

التبديل الوظيفي وتغيير استعمالات الأرض الحضرية في الشوارع الرئيسية في مدينة بعقوبة  
٢٠١٨ (شارع حي المعلمين فتح الفتوح و شارع القائمية أنموذجاً)

الكلمات المفتاحية : استعمالات، الارض، الحضرية

م.م علي عبد محمود

المديرية العامة لتربية ديالى

*Ali geographu 85@gmail.com*

### الملخص

لقد تعرضت استعمالات الأرض الحضرية في مدينة بعقوبة لاسيما في الشوارع الرئيسية منها الى غزو استعمالات آخر وكان لها الأثر الواضح في تغير مورفولوجية المدينة ، وكانت نتيجة ذلك تمركز الاستعمال الصناعي متمثلاً بورش صيانة السيارات في جزء من شارع فتح الفتوح حي المعلمين ، طريق بغداد . بعقوبة القديم ، والجدير بالذكر ان الواجهة لشارع فتح الفتوح حي المعلمين مخصصة للاستعمال التجاري وليس الصناعي بحسب التصميم الأساس الحالي لمدينة بعقوبة لعام ٢٠٠٦ ، وكان من أبرز أسباب انتقال الورش الصناعية الى منطقة حي المعلمين أسباب اقتصادية وأمنية ، تركت أثراً واضحة على مورفولوجية مدينة بعقوبة لاسيما تشوه المظهر الحضاري العام للمدينة فضلاً عن آثار سلبية منها الضغط على خدمات البنى التحتية لمنطقة حي المعلمين ولاسيما زيادة استهلاك الطاقة الكهربائية والفضلات الصناعية التي تسبب انسداد المجاري الرئيسية في الحي ذاته .

إما التغير في استعمالات الأرض الحضرية والذي أطلق عليه التغير الوظيفي فيمثل في غزو الاستعمالات التجارية المتمثلة بالعيادات الطبية، والصيديات للاستعمال السكني في شارع القائم مقامية وإجراء تغييرات واضحة في واجهة الوحدات السكنية في منطقة بعقوبة الجديدة في الشارع ذاته ، ويمكن القول ان هذه الاستعمالات التجارية قد تجاوزت على الاستعمال السكني لمدينة بعقوبة بحسب التصميم الأساس الحالي للمدينة ، علاوة على ذلك تاركه آثاراً سلبية واضحة على مورفولوجية مدينة بعقوبة تبين الاختلاف الواضح في شكل استعمالات الارض الحضرية وآثار اقتصادية منها ارتفاع قيمة الإيجار، واسعار العقارات والضغط على خدمات المدينة ولاسيما الكهرباء فضلاً عن الملوثات التي يطرحها اصحاب العيادات والمختبرات الطبية.

## المقدمة

إن توزيع استعمالات الأرض الحضرية في التصميم الأساس في المدن هو قانون واجب التنفيذ في الدول المتقدمة وغير المتقدمة ولا يمكن التجاوز المتمثل بشقيه التبدل الوظيفي ، والتغير في استعمالات الأرض الحضرية ، إما في بعض البلدان النامية وبالرغم من وجود خرائط التصميم الأساس لأنها مجرد خرائط لم يطلع عليها سوى العاملين في مجال التخطيط الحضري ودوائر البلديات ونتيجة لذلك تتغير بعض أماكن استعمالات الأرض الحضرية التي تترك آثاراً واضحة على مورفولوجية المدينة ولاسيما تغير المظهر الحضاري العام للمدينة ، وكان لمدينة بعقوبة نصيب واضح من تبدل وتغير لاستعمالات الارض الحضرية لاسيما مابعد عام ٢٠٠٦م لأسباب فرضها واقع حال المدينة ولم تقدر الجهات الرسمية على معالجة هذا التبدل والتغير الوظيفي حيث انتقل اصحاب الورش الصناعية لصيانة السيارات من الحي الصناعي المكان المخصص لهم الى جزء من شارع فتح الفتوح حي المعلمين ، وعن التغير الوظيفي لاستعمالات الارض الحضرية هنا يبرز بصورة واضحة شارع القائم مقامية حيث انتقل أصحاب المؤسسات التجارية المتمثلة بالعيادات الطبية والصيدليات والمختبرات الى هذا الشارع المخصص للاستعمال السكني فقط . وقد جاء البحث في مبحثين الأول خُصص النمو السكاني لحي المعلمين وحي بعقوبة الجديدة للذين تأثرا بالتبدل والتغير الوظيفي لاستعمالات الارض ، وخصص المبحث الثاني التبدل الوظيفي لاستعمالات الأرض الحضرية في شارع فتح الفتوح حي المعلمين والآثار الناتجة عنه والتغير الوظيفي لاستعمالات الأرض الحضرية في شارع القائم مقامية حي بعقوبة الجديدة .

**مشكلة البحث :**

ما لأسباب التي تقف وراء التبدل الوظيفي والتغير في استعمالات الأرض الحضرية في شارع حي المعلمين (فتح الفتوح) وشارع القائم مقامية في بعقوبة الجديدة وما الآثار التي رافقت عملية التبدل الوظيفي وتغير استعمالات الأرض الحضرية في تلك الأحياء؟

**فرضية البحث :**

من أهم اسباب التبدل الوظيفي والتغير في استعمالات الأرض الحضرية في شارع حي المعلمين وشارع القائم مقامية:

- ١- عدم توفر الخدمات الأساسية في المناطق المخصصة في التصميم الأساس لمدينة بعقوبة لعام ٢٠٠٦م فضلاً عن العامل الأمني وقيمة الإيجار.
- ٢- رافق عملية التبدل الوظيفي والتغير في الأرض الحضرية في شارع حي المعلمين (فتح الفتوح) والقائم مقامية الضغط على خدمات البنى التحتية ، وأرتفاع أسعار الإيجار في حي المعلمين وبعقوبة الجديدة.

**هدف البحث :**

الكشف عن أسباب التبدل الوظيفي في شارع حي المعلمين والتغير في استعمالات الارض الحضرية في شارع القائم مقامية .

