصور المخاطر البيئية.
- ٧- ضمان المحافظة على الموارد الطبيعية وبالذات الأراضي الزراعية ومنع افتراسها من قبل العمران.
- ٨- تنظيم العمران بشكل يمكن من مواجهته للاحتياجات المستقبلية.
- ٩- تحديد المناطق المناسبة للخدمات والنشاطات والمرافق المختلفة.
- ١٠- الحد من ظاهرة العمران العشوائي ومنع نشوء العشوائيات.
- ١١- توفير الخدمات والأنشطة والمرافق بصورة كافية كما ونوعاً بشكل يساعد على تحسين مستويات معيشة السكان ونوعية الحياة^(٣).

ومن خلال ذلك فإنه يمكن استخدام مستويات المعايير لدراسة وتخطيط واقع ومستقبل النشاط التجاري بدلالة عدد من المتغيرات الوظيفية اذ توظف بيانات هذه المتغيرات وتطابق مع المعايير العالمية والعراقية المستهدفة لتحقيق مستقبل افضل لحجم وتوزيع النشاط مكانياً على منطقة الدراسة.

٢- مشكلة الدراسة:

إن المشكلة الرئيسة تدور حول السؤال الآتي:

-هل أن التركيب الوظيفي لاستعمالات الارض التجارية في مركز الرصافة يؤدي دوره في خدمة سكان المدينة وإقليمها؟

٣-فرضية الدراسة:

١-ان التركيب الوظيفي لاستعمالات الارض التجارية في مركز الرصافة وعلى الرغم من تباينه في المستوى الوظيفي الذي يقدمه، فإنه يؤدي دوره في خدمة سكان المدينة وإقليمها، وأن النمو والتطور العمراني للمدينة وما رافقه من زيادة كبيرة في عدد السكان قد صاحب عدم توازن في أحيائها.

٤ أهداف الدراسة:

-أدى تردي الوضع الأمني في اغلب المدن وتدهور أوضاعها خلال الفترة الاخيرة الى اتجاه حركة المتسوقين نحو أسواق معينة، مما ولد ضغطاً على المنطقة التجارية المركزية وخلق مشكلات عديدة وتفاقم النمو العشوائي للاستعمال التجاري دون مراعاة الضوابط التخطيطية والحاجات الفعلية لسكان المدينة وإقليمها.

-تزايد الأهمية المستقبلية للاستعمال التجاري في مدينة بغداد نظراً لما تتميز به هذه المدينة من توفيرها لجميع عناصر نجاح الاستعمال التجاري بكافة مستوياته وتطورها مستقبلاً متمثلة بأهمية موقعها الجغرافي ومركزها الإداري بالنسبة للمدن والمحافظات الأخرى.

5-مبررات الدراسة:

-ان استعمالات الارض الحضرية في مدينة بغداد في نمو متزايد نتيجة للتغيرات الحاصلة في حجم السكان والتطورات الاقتصادية والاجتماعية، لذا فهي تحتاج الى سياسات مستمرة لتنظيم هذا النمو وإلا سيكون نموها بشكل عشوائي دون تلبية احتياجات السكان المختلفة.

