



أسباب تغير استعمال الارض السكنية الى الاستعمال التجاري في مدينة النعمانية

م.م يوسف حران فارس

الملخص

تعاين المدن اليوم من مشاكل كثيرة نتيجة للنمو الحضري السريع الناجم عن تزايد عدد السكان فيها وارتفاع المستوى الاقتصادي لهم والتطور العلمي والتكنولوجي وسعي المواطنين للحصول على الخدمات التجارية وتحقيق فرص العمل والاستثمار التجاري ، والذي يؤدي إلى تعدد الاستعمالات وتنوعها وتداخلها داخل المدن ، ونتيجة لعدم التخطيط الملائم للاستعمال التجاري في المخطط الاساسي للمدينة فضلاً عن غياب الرقابة من قبل مديرية البلدية مما أدى الى حدوث تغير في صنف الاستعمال السكني لصالح الاستعمال التجاري بصورة واضحة لأنعدام وجود التدرج الهرمي للخدمات التجارية في المدينة ، وبالأخص في المنطقة المركزية التجارية والشوارع الرئيسية والثانوية وبعض الاحياء السكنية من المدينة والذي ساهم بدوره في تغير كبير في صنف الاستعمال السكني في هذه الاماكن في المدينة .

تهدف هذه الدراسة إلى الكشف عن التباينات الزمانية والمكانية في تغيير استعمال الارض السكنية الى الاستعمال التجاري في مدينة النعمانية خلال مدة الدراسة (٢٠١٣-٢٠٠٣) وتحديد اهم اسباب حدوث الظاهرة وبيان الآثار السلبية والإيجابية الناجمة عن هذه التغيرات والمتمثلة بالآثار (الاجتماعية ، الاقتصادية ، البيئية ، العمرانية ، المرورية ... الخ) التي أثرت على المشهد الحضري للمدينة ، فضلاً عن التعرف على واقع استعمالات الارض الحضرية في منطقة الدراسة وبالتحديد الاستعمال التجاري منها بشكل خاص لكونه موضوع البحث . وتوصلت الدراسة الى أن حجم التغيرات أخذ في الازدياد نتيجة لضعف أجهزة البلدية وارتفاع قيمة المردودات المالية من هذه التغيرات .



المقدمة

ان استعمالات الارض الحضرية التي يحددها المخطط الاساس تتعرض في بعض المدن الى التجاوزات حيث يتم تغيير استعمالات الارض داخل هذه المدن من دون موافقات رسمية ،والذي يؤدي بالنتيجة الى حدوث مشاكل عديدة في المدن منها (اجتماعية واقتصادية وبيئية وعمرانية) ، وذلك ان التجاوزات أين كان نوعها تترك اثارا كبيرة على المدينة وسكانها .

شهدت مدينة النعمانية تغيرات في استعمالات الارض في مناطقها المختلفة وخصوصا على بعض الشوارع الرئيسة التي تربط قطاعات المدينة ، اذ تم تغير الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري في بعض الشوارع قبل وبعد عام ٢٠٠٣ وبخاصة شارع الشهيد محمد الصدر وشارع الشهيد قاسم شبر وشهد المحراب وفي الوقت نفسه نجد ان هناك الكثير من الشوارع الرئيسة السكنية التي هي الان في مرحلة التحول والمتمثلة بشارع المستشفى وشارع حي الصدرين ، وهناك الكثير سوف يتم تحويلها مستقبلا ، لذلك لابد من تلافي الأخطاء الناتجة من هذه المشكلة مستقبلا ، واعطاء الحلول والمعالجات بما يتناسب وحجم المشكلة واثارها السلبية من اجل خلق بيئة سكنية ملائمة لسكان المدينة .

مشكلة الدراسة .:

تتمثل مشكلة البحث قيد الدراسة بـ

١. هل أن التغير في الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري جاء نتيجة لعدم التخطيط الملائم لتقديرات واحتياجات سكان المدينة ، اذ لم يضعوا في الحسبان الزيادة الكبيرة في اعداد السكان .
٢. ظهور الكثير من المشاكل العمرانية و الاقتصادية و الاجتماعية في المناطق التي ظهرت فيها التغيرات من الاستعمال السكني الى التجاري .
٣. هل أن التغير في استعمالات الارض ادى الى خلل في نسب استعمال الارض السكني والتجاري فولد اثارا عمرانية و اجتماعية للمحلات السكنية .





فرضية الدراسة .:

١. نتيجة للنمو السكاني الكبير والهجرة الوافدة الى المدينة وضعف التخطيط بشكل جيد ومناسب للاستعمال التجاري في المخطط الاساسي للمدينة وغياب الرقابة من قبل اجهزة مديرية البلدية ، ادى الى تحول بعض شوارع المحلات السكنية الى محلات وشوارع تجارية.

٢. ادى التجاوز على استعمالات الارض السكنية وتحولها الى استعمالات تجارية الى اثار عمرانية واقتصادية واجتماعية اثرت سلباً على حياة المدينة وسكانها .