**منهجية البحث :**

اعتمد البحث المنهج الوصفي مستعيناً بالدراسة الميدانية بشقيها المقابلات الشخصية ،والاستبيان للشارع التجاري فتح الفتوح، حي المعلمين وشارع القائم مقامية معتمداً عدد المؤسسات الصناعية لورش صيانة السيارات في منطقة حي المعلمين البالغ عددها (٣٥٠) مؤسسة صناعية ، وبعينة بلغت (٢٩٢) وعدد المؤسسات التجارية في شارع القائم مقامية التي بلغت (١٢٢) مؤسسة تجارية وبعينة بلغت (١١٣)، بحسب المعادلة التالية (١)

$$t^2 = \frac{R^2 + 1}{N}$$

علماً أنّ :

- n = حجم العينة المطلوبة .
- t = قيمة t المجدولة التي تقابل الخطأ المسموح به (٠,٠٥) .
- r = احتمال الخطأ (٠,٠٥) .
- = عدد وحدات المجتمع الإحصائي n

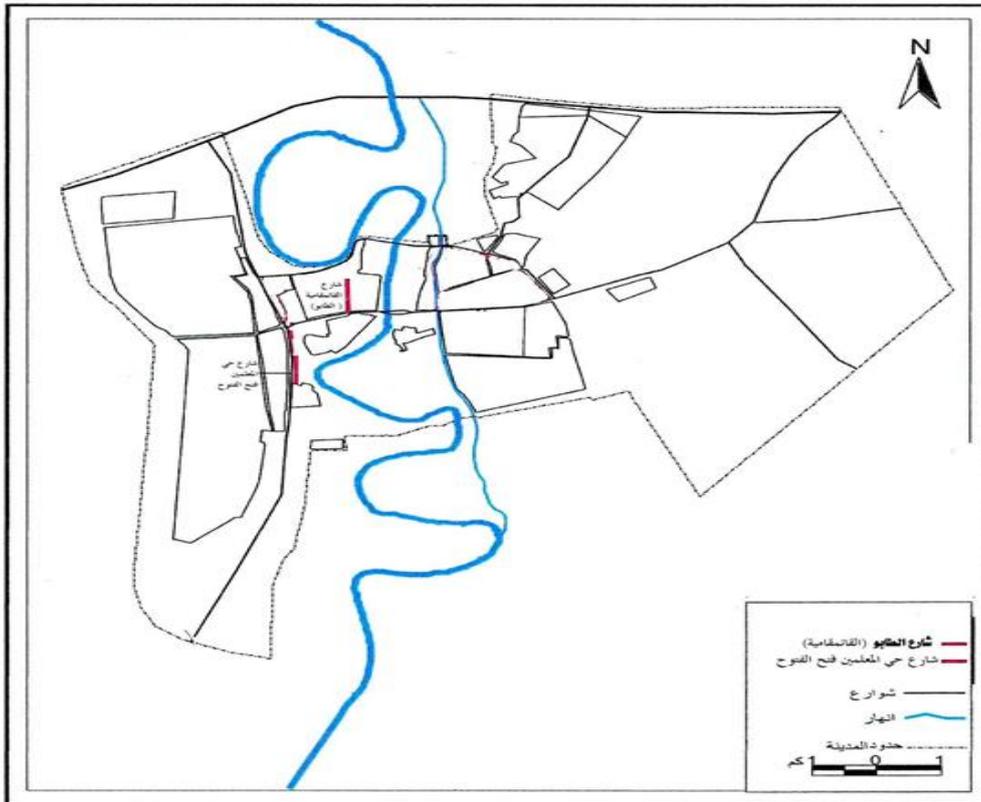
**هيكلية البحث :**

قد جاء المبحث الأول في دراسة المعطيات السكانية لحي المعلمين وبعقوبة الجديدة إما المبحث الثاني فقد تناول دراسة التبدل الوظيفي في شارع حي المعلمين وتغير استعمالات الأرض الحضرية في شارع القائم مقامية في بعقوبة الجديدة والآثار الناجمة عن ذلك .

**حدود البحث :**

تتمثل حدود البحث بحدود الشارع التجاري لحي المعلمين الممتد من شارع حسينية المفرق حتى شارع مدرسة الخابور محاذيا لطريق بعقوبة. بغداد القديم وشارع القائم مقامية من مبنى دائرة القائم مقامية حتى تقاطع خان الوالوة في حي بعقوبة الجديدة اما الحدود الزمانية للبحث فهي تمتد بين عامي ٢٠٠٦م وحتى ٢٠١٨م خريطة (١)

**خريطة (١) حدود التصميم الاساس لمدينة بعقوبة لسنة ٢٠٠٦ شارع حي المعلمين شارع القائم مقامية**



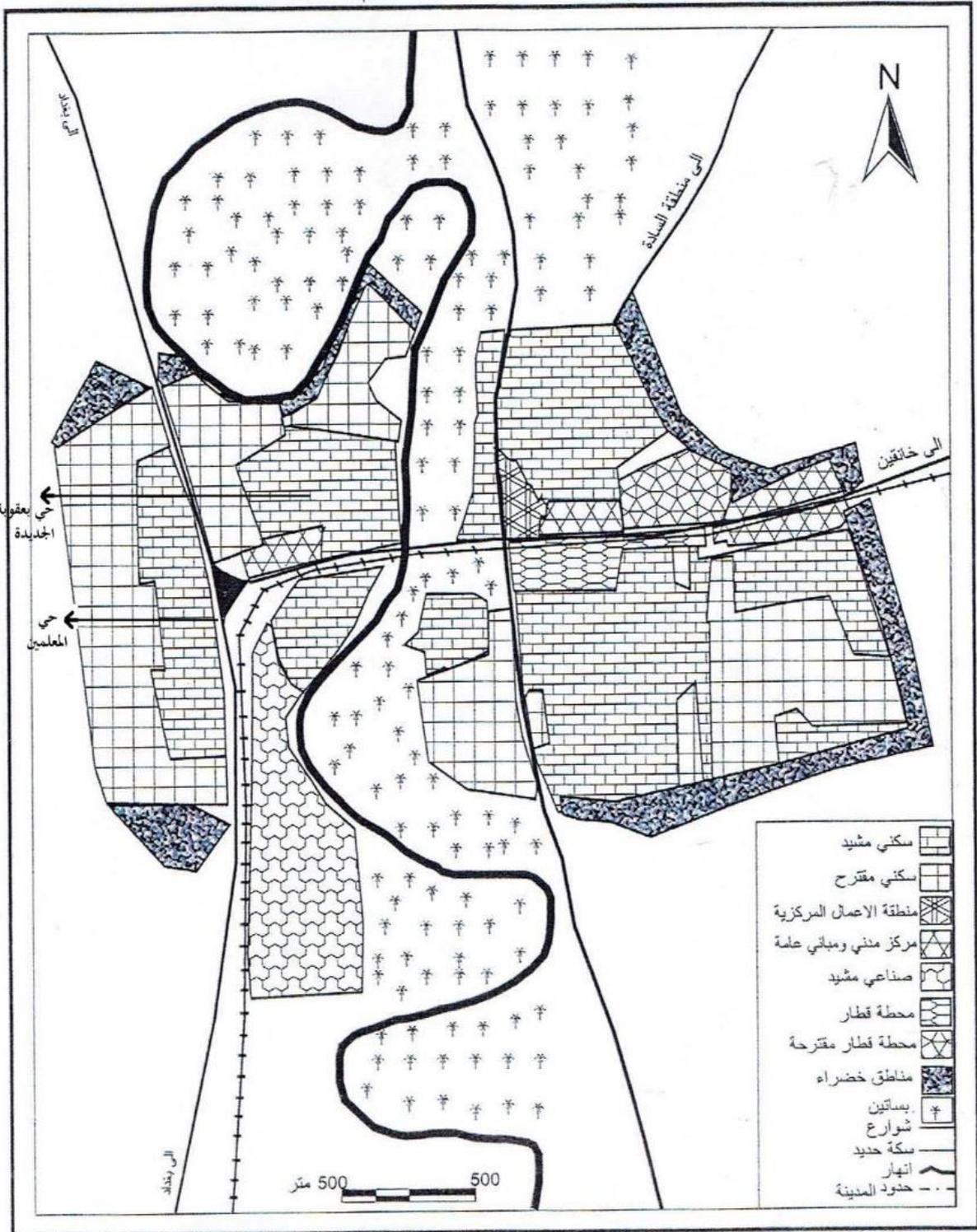
المصدر: من عمل الباحث اعتماد التصميم الاساس لمدينة بعقوبة ٢٠٠٦