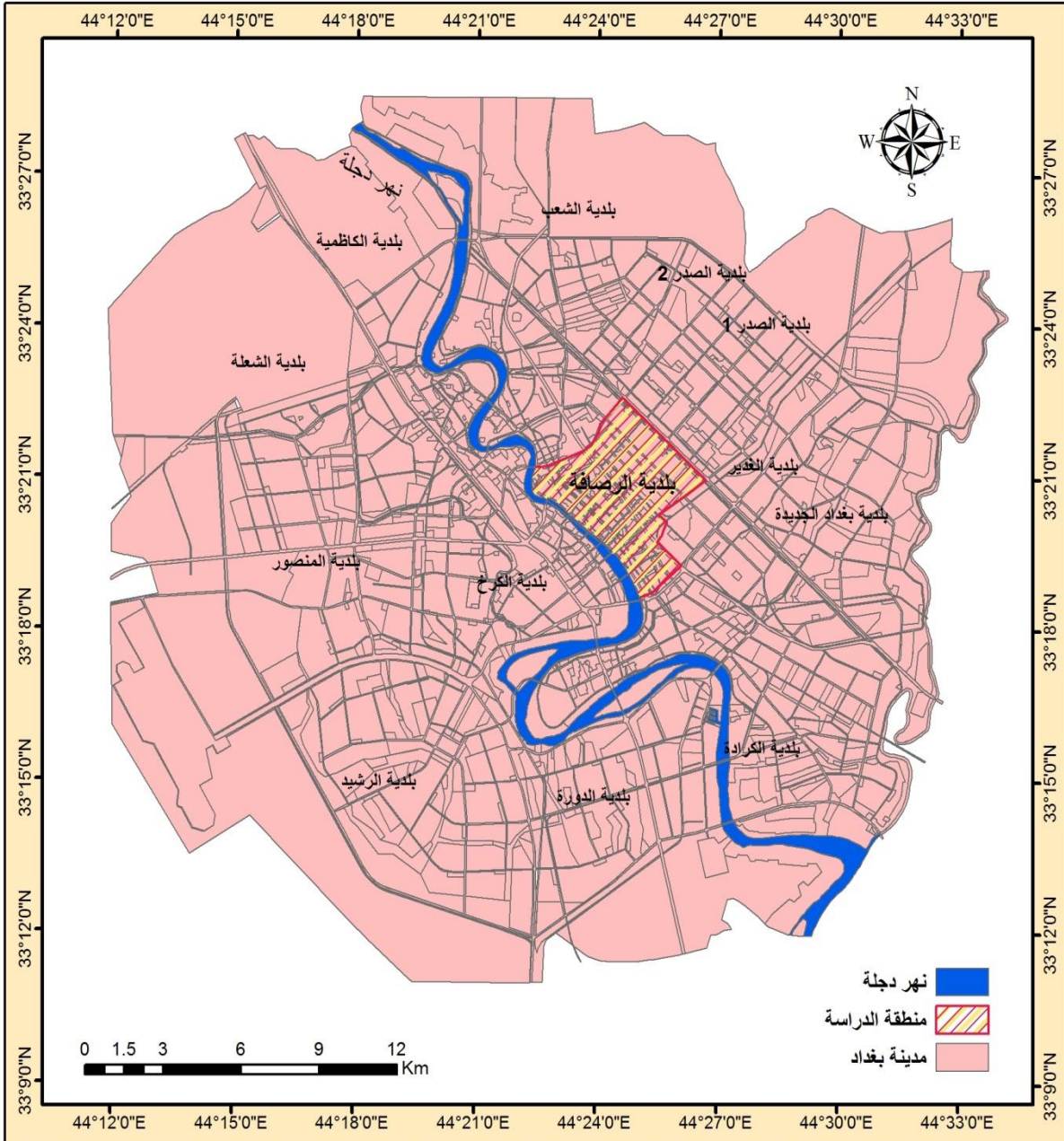
-يساعد تنظيم استعمالات الارض في التغلب على الكثير من المشاكل التي تنجم عن التغير في أنماط استعمالات الأرض كالتنافس بين الاستعمالات المختلفة والتضارب بين مصالح مستخدمي الارض والمصلحة العامة.

6-منطقة الدراسة:

التحديد المكاني: تم تحديد منطقة الدراسة مكانياً ضمن نظام المعلومات الجغرافية، حيث تقع منطقة الدراسة (مركز الرصافة) في الجزء الشرقي من مدينة بغداد في جانب الرصافة، وتمتد من جسر الصرافية شمالاً الى جسر الجمهورية جنوباً، ومن نهر دجلة شرقاً الى قناة الجيش غرباً، والمحددة بإحداثيات دائرتي عرض ($33^{\circ}18'40''$ - $33^{\circ}22'30''$) شمالاً وخطي طول ($44^{\circ}22'10''$ - $44^{\circ}26'40''$) شرقاً. خريطة (١). وتبلغ مساحتها ($21.999242.20$ م^٢)^(٤)، صورة فضائية (١)^(٥).

خريطة (١)

موقع منطقة الدراسة بالنسبة لمدينة بغداد



المصدر: وزارة التخطيط والتعاون الانمائي، الجهاز المركزي للإحصاء، قسم المعلومات الجغرافية GIS باستخدام برنامج (Arc GIS 10.2).