المبحث الاول / المفاهيم النظرية للدراسة .:

١. استعمال الأرض (land use) :

الأرض (land) تعرف بأنها مساحة معينة من مكان ما على سطح الأرض وهذه المساحة لابد أن تحتوي على صفة معينة من الاستعمال (use) . وهذان المصطلحان يجتمعان ليكونا مصطلحا جديداً واحداً وهو استعمال الأرض (land use) . ويتردد هذا المصطلح في الأدبيات والمراكز العلمية ولاسيما التخطيطية ، ولهذا الموضوع أهمية كبيرة لما له من تماس مباشر بحياة الناس اليومية وما يتطلب التفاعل معه بحساسية كبيرة^(١).

أن مفهوم استعمالات الأرض من المفاهيم الواسعة و المعقدة التي نالت الأهتمام من قبل العديد من الباحثين الجغرافيين في دراساتهم وبحوثهم العلمية ، ولاسيما أن تحديد هذا الموضوع يساعد في وضوحها و استعمالها الاستعمال الصحيح ، لذلك لابد أن يكون هناك تخطيط مسبق قبل تنفيذ ذلك الاستعمال سواء كان هذا الاستعمال ريفي أو حضري^(٢).

أن لاستعمالات الأرض مفاهيم عدة ، ولكنها ترتبط في أنها تظهر أهتمام الإنسان المباشر ونشاطه ومدى تفاعله مع البيئة المحيطة ، أذ يعرفها الباحث (Daviddon) بأنها (الوسائل المتبعة من قبل مجموعة من السكان يهدف منها الحصول على تلبية متطلباتهم الضرورية)^(٣). يبين الباحث من خلال التعريف بأن للإنسان اثرا كبيرا في تخطيط استعمال الأرض الملائم لحاجاته وذلك من خلال قيامه بمجموعة من الإجراءات المتسلسلة والمتربطة التي يقوم بأعدادها وتنفيذها بغية الوصول لأستخدام أمثل للأرض الحضرية .

فيما يعرف الدكتور عثمان محمد غنيم استعمال الأرض بأنه ((مجموعة من النشاطات المنطقية المتتابعة التي تهدف الى تنظيم المجتمعات البشرية ووظائفها في مكان وزمان محددين))^(٤). أي أنه يتم تخطيط استعمال الأرض بشكل عملي متسلسل ومتربط ، تحكمه القرارات المنطقية للوصول الى الأستخدام الأمثل من قبل السكان ، اي لكل استعمال مع الأرض الملائمة له في المكان والزمان المحدد بما يضمن عدم الهدر .



ونستنتج من كل ذلك ، هو أنه لا يوجد تعريف واحد خاص ومحدد لاستعمال الأرض ، وإنما تعددت التعاريف لاستعمالات الأرض بشكل كبير . ومن خلال دراستنا هذه يمكن أن نضع تعريف اجرائي لاستعمالات الأرض وهو (مجموعة وظائف ذات حيز مكاني من الأرض ، لكل وظيفة لها نسبة معينة من مساحة الأرض حسب الأهمية الخاصة لكل وظيفة من الوظائف داخل المدينة او خارجها) .

أن دراسة استعمالات الأرض تمثل فرعاً او موضوعاً في الجغرافية الاقتصادية حيث تركز على اجراء مسح شامل لكل الظواهر القائمة على سطح الارض سواء كانت ثابتة او متغيرة خلال فترة زمنية وتتبع ما يطرأ عليها من تغيرات ثم توقع ذلك على خرائط خاصة لاستعمالات الأرض . وأن مثل هذه الدراسات تهدف الى توضيح كيفية استغلال الإنسان للأرض ومدى التوافق بين الامكانات البيئية المتاحة من جانب ومستوى الاستغلال وحجمه ونوعيته من جانب اخر^(٥).

ونتيجة للتغيرات الحاصلة في اعداد السكان والتصورات الاقتصادية والاجتماعية، فإن هذه التغيرات تؤدي الى استمرارية نمو استعمالات الأرض الحضرية لذا فهي تحتاج الى سياسات مستمرة لتنظيم هذا النمو والا سيكون نموها بشكل عشوائي دون تلبية احتياجات السكان المتعددة وبالتالي يحدث خلل في تنظيم استغلال الارض مما يشكل هدر في استثمارها بالشكل الاقتصادي الصحيح .

٢- تغيير استعمال الأرض Change The Land Use

المفهوم اللغوي : (تغيير) أسم مصدر جذوره الفعل (غير) ، قال (غير) الأسم من قولك (غيرت) الشيء وتغير . و (غير) من تغير الحال كما في حديث الأستاذ (ومن يكفر بالله يلقي غير) أي تغير الحال وانتقالها من صلاح الى فساد . وتغير الشيء عن حاله (تحول وغيره) حوله او بدله كأنه جعله غير ما كان عليه (التغيير) تبديل صفة الى صفة اخرى^(٦).