## المبحث الاول

## المعطيات السكانية لحي المعلمين وحي بعقوبة الجديدة :

يعود تاريخ إنشاء (حي المعلمين، وبعقوبة الجديدة) إلى أربعينات القرن الماضي فقد ظهر هذان الحيان السكانيان اول مرة في التصميم الأساس لمدينة بعقوبة لعام ١٩٧٤م خريطة (٢) وكان تأسيس هذه الأحياء في بداية الأمر لتوزيع قطع اراض لشريحة المعلمين والمدرسين والعسكريين من قبل الدولة ، وعلاوة عن ذلك أن بعد عام ١٩٧٢م وبالتحديد بعد اقرار قانون تأميم النفط قدمت الدولة قروضاً سكنية ساعدت على هجرة بعض سكان القرى لاسيما المجاورة لمدينة بعقوبة من طبقة العسكريين والموظفين، وذلك لتوفر الخدمات الأساسية التي تتميز بها مدينة بعقوبة من غيرها انذاك ولاسيما الخدمات التعليمية والصحية .(١) ولايفوتنا في هذا المجال القول أن تركيز الاستعمال التجاري والصناعي الذي كان له الأثر الأكبر في خلق فرص عمل لسكان المدينة . وقد لاحظ الباحث وجود علاقة وثيقة بين نمو السكان والتبدل والتغير الوظيفي لاستعمالات الأرض الحضرية عن طريق الهجرة الواسعة من القرى المجاورة لمدينة بعقوبة وبعض افضية ونواحي محافظة ديالى الى مدينة بعقوبة ولاسيما ان بعض المهاجرين قد نقلوا معهم بعض المهن الصناعية والتجارية من مناطق سكانهم الاصلية الى مدينة بعقوبة ، ويمكن القول أن عدد سكان حي المعلمين قد بلغ عام ١٩٩٧م ١٨٤٨٩ نسمة وارتفع الى ٢٧٣٠٧ عام ٢٠١٥م اي بزيادة سكانية بلغت ٨٨١٨ نسمة ، أما حي بعقوبة الجديدة فقد بلغ عدد السكان لعام ١٩٩٧م ٧٩١٦ نسمة وارتفع إلى ٦٦٨٣ نسمة عام ٢٠١٥م اي بزيادة سكانية قدرها ٨٧٦٧ نسمة (٣)