وتم تقسيم مساحة الاستعمال التجاري في الحالتين (الطابق واحد ومتعدد الطوابق) على عدد السكان في كل محلة جدول (١) ، ويعكس هذا المعيار حصة الفرد الواحد من مساحة الاستعمال التجاري وقد حددت الحصة المثالية للفرد الواحد من مساحة الاستعمال التجاري بـ (٠.٧-١.٤ م^٢/نسمة)^(١). ومن خلال الجدول (١) ظهر من خلال حساب المعيار ان المحلات الواقعة ضمن المعيار هي المحلات (١١٧، ٥٠٧) والمحلات الواقعة أقل من المعيار هي (١٢٥، ٥٠١، ٥٠٦، ٥١٠) في حين أن باقي المحلات هي أعلى من المعيار بكثير وهذا يشير الى أن حصة الفرد الواحد في أغلب محلات منطقة الدراسة من مساحة الاستعمال التجاري مرتفعة جداً اذ تتراوح ما بين (١٩٩٧.٦٢-١٩٤٥.٠٣). مما يشير الى أن أغلب محلات منطقة الدراسة هي ذات طابع تجاري لا تخدم المناطق الموجودة فيها المراكز فحسب بل تخدم محافظة بغداد ومحافظات القطر كافة. وتم تحويل جداول المعيار على مستوى طابق واحد وعلى مستوى متعدد الطوابق الى خرائط توزيعات على مستوى المحلات مصنفة بحسب التصنيف الرباعي الى أربع فئات باستخدام برنامج (ACR GIS10.2) كما توضحه الخريطتين (٢، ٣) وظهر من خلال الخرائط ان المحلات (١١٧، ١١٨، ١٢٥، ١٣١، ٥٠٢، ٥٠٣، ٥٠٥، ٥٠٦، ٥٠٧، ٥٠٨، ٥١٠) وقعت ضمن محلات الفئة الأولى وذلك يعود الى سيادة الطابع السكني والمؤسساتي في هذه المحلات. في حين نجد أن محلات الفئة الثانية حدث فيها تغيير بسيط اذ تحولت المحلة (١٢٠) من الفئة الثانية في حالة الطابق الواحد الى الفئة الثالثة وهي حالة متعدد الطوابق. في حين ان محلة (١١٦) حدث العكس فيها، إذ تحولت من المرتبة الثانية وهي حالة متعدد الطوابق الى الفئة الثالثة وهي حالة الطابق الواحد، وهذا يعود الى تباين أعداد الطوابق في كلتا المحلتين مع ثبات عدد السكان.

أما الفئة الثالثة، فنلاحظ ان المحلة (١٤٥) في حالة المتعدد الطوابق تكون من الفئة الثالثة وتحولت الى الفئة الأعلى (الرابعة) في حالة الطابق الواحد والعكس حدث للمحلة (١٠٢) الواقعة ضمن الفئة الثالثة في حالة الطابق الواحد اذ تحولت الى الفئة الأعلى في حالة متعدد الطوابق وهذا يعود أيضاً الى التباين في أعداد الطوابق واختلاف مساحة الاستعمال التجاري.

أما الفئة الأعلى (الرابعة) التي تركزت في محلات (١٠٥، ١٠٦، ١١٠، ١٣٥، ١٣٩، ١٤١، ١٤٣، ١٤٧، ١٤٩، ٥٠١) وتمثل هذه المحلات أنها ضمن الفئة الأعلى من حيث معيار (م/نسمة) والتي تراوحت بين (١١٢.٢٩-١٩٩٧.٦٢ م^٢/نسمة) في حالة الطابق الواحد و(١٤٧.٨٧-١٩٩٧.٦٢ م^٢/نسمة) في حالة متعدد الطوابق ويشير ذلك الى ان هذه المحلات تمثل المراكز التجارية المهمة في منطقة الدراسة كون مساحة الاستعمال التجاري يفوق الى حد كبير جداً حاجة السكان في هذه المحلات .

جدول (١)

معيار المساحة / عدد السكان لطابق واحد ومتعدد الطوابق حسب المحلات

المحلات	معيار المساحة (م ^٢ /نسمة) (متعدد الطوابق)	معيار المساحة (م ^٢ /نسمة) (طابق واحد)
١٠١	129.47	49.64
١٠٢	374.15	112.28
١٠٣	34.64	34.64
١٠٤	71.11	71.04
١٠٥	873.60	873.60
١٠٦	408.90	249.75
١٠٧	134.16	44.72
١٠٨	138.62	74.63
١٠٩	18.50	10.72
١١٠	466.91	466.91
١١١	7.90	7.90
١١٢	75.96	39.53
١١٣	14.45	6.61
١١٤	16.95	16.32
١١٥	32.45	28.39
١١٦	28.46	28.46
١١٧	1.33	1.33
١١٨	5.87	5.87