أما **التغير اصطلاحاً** فهو تحول بدون اضافة (تغير) ، او من خلال الاضافة (تغيير) . اما يقابل الأصل اللغوي العربي للفعل (غير) و الأسم (غير) هو الأصل اللغوي الإنكليزي في



الاسم والفعل (change) والذي يرجع الى الأصل اللاتيني (combire) الذي يأتي بمعنى يحول او يبدل . وكذلك هناك فرق بين التغير والتغيير ، ف (التغير) يُفيد: تحويل الشيء من حال إلى حال بشكل تلقائي مفاجئ وقاطع تترتب نتائجه على مدى ما سوف يحالفه من أوضاع محيطه به ، أما (التغيير) فيفيد: التحول القائم على فكر وتدبر مسبق فيه تخطيط وتدرج بوجود المتابعة بالتنفيذ ، ولذا يخلف التغير آثاراً قد تكون سلبية أكثر مما يخلفها التغيير، وعليه تكون نتائج الثاني محسوبة أكثر من الأول^(٧).

استعمالات الأرض هي صور من العلاقات الاجتماعية و الاقتصادية داخل المدينة ، تنعكس بوصفها فعاليات وأنشطة مختلفة ، فإذا تغيرت العلاقات الاجتماعية والاقتصادية يكون هناك حاجة الى تغيير الفعاليات والأنشطة أي تغيير استعمالات الارض^(٨).

ولما كانت استعمالات الارض الحضرية هي انعكاس لأنشطة السكان وفعاليتهم داخل المدينة ، هذه الأنشطة تتأطر بعلاقات اقتصادية واجتماعية غير مستقرة ، فأى تغير وتبدل بنمط هذه العلاقات يصاحبه حتماً تغير في الأنشطة والفعاليات أي تغير استعمالات الارض . فالتغير في العوامل الديموغرافية للمجتمع يتولد عنه تعدد وتنوع في حاجات الانسان الاساسية والكمالية ، ويصاحب ذلك تعدد في الرغبات و الانواق والحاجات ، ويستدعي كل ذلك بالضرورة تغيرات كبيرة في استعمالات الارض لتنسجم مع النهج الجديد لمجتمع المدينة . كما ان زيادة عدد السكان ينتج عنه خلخلة في التوزيع والكثافة بين مناطق المدينة ، وهذا يقود من جديد الى اعادة توزيع وتغيير في استعمالات الارض لتنسجم مع النهج الجديد لمتطلبات السكان من حيث الكم والنوع^(٩). وتحصل التغيرات في استعمالات الارض عندما تنتوع شبكة الطرق في المدينة ووسائل النقل ونتيجة لأنشاء الطرق السريعة لمرور وأقامه المشاريع الجديدة للنقل كالمetro ، اذ يحدث تغيير في استعمالات أرض المدينة ، وتجذب الفعاليات الاجتماعية والاقتصادية نحوها^(١٠). وتحصل التغيرات ايضاً حينما تتلأ الإدارة المحلية في تنفيذ مخططات التصميم الاساسي كضعف في كفاءتها او ضعف في صلاحيتها حينما يكون النظام المركزي هو السائد ، ومن ثم تضعف سيطرتها في التحكم بالعلاقات المكانية للأنشطة المختلفة الذي يرمي كل منها لتحقيق الاستثمار الأمثل بقصد الربح^(١١).



لذلك يجب الأخذ بنظر الاعتبار تأثير هذا التغيير على استعمالات الأرض الحضرية في المدينة قبل الموافقة بالقبول عليه ، وذلك من اجل تلافي الاثار السلبية من جراء تغيير استعمال الأرض في المدينة وتأثيره على الاستعمالات المجاورة له .

ولكون المخطط الأساسي ديناميكي يتغير بتغير النواحي الاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية ويتغير سلوك الانسان ، لذلك فان تغيير استعمالات الأرض هي حالة طبيعية ، يمكن التعامل معها بحكمة وفهم وحسب ظروف البيئة الحضرية .

موقع ونشأة مدينة النعمانية .:

تقع مدينة النعمانية في وسط محافظة واسط ، وهي تمثل مركز قضاء النعمانية تبعد عن مركز محافظة واسط بمسافة تبلغ أكثر من ٤٠ كم ، إذ تقع الى الشمال الغربي من مدينة الكوت . وتقع في الجنوب الغربي من مدينة العزيزية وتبعد عنها بمسافة ٦٠ كم . تحدها من الشمال ناحيتي الزبيدية والدبوني ومن الجنوب ناحية الأحرار ومقام الامام المهدي (عجل الله فرجه) . ومن الشرق هور الشويجة ، اما من جهة الغرب فيحدها نهر المالح الذي يفصل بينها وبين محافظة بابل كما يلاحظ في الخريطة (١) .

وان لهذا الموقع اهمية بالغة ، كونه يمثل عقدة مواصلات رئيسية تربط بغداد العاصمة بمحافظات الجنوب وهذه بدول الخليج جنوباً ، وإيران شرقاً والمدن المقدسة في البلاد كربلاء والنجف الأشرف غرباً^(١٤).