خريطة (٢) التصميم الأساس لمدينة بعقوبة لعام ١٩٧٤

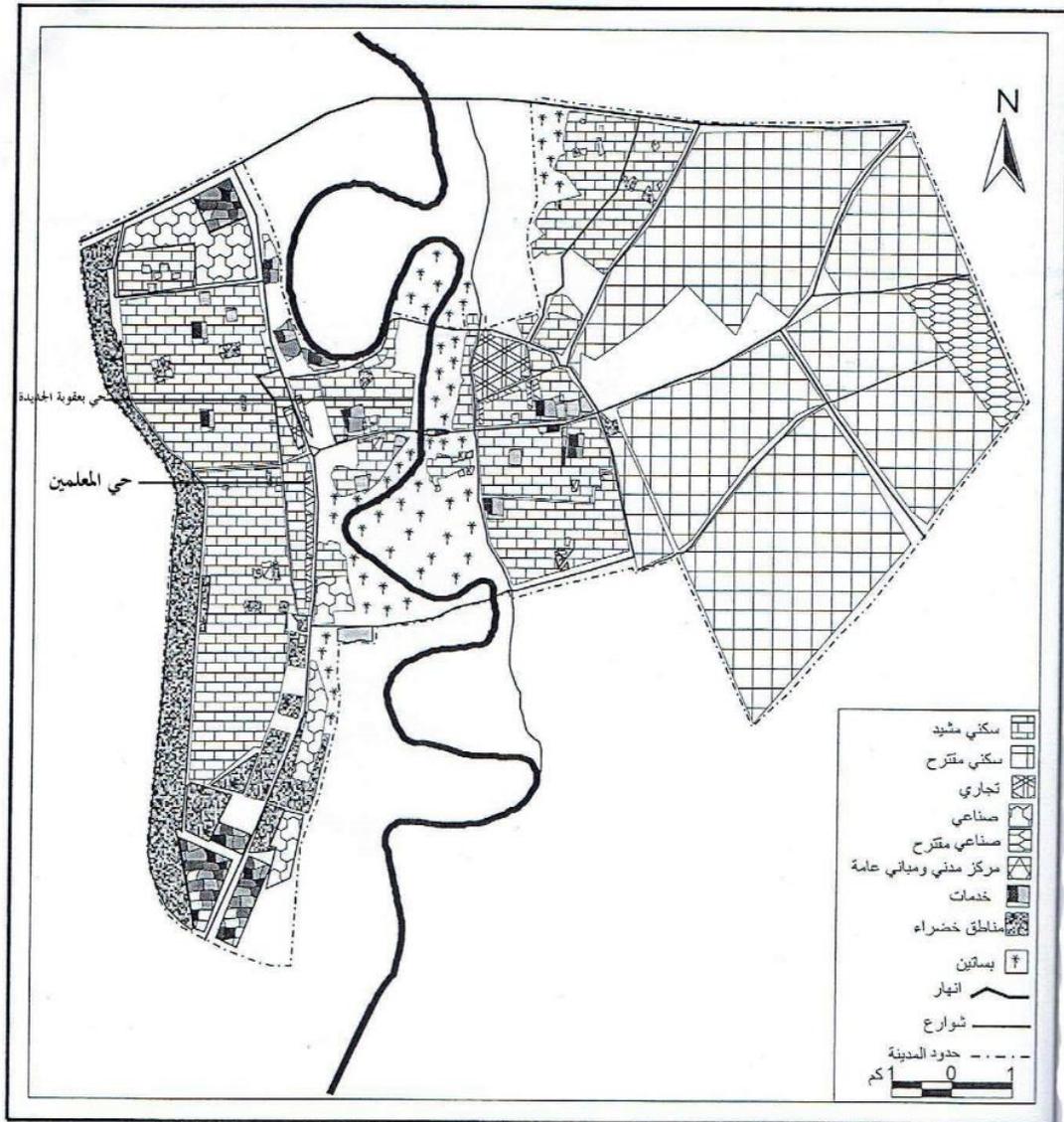


المصدر :- احمد الرجبي الحسيني، تاريخ بلدية بعقوبة ، ج3، مطبعة المعارف، بغداد، 1975، ص 85

## التبدل الوظيفي لاستعمالات الارض الحضرية في شارع فتح الفتوح في حي المعلمين :

تعرضت بعض الشوارع التجارية الرئيسية في مدينة بعقوبة إلى تبدل وظيفي في استعمالات الأرض الحضرية، ويقصد بالتبدل الوظيفي هو غزو استعمال من استعمالات الأرض الحضرية محل الاستعمال الاخر من دون إجراء أي تغيير في المكان الجديد وتعرف ظاهرة الغزو للاستعمالات الأرض الحضرية بأنها: تغلغل استعمال معين في منطقة أخرى تتصف باستعمالات تختلف اجتماعيا واقتصاديا عن الاستعمالات الغازية (١) وقد تعرض شارع حي المعلمين المحاذي إلى لطريق بعقوبة بغداد الى غزو الاستعمال الصناعي المتمثل بورش صيانة السيارات بعد عام ٢٠٠٧ وبالتحديد بعد عملية (السهم الخارق) التي نفذتها القوات الامريكية ، والجدير بالذكر وبالتحديد ان قبل عام ٢٠٠٦م كان هذا الشارع مخصص للمؤسسات التجارية لوسائل النقل المتمثلة بمحلات تجارة الإطارات والبطاريات والمواد الاحتياطية للسيارات فضلا عن محلات تبديل الاطارات و مراكز فحص السيارات المتمثلة بمحلات الميزانية والبلنص مع محلات حدادة السيارات ويمكن القول قبل عام ٢٠٠٣ اصدرت السلطات البلدية أمراً بانتقال محلات تبديل الاطارات والميزانية والبلنص جميعها الى الحي الصناعي مقابل حي المعلمين حتى وصل الامر الى وجوب اقفال هذه المحال من قبل الجهات الرسمية لدائرة البلديات مستعينين بوزارة الداخلية ، وبعد عام ٢٠٠٣ عاود أصحاب تلك المهن العمل في حي المعلمين(٢) ومن الناحية القانونية إن هذا الشارع مخصص للاستعمال التجاري بحسب التصميم الاساس لمدينة بعقوبة لعام ٢٠٠٦ خريطة (٣) اي تعد هذه الورش الصناعية متجاوزاً على التصميم الأساس للمدينة.

## خريطة (٣) التصميم الأساس لمدينة بعقوبة لعام (٢٠٠٦)



المصدر :-محافظة ديالى ، مديرية التخطيط العمراني ، التصميم الأساس لمدينة بعقوبة لعام 2006

مقياس 1 : 25000

وعن طريق الدراسة الميدانية لاحظ الباحث أن اغلب أصحاب المؤسسات الصناعية في شارع حي المعلمين هم من اصحاب الورش الصناعية لصيانة السيارات المتمثلة بورش الحدادة اذ بلغت أعلى نسبتها (٣٧%) من مجموع ورش صيانة السيارات ، ويعود ذلك الى ملائمة هذه الورش في هذا الشارع ، لعدم حاجتها الى مساحة اكبر مقارنةً مع الورش الاخرى كصيانة مكائن السيارات التي تحتاج الى مساحة أكبر كمرآب للسيارات ومخازن للمواد الإحتياطية ، أما عن أقل نسبة فقد سجلت ورش صناعية أخر كصيانة كهرياء السيارات والتورنة ، وصيانة

الدرجات النارية، وصيانة أقفال السيارات وتبديل وصيانة قطع (الفيبر كلاس) وغيرها من الورش الصغيرة (١٩%) ويعزى ذلك، لقلة عدد المترددين إليها مقارنةً مع غيرها من ورش صيانة السيارات.