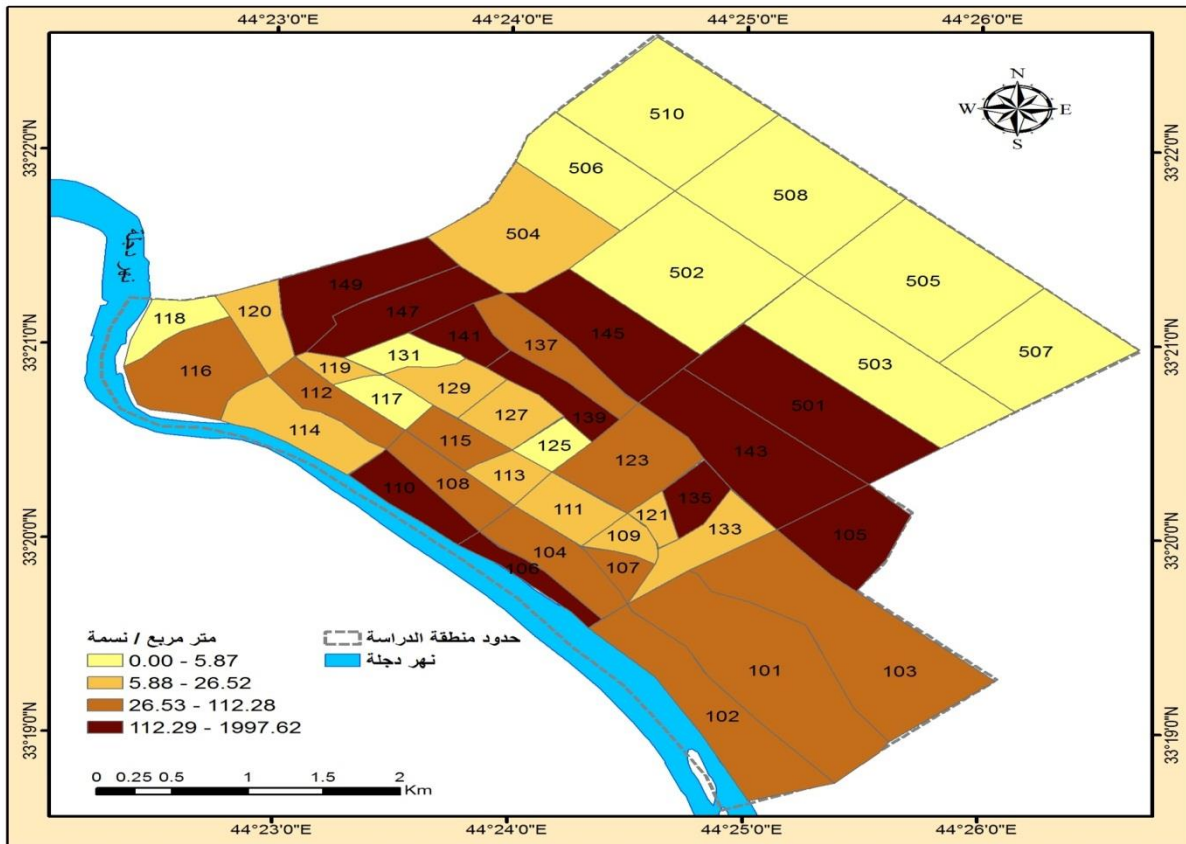
كفاءة استعمال الأرض التجاري في بغداد- مركز الرصافة

13.95	13.95	١١٩
26.52	50.79	١٢٠
17.06	17.06	١٢١
48.60	48.60	١٢٣
0.00	0.00	١٢٥
6.89	6.89	١٢٧
6.28	6.28	١٢٩
4.43	4.43	١٣١
23.11	24.65	١٣٣
191.81	191.81	١٣٥
58.38	58.38	١٣٧
1997.62	1997.62	١٣٩
1613.50	1613.50	١٤١
254.30	254.30	١٤٣
147.86	147.86	١٤٥
930.01	1945.03	١٤٧
330.10	356.46	١٤٩
327.69	327.69	٥٠١
0.47	0.47	٥٠٢
3.49	3.49	٥٠٣
9.03	9.03	٥٠٤
2.47	2.47	٥٠٥
0.00	0.00	٥٠٦
1.41	1.41	٥٠٧
4.64	4.64	٥٠٨
0.00	0.00	٥١٠

المصدر: وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء، بيانات غير منشورة

خريطة (٢)