ويقال ان النعمان بن منذر الثالث أحد ملوك دولة المناذرة هو الذي بنى النعمانية ، وكانت النعمانية في بادئ الأمر حصناً لملوك الحيرة^(١٥). ومن خلال هذه المدينة بدأ التحرير العربي الإسلامي بقيادة أعظم فرسان الإسلام امثال خالد بن الوليد والتمش بن حارث الشيباني وابي عبيدة بن مسعود وسعد بن ابي وقاص وغيرهم^(١٦).

وقد سجل التاريخ ذكراً لمدينة النعمانية من خلال استعراض خطبة المأمون عند مروره لها قاصداً (سابس) ، وذكرت كذلك في احداث حركة الزنج اذ دخلها الزنج عام (٢٥٤)





هـ . ٨٦٧ م) فأراقوا فيها الدماء وسلبو وقتلوا أهلها . وقيل تعرضت النعمانية الى زحف الزنوج الذين قاموا بثورة في العهد العباسي وسيطروا على البصرة ثم توجهوا شمالاً نحو بغداد فزحفوا على المدينة عام (٢٦٥ هـ - ٨٧٨ م) فأحرقوا سوقها وسبو أهلها ثم وصلوا الى (جرجيا) شمال مدينة الديبوني الحالية واصبحوا يهددون العاصمة بغداد ، وكان قائد الزنوج هو سلمان قره بن جامع واستطاع الخليفة أبو العباس السيطرة عليهم واندحروا امام الجيش العباسي الذي حرر واسط وصلى فيها الخليفة العباسي صلاة الجمعة^(١٧).

ولم يحفل التأريخ بذكرها بعد القرن التاسع للهجرة وبمرور الأيام نزع اليها الناس من أنحاء العراق لخصوبة أرضها وتوسط موقعها^(١٨).

بينما يرجع تأريخ نشأة وتأسيس مدينة النعمانية الحديثة الى ما يقرب المئة عام ، حسب ما ذكر في الدليل الإداري للجمهورية العراقية^(١٩) . وقد استحدثت بموجب قرار إدارة الملكية المرقم ٢٧ والمؤرخ في عام ١٩٢٣ م في أيام العهد الملكي بالعراق . فأصبحت ناحية تعرف بناحية البغيلة مرتبطة ادارياً بقضاء الكوت الذي كان يرتبط بولاية البصرة ثم الحق بولاية بغداد فأصبحت ناحية البغيلة ذات اهمية خاصه ، ذلك لتوسط موقعها الجغرافي بالنسبة لمدن العراق ولمحاذاتها نهر دجلة .

موقع منطقة الدراسة من محافظة واسط



-



أما بالنسبة لتسميتها بالبيغلة فهناك روايتان .:

الأولى / أن نهر البيغلة الذي سميت بأسمه ، كان يمر بجوارها ، وهي دار سك النقود في العهد الأموي تختص بضرب الدرهم البيغلي ، فغلبت التسمية على النهر فسميت بهذا الاسم .

الثاني / أن اسم البيغلة تصغير كلمة (بغلة) وهي السفينة الكبيرة الحجم والتي تشحن بالحمولة وتقف عند هذا المكان . كما سميت عاقول يا أو دير العاقول ، وذلك لكثرة نبات العاقول فيها أكثر من باقي مدن العراق ، ثم أستبدل أسمها بالنعمانية في أواخر سنة ١٩٣٠ م لقربها من اطلال قديمة يقال أنها كانت مضيئاً أو حصناً للمناذرة وزعيمهم النعمان .



المبحث الثاني / اسباب تغير استعمال الارض السكنية الى الاستعمال التجاري في منطقة الدراسة

هناك اسباب عديدة ساعدت على سرعة التغير في صنف الاستعمال السكني لصالح الاستعمال التجاري في مدينة النعمانية والتي تتمثل بما يأتي .:

١. مورفولوجية المدينة :

تعد مورفولوجية المدينة انعكاساً لتطورها العمراني عبر التاريخ ، حيث تمارس المدينة نشاطها في اطار خططها (Town Plan) المتطورة باستمرار ، إذ يعد اتساع رقعة المدينة نتاجاً لنموها وتطورها خلال اجيال متعاقبة من البناء والتشييد ولا ريب ان يكون نمو المدينة تدريجياً ، اذ لا تكتمل وظيفة المدينة وشكلها النهائي الا بعد مرور فترة من التطور . وعليه فأن فهم تخطيط المدينة ليس بالمهمة السهلة دون معرفة مسبقة للطريق الذي سلكته حتى وصلت الى ما هي عليه اليوم^(٢٠).

يعد تركيب المدينة الداخلي من الامور البالغة الاهمية عند دراسة استعمالات الارض ، حيث اصبح استخدام الارض علماً قائماً بذاته ، له موضوعه ومنهجه الخاص والمتمثل اساساً في دراسة موقع وكثافة ومساحة الارض اللازمة حتى تؤدي المدينة وظائفها المختلفة ، اذ يعد استغلال الاراضي وتحليل انماطها احد المحاور المهمة التي تتاولها الباحثون عند دراسة مورفولوجية المدينة او شكلها اضافة الى دراسة نسيجها الحضري وكلاهما يمثل انعكاساً لوظائف المدن .