### جدول (١) نوع الورش الصناعية في شارع حي المعلمين ٢٠١٨

النسبة %	العدد	نوع المؤسسة الصناعية
٣٧،٣	١٠٩	حدادة السيارات
٢٣،٢	٦٨	صيانة مكائن السيارات
٢٠،٢	٥٩	السمكرة
١٩،١	٥٦	ورش اخر
١٠٠	٢٩٢	المجموع

المصدر : بالاعتماد على ملحق ١

أما عن المكان السابق للورشة الصناعية فقد سجلت الورش الصناعية التي كانت تقطن الحي الصناعي في مدينة بعقوبة نسبة (٤٩%) من مجموع الورش الصناعية في شارع حي المعلمين ، ويعود ذلك الى جملة من العوامل ولاسيما عامل الخدمات ، وعدم اكساء الطرق داخل الحي الصناعي مما يعرقل دخول السيارات لاسيما في فصل الشتاء وبسبب العامل الامني غير المستقر ما بين عامي ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ م ، و من الجدير بالذكر التذكير بنزوح عدد كبير من المهجرين الى مدينة بعقوبة وقد كان قسم منهم من الأقضية والنواحي الإدارية لمحافظة ديالى وقاموا باستئجار بعض المحلات التجارية في شارع حي المعلمين اذ بلغت نسبتهم (١٧%) من مجموع الورش الصناعية في حي المعلمين

جدول(٢) المكان السابق للورش الصناعية في حي المعلمين ٢٠١٨

النسبة %	العدد	المكان السابق للورش الصناعية
٤٩،٣	١٤٤	الحي الصناعي
٣٣،٢	٩٧	حي المعلمين
١٧،٤	٥١	مناطق اخرى
١٠٠	٢٩٢	المجموع

المصدر :بالاعتماد على ملحق (٢)

وتقودنا مؤشرات الدراسة الميدانية إلى أن (٧٥%) من محلات الورش الصناعية لم تجر تحويلات في المكان الذي سيطرت عليه بعد تراجع الاستعمال التجاري في شارع حي المعلمين ويعود السبب إلى التزاحم الشديد والمنافسة بين اصحاب الورش الصناعية فضلا عن ارتفاع أسعار الايجار وأن نسبة (٢٥%) من الورش الصناعية قد غيرت بعض المحلات، وذلك لحاجتها الى بناء مخازن وملحقات ولاسيما ورش صيانة محركات السيارات وورش السمكرة ، وعن ملاءمة المكان الحالي للورش الصناعية فأن أغلب اصحاب الورش الصناعية اعتبروا المكان الحالي غير ملائم بنسبة (٨٦%) من مجموع الورش الصناعية في حي المعلمين ويعزى ذلك إلى عدم توفر الخدمات في المكان الحالي ولاسيما مايتعلق بمواقف السيارات وخاصة بعض الورش التي تحتاج كراجات خاصة الأمر الذي يؤدي الى توقف السيارات في الشارع الخدمي بجانب الطريق القديم بعقوبة . بغداد القديم المحاذي لحي المعلمين الذي يعد من الطرق الرئيسة في العراق وكثير الحركة من حيث الذهاب والإياب فضلاً عن وجود مؤسسات تعليمية متمثلة برئاسة جامعة ديالى وعدد من الكليات الأمر الذي سبب ازدحاماً مرورياً شديداً فضلا عن بعض حوادث السير وأن نسبة (١٤%) من مجموع اصحاب الورش الصناعية اعتبروا المكان الحالي ملائم لهم ، ومن جانب عودة أصحاب الورش إلى أماكنهم السابقة ولاسيما الحي الصناعي فقد بلغت نسبة (٧٧%) من مجموع أصحاب الورش الصناعية في حي المعلمين ويعزى ذلك الى ارتفاع مقدار الإيجار الذي يتراوح ما بين (١٥٠-٧٠٠) الف دينار علاوة على ذلك كان اصحاب هذه الورش الصناعية يسددون بعض الإيجور الرمزية الى مديرية البلدية ،ذلك ان بعض محلات الورش الصناعية في الحي الصناعي تعود ملكيتها إلى مديرية بلدية بعقوبة ، بينما فضل (٢٣%) من اصحاب الورش الصناعية البقاء في شارع حي المعلمين.

### أولا/ الآثار الناجمة عن التبدل الوظيفي في شارع حي المعلمين

١- التجاوز على التصميم الاساس للمدينة وذلك ان هذا الشارع مخصص للاستعمال التجاري فقط وليس الصناعي .

٢- التلوث البيئي الصادر من الورش الصناعي ولاسيما النفايات الصناعية التي غالبا ماتسبب غلق المجاري الرئيسية في حي المعلمين كزيتوت السيارات، والمواد البلاستيكية ،وبعض القطع الحديدية فضلاً عن التلوث الضوضائي الناتج من المعدات والمكائن وتأثيره المباشر في الحي ،اذ ان المنطقة التي تقع خلف هذه الورش الصناعية منطقة سكنية.

٣- الضغط على خدمات البنى التحتية كالشوارع الفرعية واستغلالها مواقف للسيارات ، أما عن استهلاك الطاقة الكهربائية، فتعاني منطقة حي المعلمين من انقطاع متكرر في الطاقة الكهربائية، نتيجة تجاوز الحصة المقررة للحي ويعزى ذلك إلى استهلاك المكائن والالات التي تستغلها الورش الصناعية في أثناء مرحلة عملها من الساعة الثامنة صباحا حتى الساعة الثالثة مساء (٦)

٤. الازدحام المروري في الشارع الخدمي المحاذي لحي المعلمين .

٥- ارتفاع أسعار العقارات والإيجارات في حي المعلمين اذ بلغ معدل الإيجار ما بين (٢٥٠-٥٠٠) الف دينار وأسعار الوحدات السكنية ما بين (٨٠-١٥٠) مليون دينار . (٧)

صورة(١) التبدل الوظيفي في شارع حي المعلمين



المصدر: الدراسة الميدانية يوم (٢٥/١٢/٢٠١٨)

## صورة(٢) التبدل الوظيفي شارع حي المعلمين



المصدر : الدراسة الميدانية يوم (٢٥/١٢/٢٠١٨ )

## المبحث الثاني

**ثانيا : التغير للاستعمالات الأرض الحضرية في شارع القائم مقامية (الطابو) :**

تعرض هذا الشارع السكني الى غزو الاستعمال التجاري وهي ظاهرة تكاد أن تُصبح اعتيادية في أغلب مدن العراق بعد عام ٢٠٠٣ نتيجة ارتفاع الدخل وزيادة الطلب على مختلف السلع والخدمات ، الأمر الذي أدى الى تحويل واجهات بعض الوحدات السكنية الى محال تجارية ،ولهذا السبب نطلق عليه تغييراً وظيفياً ، وهنا يجب أناطة اللثام عن طبيعة الغزو التجاري في شارع القائم مقامية وهو أن الاستعمال التجاري الغازي هو عيادات الأطباء والصيديات والمختبرات الطبية ويتبادر إلى الأذهان سؤال لماذا اختارت هذه الخدمات التجارية هذا المكان دون غيره ويُعزى السبب إلى تركيز الخدمات الصحية المتمثلة بمستشفى عام بعقوبة والمركز الاستشاري خلف شارع القائم مقامية (الطابو) مباشرة ، إذ يعمل الكثير من الأطباء صباحاً ثم يعودون الى عياداتهم لاستقبال المرضى مساءً ، وكان بطبيعة

الأمر انجذاب بعض الصيدليات بالقرب من هذه العيادات فضلا عن المختبرات الطبية (٨) وعن طريق مؤشرات الدراسة الميدانية فقد احتلت العيادات الطبية المتمركزة في هذا الشارع أعلى نسبة بلغت (٧٣%) من مجموع الخدمات التجارية في شارع القائم مقامية (الطابو) ثم تليها الصيدليات بنسبة (١١%) وتليها المختبرات الطبية وبعض محلات بيع المواد الغذائية كالمطاعم والمجمعات التجارية (المولات) .