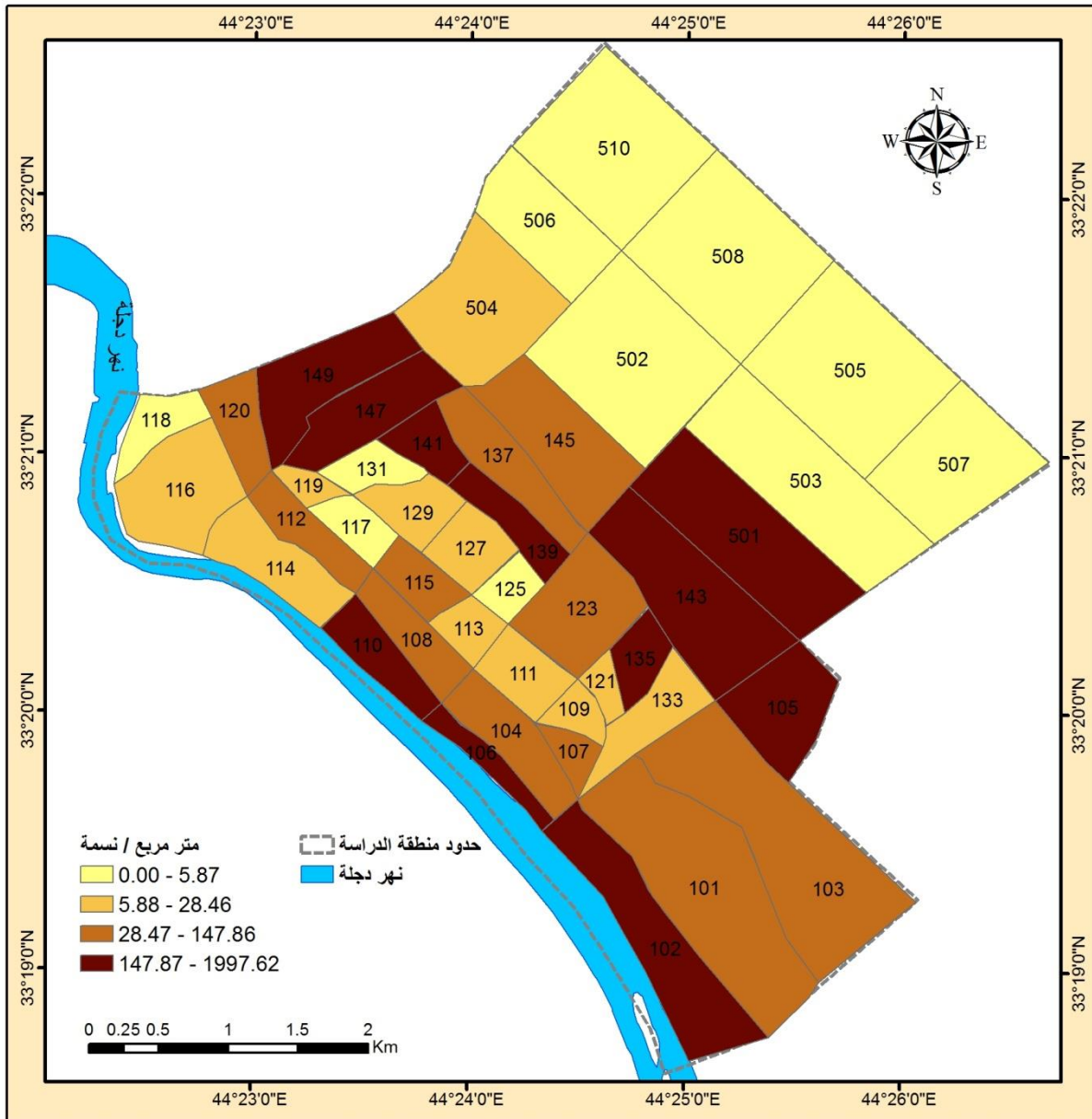
معيّار مساحة الاستعمال التجاري (طابق واحد) الى السكان حسب المحلات



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (٢٨) باستخدام برنامج (Arc GIS10.2).

خريطة (٣)

مقياس مساحة الاستعمال التجاري (متعدد الطوابق) الى السكان حسب المحلات



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (١) باستخدام برنامج (Arc GIS10.2).