ومن الملاحظ ان ابرز سمات المدينة الحديثة هو التباين الداخلي الكبير في استخدام الارض الحضرية . ويمكن ايجاز الحديث عن استخدامات الاراضي داخل مدينة اليوم والتي تعقدت فيها الحياة نتيجة تعدد الوظائف بسبب المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والحياتية التي دفعت بها الى ممارسة نشاطات تقليدية واخرى غير تقليدية^(٢١). فالصناعات الحديثة واستعمال الطرق ووسائل النقل المتطورة وتقديم الخدمات الصحية والتعليمية والترفيهية تعد من النشاطات غير التقليدية التي اخذت تحتل هي الاخرى حيزاً مهماً من اراضي المدن المعاصرة مما ادى الى ضرورة توفير ما يحتاج اليه سكان المدينة من متطلباتهم الاساسية من المأكل والملبس والحاجات والاحتياجات المتزايدة للفرد ، وكل هذه المتطلبات تحتاج الى اسواق تجارية من اجل التداول بها في المدينة . ونتيجة لتركز النشاط التجاري في قلب المدينة القديمة وعدم توفر الاسواق الشعبية وقلة المحال التجارية في



المحلات السكنية اضافة الى تزايد الكثافة السكانية بمرور الوقت نتيجة للنمو السكاني في المدينة بالإضافة الى تزايد الهجرة من الريف الى المدينة وكذلك تزايد الهجرة الوافدة اليها كل هذه العوامل ساهمت على ارتفاع الكثافة السكانية الكبير في المدينة وهذا غير مخطط له في المدينة فضلا عن استحداث احياء جديدة كحي (الشهداء والجمعية الثانية والزهور والمربع الذهبي) و احياء التجاوز في مدينة النعمانية . مما ادى الى ظهور عجز كبير في المنطقة التجارية المركزية لعدم استيعابها لكل هذه الزيادة السكانية الكبيرة مع اتساع حيز المساحة الحضرية للمدينة عما كانت عليه في السابق بالإضافة الى ارتفاع المستوى المعاشي للسكان كل هذه العوامل شجعت على قيام اصحاب بعض الوحدات السكنية من تحويل جزء او معظم واجهات منازلهم او بالأخص الوحدات السكنية في كل من حي (الشرقية والسراي) اللذين يقعان في قلب المركز التجاري المركزي للمدينة وكذلك في المناطق القريبة للمنطقة التجارية المركزية وأيضاً في الشوارع الرئيسة المهمة والمتمثلة بمداخل المدينة الثلاثة والشوارع العريضة في الاحياء السكنية البعيدة عن مركز المدينة للاستفادة من كثافة المارة وسعة عرض الشارع ورخص الإيجارات فيها مقارنة بالمنطقة التجارية (السوق) رغبة منها على تلبية جميع متطلبات السكان الاساسية والمتمثلة بالمواد الغذائية والأنشائية وغيرها من الحاجات الضرورية في هذه الشوارع .

ان طبيعة الشوارع الضيقة والملتوية في أحياء الشرقية والسراي في وسط المدينة وصعوبة دخول السيارات الشخصية فيها وسيارات البلدية وبقية الخدمات التحتية ادى الى تحويل الكثير من الوحدات السكنية الى استعمالات تجارية او صناعية . كما ان صغر مساحة الدور السكنية في المدينة القديمة وعدم وجود كراجات للسيارات الخاصة بالعوائل الساكنة فيها ، ادى الى انتقالهم الى الاحياء الجديدة ذات الدور السكنية الواسعة المساحة والتي تحتوي على ابواب واسعة ومداخل ملائمة لدخول السيارة الى الوحدة السكنية فضلاً عن الشوارع العريضة التي تساعد على حركة المرور العامة .

نستنتج من ذلك ان لاتساع مساحة المدينة والتطور المورفولوجي لها مقارنة عما كانت عليه في السابق وتزايد السكان ادى الى ظهور عجز في المنطقة التجارية مع عدم انشاء اسواق تجارية في الاحياء البعيدة وتركزها في اماكن مخصصة ساعد على قيام الجهات المسؤولة والمتمثلة ب (مديرية البلدية والتخطيط العمراني) بإعطاء رخص بناء لأنشاء محلات تجارية في شوارع الوحدات السكنية من أجل تلافي النقص الحاصل في وظيفة الاستعمال التجاري .





٢. الإجراءات الحكومية (Government Actions)

قد تتخذ السلطات الحكومية المدنية بعض الإجراءات التشريعية وتعمل على تغيير صنف الاستعمال السائد على الارض الحضرية لبعض الشوارع الرئيسة أي تحويلها من شوارع سكنية الى استعمال تجاري (مختلط) نتيجة لعدم التخطيط الملائم لهذا الاستعمال ، فنقوم بوضع بعض الضوابط والتشريعات من اجل تصحيح بعض الاخطاء والهفوات المتواجدة في المخطط الاساس (انعدام وجود مناطق تجارية مخططة في المحلات السكنية) هذا من جانب ومن جانب اخر قد يفرض على الجهات المسؤولة هذا التغيير اذ يقوم اصحاب الاملاك الواقعة على بعض الشوارع الرئيسة في مدينة النعمانية بتحويل استعمالات املاكهم من الاستخدام السكني الى الاستعمال التجاري دون أستحصال موافقة الجهات المسؤولة ، وهذا ما حدث بعد عام ٢٠٠٣ .