### الجدول (٣) نوع الخدمات التجارية المتمركزة في شارع القائم مقامية ٢٠١٨

نوع الخدمات التجارية	العدد	النسبة %
العيادات الطبية	٨٣	٧٣
الصيدليات	١٢	١١
بيع المواد الغذائية	١٠	٩
خدمات تجارية أخرى	٨	٧
المجموع	١١٣	١٠٠

المصدر: بالاعتماد على ملحق ٢

ورب سائل يسأل أين كان موقع هذه الخدمات التجارية قبل عام ٢٠٠٧ م ؟ وعن طريق مؤشرات الدراسة الميدانية عن المكان السابق لهذه الخدمات التجارية فأن أغلب عيادات الأطباء والصيدليات كانت تقطن سوق مدينة بعقوبة التي بلغت نسبتها (٥٩%) من مجموع الخدمات التجارية في شارع القائم مقامية ويُعزى سبب انتقالها إلى العامل الأمني كون هذه المهن تبحث عن عامل الاستقرار الأمني بدرجة الأولى و القرب من مكان العمل ولاسيما اغلب الأطباء في العيادات الطبية يعملون في مستشفى بعقوبة العام وعلاوة على ذلك اغلب أصحاب العيادات الطبية يسكنون في حي بعقوبة الجديدة الذي يعد من إقليم الدور الراقية بحسب الوظيفة السكنية لهذا الحي . أما الخدمات التجارية في شارع القائم مقامية فقد احتلت نسبة (٣٠%) من مجموع الخدمات التجارية في شارع القائم مقامية وعن اقل نسبة فهي الخدمات التجارية التي كان مكانها السابق في اقضية ونواحي محافظة ديالى وخارج المحافظة ،وقد بلغت نسبتها (١١%) من مجموع الخدمات التجارية في شارع القائم مقامية .

## جدول (٤) المكان السابق للخدمات التجارية في شارع القامقامية ٢٠١٨

النسبة %	العدد	المكان السابق للخدمات التجارية
٥٩	٦٧	سوق مدينة بعقوبة
٣٠	٣٤	شارع القامقامية
١١	١٢	أماكن أخرى
١٠٠	١١٣	المجموع

المصدر: بالاعتماد على ملحق (٢)

وعن درجة ملاءمة المكان الحالي لهم فإن (٧٠%) من أصحاب الخدمات التجارية في هذا الشارع يعدّون المكان الحالي ملائماً لخدماتهم بسبب عامل سهولة الوصول لديهم واعتياد المرضى على العيادات الطبية التي يترددون إليها باستمرار لأن تغيير المكان يسبب ارباكاً لدى الكثير من المرضى الذين يترددون إلى العيادات الطبية ، (٣٠%) يعتبرون أن المكاني الحالي غير ملائم ، ويُعزى السبب هنا لإيجار المرتفع لهذه الخدمات التجارية الذي يتراوح ما بين (٢٠٠٠,٠٠٠-٢٠٠٠,٠٠٠) بل وصلت قيمة الإيجار في بعض العيادات الطبيعية إلى التعامل بالدولار الأمريكي إذ تدفع بعض العيادات الطبية الإيجار بين (١٠٠٠-١٦٠٠) دولار ونقودنا مؤشرات الدراسة الميدانية إن (٨٦%) من مؤسسات الخدمات التجارية في شارع القامقامية غير راضين عن قيمة الإيجار ويحبذون العودة إلى سوق مدينة بعقوبة، لانخفاض قيمة الإيجار هناك و(١٤%) راضين عن مقدار الإيجار .

#### الآثار الناجمة عن التغيير للاستعمالات الأرض الحضرية في شارع القائم مقامية

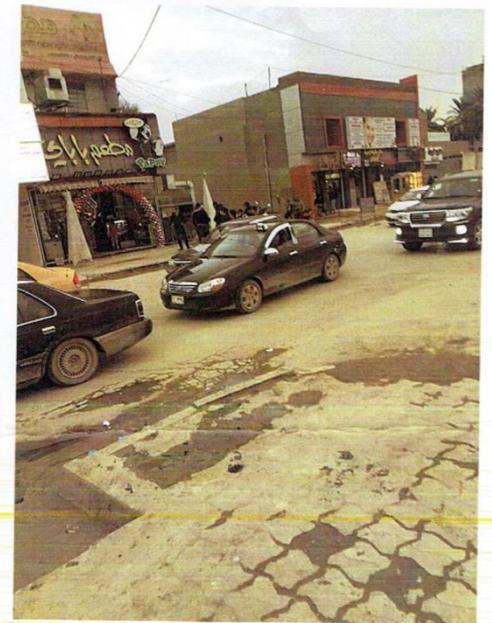
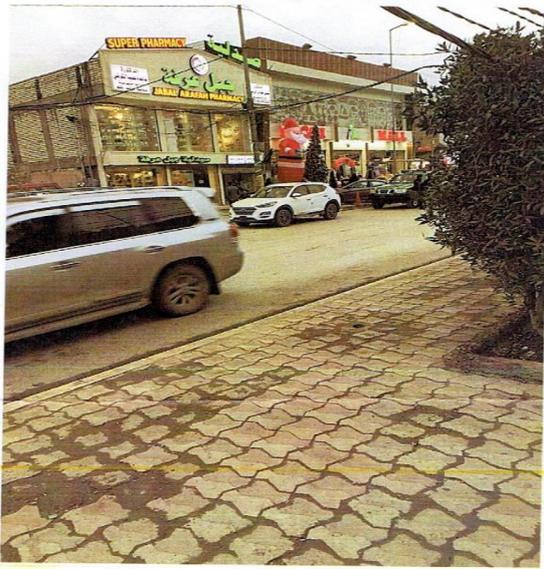
- ١- التجاوز على التصميم الأساس للمدينة وذلك ، لأن هذا الشارع مخصص للاستعمال السكني بحسب التصميم الأساس لمدينة بعقوبة العام ٢٠٠٦م.
- ٢- التجاوز على خدمات البنى التحتية في حي بعقوبة الجديدة ولاسيما استهلاك التيار الكهربائي لحاجة هذه العيادات والصيديات إلى الاضاءة وتشغيل المعدات الطبية فضلاً عن التجاوز على شبكات الماء .