الاستنتاجات: وفي نهاية البحث تم التوصل الى الاستنتاجات الآتية:

١- أدى موقع مركز الرصافة دوراً كبيراً في نمو استعمالات الارض التجارية كونه يمثل جزءاً كبيراً من المنطقة التجارية المركزية، وهذا ما أثبتته خرائط توزيعات الأنشطة والمعايير على مستوى المحلات وظهور تطابق في المناطق المرتفعة للأنشطة التجارية ومعايير المساحة على السكان.

٢- وقوع مركز الرصافة في مركز مدينة بغداد جعله يتمتع بسهولة ارتباطه ببقية المدن وأقاليمها وتوسع علاقته التجارية معها، من خلال تسوق أغلب المحافظات منه فيما عدا بعض المحافظات كنينوى وصلاح الدين والتأميم واربيل والسليمانية ودهوك بسبب الوضع الأمني ووجود مراكز تجارية أخرى بديلة في المحافظات الشمالية.

٣- تباين مستوى كفاءة الخدمات التجارية في محلات وأحياء مركز الرصافة حيث احتلت الاحياء ١٤ تموز والادريسي والمستنصرية اقل قيم وبواقع (٢٠٢٢، ٢٠٨٥، ٢٠٧١) م^٢/نسمة في حين باقي الاحياء تجاوزت المعيار بكثير اذ تراوحت بين (٢٠٧٥ م^٢/نسمة) في حي الجمهورية الى (٦٥٨.٢ م^٢/نسمة) في حي العلوم. ويرجع ذلك الى اختلاف المساحة التي يشغلها هذا الاستعمال ضمن كل حي وموقعها بالنسبة لمركز المدينة التجاري وسهولة الوصول اليها بالإضافة الى تباين أعدادها وأنواعها والتي أثرت على مستوى كفاءتها ودورها في خدمة المدينة وإقليمها.

التوصيات: وفي ظل هذه الاستنتاجات توصي الباحثة بالآتي:

١- نقل المراكز التجارية نحو الأطراف لكونه محصوراً بمساحات محدودة ولأن بقاءها يولد ضغطاً على حركة التسوق والمركبات وهذا ليس وفق التصميم الاساس للمنطقة من حيث الخدمات والمرافق الموجودة في المنطقة مما ولد ضغطاً كبيراً على الخدمات العامة والبنى التحتية في هذه المنطقة.

٢- وضع ضوابط وقوانين لتقليل تغيير استعمالات الارض السكنية المستمرة الى استعمالات تجارية لتجنب حدوث التداخل الوظيفي (سكني - تجاري) والذي يولد مشاكل اجتماعية وبيئية تؤثر على المناطق السكنية القريبة من هذه المحلات.

٣- توفير احتياجات ومتطلبات المتسوقين من سلع وبضائع والتوسع في فتح المحلات التجارية التي تقدم خدمات ترفيهية وزيادة أعدادها نظراً لكون عملية التسوق شكلاً من اشكال الترفيه.

٤- الاهتمام بالجانب الحضري والمعماري للمحلات التجارية وواجهاتها وخاصة المحلات التي تقع على امتداد الشوارع الرئيسة في المدينة والعناية بنظافة شوارعها لأنها تعكس جمالية المدينة ودورها الحضاري كأهم مركز تجاري وتسويقي.

المصادر: سيتم عرض المصادر حسب ورودها في البحث:

- ١- عثمان محمد غنيم، معايير التخطيط فلسفتها وأنواعها ومنهجية إعدادها وتطبيقاتها في مجال التخطيط العمراني، ط١. (عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠١١)، ص٤٤.
- ٢- بشير إبراهيم الطيف وزملاؤه، خدمات المدن دراسة في الجغرافية التنموية، ط١. (لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب، ٢٠٠٩)، ص٢٤٨.
- ٣- عثمان محمد غنيم، مصدر سابق، ص٥٥.
- ٤- بالاعتماد على: ١- وزارة التخطيط والتعاون الانمائي، قسم المعلومات الجغرافية GIS . ٢- دائرة بلدية الرصافة، قسم المعلومات الجغرافية GIS
- ٥- وزارة التخطيط والتعاون الانمائي، قسم المعلومات الجغرافية GIS .
- ٦- سهام صديق خروقة، التخطيط لاستعمالات الارض التجارية في مدينة بغداد، مركز التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، اطروحة دكتوراه غير منشورة، ١٩٩٨، ص١٤٤.

١) سهام صديق خروقة، التخطيط لاستعمالات الارض التجارية في مدينة بغداد، مركز التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، اطروحة دكتوراه غير منشورة، ١٩٩٨، ص١٤٤.