مما اضطرت الجهات المسؤولة والمتمثلة (مديرية التخطيط العمراني والبلدية) الى قيامها بالخضوع للأمر الواقع فقامت برفع كتاب الى مديريةية التخطيط العمراني بالشروع بالموافقة على تحويل بعض الشوارع السكنية الى شوارع تجارية لأنه المسؤول الوحيد المخول بهذا الامر كما في كتابها ذي العدد ٥٦٤٨ بتاريخ ٢٠١٢/٨/٨ لكن تلكؤ الشركة المسؤولة عن المخطط الاساسي للمدينة حال دون المصادقة على المخطط الاساسي مما اضطرهم في الموافقة على تحويل الشوارع السكنية الى شوارع تجارية وهو الآن في طور المصادقة عليه .

مما سبق نستنتج ان التغيير في الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري جاء نتيجة لعدم التخطيط الملائم لتقديرات واحتياجات سكان المدينة ، اذ لم يضعوا في الحسبان الزيادة الكبيرة في اعداد السكان على مدى بعيد مما شجع بعض اصحاب الوحدات السكنية على قيامهم بتحويل جزء من واجهات منازلهم الى محلات تجارية فأصبحت ذات استعمال مختلط (تجاري وسكني) . اضافة الى ارتفاع المستوى الاقتصادي والمعاشي للأسر في المدينة بعد عام ٢٠٠٣ نتيجة لدخول شركات وطنية وأجنبية للاستثمار في الموارد الطبيعية المتاحة في قضاء النعمانية وبالأخص في حقل الاحدب وقاعدة النعمانية ، اذ انخرط اعداد كبيرة من سكان المدينة في هذه الاماكن كقوة عاملة ، اذ ان الاولوية لسكان القضاء في التعيين فيها فضلاً عن انخراطهم في الشرطة والجيش مما ادى الى ارتفاع



القوة الشرائية للسكان مما شجع اصحاب الوحدات السكنية الموجودة في المنطقة المركزية والشوارع القريبة منها من تحويل بعض واجهات منازلهم الى استعمال تجاري.

٣. العامل الاقتصادي : Econmice Factor

يعد العامل الاقتصادي احد الاسباب الرئيسة والمهمة التي ساهمت في عملية التغير في صنف الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري ، اذ ان اغلب اصحاب الوحدات السكنية الذين قاموا بتحويل جزء او معظم واجهات وحداتهم السكنية وذلك من أجل الاستفادة من المردود المالي الذي يتم الحصول عليه من جراء تأجير هذه المحال اذ تكون لها عائدية مالية كبيرة اضافة الى استفادتهم من الوحدة السكنية لسكن اسرهم ، فهي اذن تقوم بأمرين وهما بقاء صاحب المنزل مع أسرته في المنزل وأضافة مردود اقتصادي أضافي الى صاحب المنزل. ينظر جدول (١).

جدول (١)

الايجازات الشهرية التقديرية في مناطق المدينة المختلفة لعام ٢٠١٣ .

ت	المنطقة التجارية	معدل الايجار الشهري بالآلف	معدل الايجار السنوي
١	المنطقة التجارية المركزية	٣٠٠ - ٢٠٠	٣,٦٠٠,٠٠٠ - ٢,٤٠٠,٠٠٠
٢	منطقة الشوارع التجارية الرئيسية	٢٠٠ - ١٥٠	٢,٤٠٠,٠٠٠ - ١,٨٠٠,٠٠٠
٣	منطقة الشوارع التجارية الثانوية	١٥٠ - ١٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠ - ١,٢٠٠,٠٠٠
٤	الاحياء السكنية	١٠٠ - ٧٥	١,٢٠٠,٠٠٠ - ٩٠٠,٠٠٠
٥	الأطراف الحضرية	—	—

المصدر:

١. مديرية بلدية النعمانية ، شعبة الإيرادات ، بيانات غير منشورة .

٢. المقابلة الشخصية مع السيد علي حسن عيدان صاحب محل بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٤ .





وعلى الرغم من تأثير المحال التجارية على سكان الاحياء السكنية على العوامل الاجتماعية المتمثلة بـ (فقدان الخصوصية للسكن والعلاقات والروابط الاجتماعية لسكان الحي السكني والانتماء المكاني ... الخ) وانتشار الشباب المتسكع وتسبب نوعاً من الزحام المروري وشح في مواقف السيارات مما اثر على العيش بهدوء وأمان في هذه الاحياء ، لكنها ايضاً تخدم اهالي المنطقة بصفة كبيرة ، اذ تعمل على توفير بعض الخدمات الاساسية والضرورية لهم والمتمثلة ببيع المواد الغذائية والبقالة والمخابز ... الخ . وربما يكون الازعاج البسيط ضريبة للمنفعة الحاصلة من جراء حدوث هذا التغير . اضافة الى استفادة اصحاب العقار من التغير فان المؤجرين يستفيدون ايضاً من الشوارع الرئيسية العريضة التي حصل التغيير فيها وأصبحت شوارع تجارية رئيسة في المدينة اذ ان المؤجر يسعى الى الاستفادة القصوى من موقع المحل التجاري لعرض بضاعته على السكان وهذه المحال تكون ذات موقع جيد من حيث سرعة الوصول اليها وعدم ازدحامها بالمارة بشكل كبير عند التسوق منها وسهولة التفريغ والتحميل فيها لأنها تكون أقل ازدحاماً من المنطقة التجارية المركزية^(٢٢).