٣- ارتفاع أسعار الوحدات السكنية وقيمة إيجار فقد وصل سعر المتر المربع الواحد ما بين (٧٠٠٠٠٠٠ - ١٠٠٠٠٠٠٠) الذي لم يقتصر على شارع القائم مقامية بل على حي بعقوبة الجديدة أجمع ولم يقف الأمر عند ذلك بل قام بعض أصحاب الوحدات السكنية القريبة من شارع القائم مقامية بتأجير بيوتهم للأصحاب العيادات الطبية والصيدليات والانتقال إلى وحدة سكنية أخرى أما شرائها وتأجيرها . (٩)

٤- الازدحام المروري في شارع القائم مقامية ولاسيما عند الثالثة مساء وحتى العاشرة ليلاً ولهذا الازدحام المروري آثار سلبية على حي بعقوبة الجديدة السكني .

صورة (٤)

صورة (٣)



المصدر : الدراسة الميدانية التقطت الصورة يوم ٢٠١٨/١٢/٣١

الدراسة الميدانية التقطت يوم ٢٠١٨/١٢/٣١

**النتائج :**

١- كان لعامل النمو السكاني في حي المعلمين وحي بعقوبة الجديدة الأثر الواضح في عملية التبدل والتغير الوظيفي لاستعمالات الأرض الحضرية فقد بلغت الزيادة السكانية ما بين عام ١٩٩٧ الى ٢٠١٥ م ٨٨١٨ نسمة في حي المعلمين و ٨٧٦٧ نسمة في حي بعقوبة الجديدة وذلك بسبب هجرة بعض السكان من مختلف نواحي وأقضية محافظة ديالى بل وحتى خارج المحافظة ولاسيما أن بعض المهجرين كانوا من أصحاب الورش الصناعية وأصحاب العيادات الطبية .

٢- التجاوز على التصميم الأساس لمدينة بعقوبة وذلك أن شارع حي المعلمين الذي هو جزء من شارع فتح الفتوح المحاذي لطريق بعقوب - بغداد القديم هو استعمال تجاري وليس استعمالاً صناعياً بحسب التصميم الأساس لمدينة بعقوبة لعام ٢٠٠٦ م أما عن شارع القائمية الذي يُعد مخصصاً للاستعمال السكني وليس التجاري بحسب التصميم الأساس ذاته .

٣- عن طريق الدراسة الميدانية تبين رغبة (٧٧%) من أصحاب الورش الصناعية يؤيدون العودة إلى امكانهم السابقة في الحي الصناعي و(٢٣%) منهم يفضلون البقاء في المكان الحالي . اما عن الخدمات التجارية في شارع القائمية فأن (٧٠%) منهم يفضلون البقاء في المكان ويعزى ذلك للحفاظ على عدد المترددين إلى العيادات الطبية ( ٣٠%) ويعود ذلك الى ارتفاع قيمة إيجار .

٤- رافق عملية التبدل والتغير الوظيفي لاستعمالات الارض الحضرية اثار سلبية على احياء حي المعلمين وبعقوبة الجديدة منها التلوث الضوضائي ،والضغط على خدمات البنى التحتية وارتفاع أسعار العقارات وقيمة إيجار .

**التوصيات :**

- ١- الالتزام بالتصميم الأساس لمدينة بعقوبة لعام ٢٠٠٦ م واتخاذ إجراءات صارمة من قبل الجهات الرسمية ولاسيما مديرية بلدية بعقوبة بالتعاون مع وزارة الداخلية .
- ٢- إكساء وتعبيد شوارع الحي الصناعي في مدينة بعقوبة وفرض عقوبات مالية وقانونية على أصحاب الورش الصناعية ممن لا يرغبون بالعودة وتخصيص شارع

حي المعلمين للمؤسسات التجارية فقط ولاسيما تجارة وسائط النقل المتمثلة بمحلات بيع الاطارات والبطاريات والمواد الاحتياطية .

٣- اما عن شارع القائممقامية فيجب عودة المؤسسات التجارية المتمثلة بالعيادات الطبية ومايرافقها من صيدليات ومختبرات طبية إلى المناطق المخصصة للاستعمال التجاري في مدينة بعقوبة ،لكونها خدمات تجارية .

### **Abstract**

### **Change of Function**

**Key word: urban land uses**

**Asst. Inst. Ali Abid Mahmoud  
Diyala Directorate of Education**

*The urban lands in the city of Baquba, especially in the main streets, faced another invasion of use. It has a clear impact on the morphology of the city. As a result, the industrial uses represented by car maintenance workshops are centralized in part of Fatah Al-Fotouh street in Al- Moalmeen neighborhood; the old highway of Baghdad- Baquba. It is worth mentioning that it is a change of function as there is no change in the commercial institutions during the invasion of the industrial workshop. It is also worth mentioning that the frontispiece of Fatah Al-Fotouh Street is designed for the commercial uses and not for the industrial uses according to the current design of the city of Baquba 2006. The most important reasons for the transfer of industrial workshops to the Al-Moalmeen neighborhood were economic and security reasons. It has a clear effect on the morphology of Baquba city, especially the distortion of the general cultural appearance of the city. Besides these, the negative effects such as the pressure on the infrastructure services in the district especially the increase in the use of the electricity power and the industrial sewerage that can cause a block in the same neighborhood.*

*The change in urban land use, which has been called a change in the function, is the commercial uses invasion represented by the medical clinics and pharmacies for the residential uses in Kaemmakamea Street and conducting obvious changes in the frontispiece of the residential units in Baquba Al-Jadida on the*

*same street. It is possible to say that these commercial encroachments have exceeded on the residential use of the city of Baquba according to the current design of the city. In addition, it has clear negative impacts on the morphology of the city of Baquba, especially in the rise in rents and the real estate prices. Moreover, it pressurizes on city services especially electricity as well as pollutants posed by clinics and medical laboratories owners*