مما سبق نستنتج ان أي تغير لا يحدث الا لغرض الاستفادة منه مادياً من قبل صاحب المنزل ، لكن هنالك مواطنين (وهم السواد الاعظم) تضرروا بسبب تحول الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري فعاشوا الزحام والازعاج اليومي من دون ان يستفيدوا من الناحية الاقتصادية ، مما اثر على الهدوء والراحة والأمان . لذلك ينبغي التفكير ملياً قبل الشروع بالموافقة على اعطاء اجازة البناء وتحويل استعمالات الارض السكنية الى استعمالات تجارية .

٤ . نمو السكان (Population Growth)

ويقصد به اختلاف حجم السكان عبر فترات متباعدة ويعد من ابرز المؤشرات الديموغرافية والتي تعتمد دراسته بشكل اساسي على معرفة حجم الولادات والوفيات من سكان المدينة باعتبارها الاساس في الزيادة الطبيعية وعلى الحركة المكانية للسكان الوافدين الى المدينة^(٢٣). لذلك يعد نمو السكان من الموضوعات المهمة التي يجب ان تؤخذ بأهمية بالغة في الدراسات السكانية الديناميكية بسبب الزيادة او النقصان في اعداد السكان ، وتحصل الزيادة في اعداد السكان نتيجة لتأثير الفعاليات الحياتية (الولادات) ، بينما تكون الوفيات عامل نقص لإعداد السكان ، اما عامل الهجرة فيكون تأثيره حسب اتجاهات الهجرة ، فالهجرة الوافدة تعمل على زيادة اعداد السكان للمنطقة المهاجر



اليها ، اما الهجرة المغادرة أي السكان الذين يتركون مناطقهم القديمة للانتقال الى منطقة جديدة فتعمل على نقصان السكان في هذه المنطقة التي تركها سكانها^(٢٤). تشير الاحصائيات السكانية في مدينة النعمانية الى ان سكانها في زيادة مستمرة خلال المدة (١٩٨٧ - ٢٠١٣) كما موضح في الجدول (٢) والشكل (١)

جدول (٢)

تطور سكان مدينة النعمانية ومعدلات نموهم للمدة (١٩٨٧ - ٢٠١٣)

الاعوام	عدد السكان	الزيادة المطلقة	معدل النمو السنوي ^(*)
١٩٨٧	٢٤٧٢٩		-
١٩٩٧	٣٤٧٤١	١٠٠١٢	٣,٤
٢٠٠٩	٥٦٩٨٨	٢٢٢٤٧	٤,١
٢٠١٣	٦٢١٢١	٥١٣٣	٢,٢

(*) تم استخدام معدلات النمو السكاني من قبل الباحث باستخدام برنامج EXCEL وباعتماد على المعادلة الآتية :

$$\sqrt{\frac{PT}{Po}}$$

$$r = \left(\frac{PT}{Po} \right)^{\frac{1}{T}} \times 100$$

حيث ان : r = معدل النمو للسكان

PT = عدد السكان في التعداد اللاحق

Po = عدد السكان في التعداد السابق

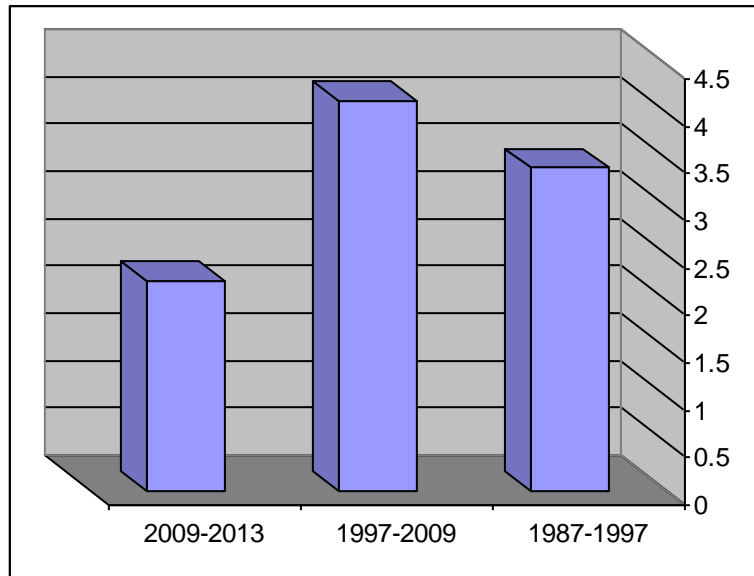
T = عدد السنوات بين التعدادين

المصدر : Clarke , J. Population Geography , Pergamon Press , London , 1968 , p.146 .