### الهوامش

- (١) سامي عزيز عباس العتبي وإياد عاشور الطائي، الإحصاء والنمذجة الجغرافية، جامعة بغداد، ٢٠١٢، ص٣٨.
- (٢) احمد الرجيب الحسني، تاريخ بلدية بعقوبة، ج٣، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٧٥م، ص٨٥.
- (٣) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تعداد ١٩٩٧، وتقديرات عام ٢٠١٥، بيانات غير منشورة.
- (٤) صلاح حميد الجانبي، جغرافية الحضر اسس وتطبيقات، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة الموصل، ٢٠١١م، ص١٤٨.
- (٥) الدراسة الميدانية، مقابلة شخصية مع أحمد فلاح علي أحد اصحاب تجارة إلاطارات في حي المعلمين، جرت المقابلة يوم ٢٥/١٢/٢٠١٨م
- (٦) الدراسة الميدانية، مقابلة شخصية مع محمد محمود داود مهندس في دائرة توزيع كهرباء ديالى، جرت المقابلة يوم ٢٧/١٢/٢٠١٨م
- (٧) الدراسة الميدانية، مقابلة شخصية مع أحد من أصحاب مكاتب العقارات السيد محمد أحمد عبد الجبار، جرت المقابلة يوم ٢٨/١٢/٢٠١٨م
- (٨) الدراسة الميدانية، مقابلة شخصية مع أحد اصحاب العيادات الطبية في شارع الطابو الدكتور مصطفى عباس، جرت المقابلة يوم ٣٠/١٢/٢٠١٨م
- (٩) الدراسة الميدانية، مقابلة شخصية مع، أحد اصحاب مكاتب العقار في حي بعقوبة الجديدة أحمد سعد علي، جرت المقابلة يوم ٣١/١٢/٢٠١٨م

## المصادر

- i. الحسني ،احمد الرجبيي ، تاريخ بلدية بعقوبة ، ج٣،مطبعة المعارف ،بغداد ،١٩٧٥م
- ii. الجانبي ،صلاح حميد ، جغرافية الحضر اسس وتطبيقات ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، جامعة الموصل ،٢٠١١م .
- iii. سامي عزيز عباس وإياد عاشور الطائي ،الإحصاء والنمذجة الجغرافية ،جامعة بغداد ،٢٠١٢ ، العتبي، ٣.
- iv. وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، نتائج تعداد ١٩٩٧، وتقديرات عام ٢٠١٥، بيانات غير منشورة .

## الدراسة الميدانية :

- v. الدراسة الميدانية ، مقابلة شخصية مع أحمد فلاح علي أحد اصحاب تجارة الإطارات في حي المعلمين ، جرت المقابلة يوم ٢٥/١٢/٢٠١٨م
- vi. الدراسة الميدانية ، مقابلة شخصية مع محمد محمود داود مهندس في دائرة توزيع كهرباء ديالى ، جرت المقابلة يوم ٢٧/١٢/٢٠١٨م
- vii. الدراسة الميدانية ، مقابلة شخصية مع أحد من أصحاب مكاتب العقارات السيد محمد أحمد عبد الجبار ، جرت المقابلة يوم ٢٨/١٢/٢٠١٨م
- viii. الدراسة الميدانية ، مقابلة شخصية مع أحد اصحاب العيادات الطبية في شارع الطابو الدكتور مصطفى عباس ، جرت المقابلة يوم ٣٠/١٢/٢٠١٨م
- ix. الدراسة الميدانية ، مقابلة شخصية مع ،أحد اصحاب مكاتب العقار في حي بعقوبة الجديدة أحمد سعد علي ،جرت المقابلة يوم ٣١ /١٢ /٢٠١٨.

## ملحق (١)

## الاستعمال الصناعي

يرجى التعاون معنا في ملء استمارة الاستبيان الخاصة في البحث الموسوم (التبديل الوظيفي والتغير للاستعمالات الأرض الحضرية في الشوارع الرئيسية في مدينة بعقوبة (حي المعلمين وبعقوبة الجديدة )

١. ما نوع المؤسسة الصناعية لصيانة السيارات

صيانة المكائن ( ) السمكرة ( ) الحدادة ( ) آخر ( )

٢. ما المكان الأصلي للمؤسسة الصناعية

المنطقة الصناعية في مدينة بعقوبة ( ) حي المعلمين ( ) مكان آخر ( )

٣. ما سبب انتقال المؤسسة الصناعية الى مكانها الحالي

امني ( ) القرب من السكن ( ) الزبائن ( ) أمور آخر ( )

٤. هل حصل تبدل في مهنتك؟

نعم ( ) كلا ( )

٥. هل المكان الجديد متلائم من حيث الايجار مع ذكر السبب؟

نعم ( ) كلا ( )

٦. هل المكان الجديد للمؤسسة الصناعية متلائم من حيث أجور الكهرباء والماء؟

نعم ( ) كلا ( )

٧. هل ترغب في عودة المؤسسة الصناعية الى مكانها القديم مع ذكر السبب؟

نعم ( ) كلا ( )

## ملحق (٢)

## الاستعمال التجاري

يرجى التعاون معنا في ملء استمارة الاستبيان الخاصة في البحث الموسوم (التبديل الوظيفي والتغير للاستعمالات الأرض الحضرية في الشوارع الرئيسية في مدينة بعقوبة (حي المعلمين وبعقوبة الجديدة )

١. نوع المؤسسة التجارية  
عيادات طبية ( ) صيدليات ( ) بيع المواد الغذائية ( ) آخر ( )
٢. المكان الأصلي للمؤسسة التجارية  
شارع الاطباء بعقوبة ( ) شارع الطابو ( ) مكان اخر ( )
٣. سبب الانتقال الى المكان الحالي  
امني ( ) زبائن ( ) القرب من المسكن ( ) آخر ( )
٤. هل حصل تغيير في مهنتك؟  
نعم ( ) كلا ( )
٥. هل المكان الجديد ملائم من حيث الايجار؟  
نعم ( ) كلا ( )
٦. هل المكان ملائم من حيث أجور الكهرباء والماء؟  
نعم ( ) كلا ( )
٧. هل مكان المؤسسة التجاري يقع بالقرب من منزلك؟  
نعم ( ) كلا ( )
٨. هل ترغب في العودة الى المكان القديم للمؤسسة التجارية مع ذكر السبب؟  
نعم ( ) كلا ( )