شكل (١)

معدل النمو السنوي لسكان مدينة النعمانية للمدة (١٩٨٧ - ٢٠١٣)



المصدر : بالاعتماد على بيانات جدول (٢) .

ومن ملاحظة الجدول (٢) والشكل (١) نجد ان عدد سكان مدينة النعمانية قد بلغ (٢٤٧٢٩) نسمة سنة (١٩٨٧) ارتفع هذا العدد ليصل الى (٣٤٧٤١) نسمة سنة (١٩٩٧) بزيادة مطلقة بلغ قدرها (١٠٠١٢) نسمة وبمعدل نمو سنوي بلغ (٣,٤%) بينما بلغ الحجم السكاني في عام (٢٠٠٩) حسب بيانات الحصر والترقيم (٥٦٩٨٨) نسمة بزيادة مطلقة بلغت (٢٢٢٤٧) نسمة وبمعدل سنوي قدره (٤,١%) ويعزى ارتفاع معدل النمو السكاني في مدينة النعمانية الى الهجرة الوافدة الى المدينة بسبب الاستقرار الامني في المدينة بالمقارنة مع بقية المدن من جانب ، ومن جانب اخر فان الهجرة من الريف الى المدينة ساهمت في ارتفاع معدلات النمو السكاني . اما عدد السكان في المدينة لعام (٢٠١٣) فقد بلغ (٦٢١٢١) نسمة حسب تقديرات الجهاز المركزي للأحصاء في محافظة واسط ٢٠١٣ وزيادة بلغت (٥٦٩٨٨) نسمة وبمعدل نمو سنوي بلغ (٢,٢%) وكما مبين في الشكل اعلاه .



من خلال ما تقدم نستنتج ان الزيادة في اعداد السكان المستمرة لمدينة النعمانية تعني الحاجة الى اعداد اضافية من المحال التجارية والمكاتب والمؤسسات الترفيهية والادارية ... الخ ، وذلك لغرض تسهيل الحياة الحضرية المتجددة بالإضافة الى زيادة دخل الفرد السنوي ادت الى توفير انواع جديدة من الابنية التجارية ومساحات اضافية اخرى للاستعمال التجاري .

٥. عمر الوحدة السكنية : Residentad Unit

لوحظ انه كلما زاد قدم الوحدة السكنية ، تطلب اجراء تغييرات مستمرة عليها لظهور بعض المستجدات في حياة ساكنيها وما تقتضيه الضرورة ، ويلاحظ ان اغلب الوحدات السكنية القديمة في الجزء القديم للمدينة (السراي والشرقية) والتي تمثل قلب المنطقة التجارية في الوقت الحاضر ، ونتيجة لقدم وتآكل البناء فيها وعدم صلاحيتها للاستعمال السكاني مع عدم قدرة صاحب الوحدة السكنية في اعادة ترميمها لذلك قام بالاستفادة من موقع الوحدة السكنية من خلال تأجيرها للوحدة السكنية الى تجار المواد الغذائية بأسعار مرتفعة جداً من أجل استعمالها كمخازن للمواد الغذائية او المنزلية او جعلها محلاً لبيع المواد بالجملة للاستفادة من موقعها التجاري وسعة مساحتها ، وفي بعض الأحيان يقوم أصحاب الوحدات السكنية ببيعها الى المستثمر والذي بدوره يقوم بهدمها وأنشاء محلات تجارية ذلك من أجل الاستفادة من موقعها التجاري المتميز والمتمثل في قلب المنطقة التجارية المركزية للمدينة ، ومن خلال الدراسة الميدانية للمدينة لوحظ انه تم هدم ما يقارب (١١) وحدة سكنية في المنطقة المركزية ، مما ادى الى تغيير صنف الاستعمال القديم السائد فيها الى استعمال آخر للاستفادة من الموقع الجغرافي بعد أستحصال الموافقة أو عدم أستحصال الموافقة من الجهات المسؤولة في عملية البناء الجديد.

٦. موقع الوحدة السكنية : Location Of Residential Unit

أن لموقع الوحدة السكنية أثراً كبيراً في عملية تغيير استعمال الارض السكنية الى الاستعمال التجاري فكلما كان الموقع في مركز المدينة أو المناطق القريبة منه والذي تكون الكثافة السكانية فيها مرتفعة ، بسبب توفر الخدمات وفرص العمل وسهولة الوصول اليها يتسبب بحصول التنافس على استعمال الاراضي الحضرية في المدينة لأجل الاستعمال التجاري والصناعي على حساب الاستعمال السكاني لأنه لايقوى على المنافسة ، مما يضطر في بعض الاحيان بتغيير موقعه ، وهذا ما نلاحظه



في كل من حي (الشرقية والسراي) لوقوعها في مركز المدينة التجاري للمدينة . وكذلك يحدث التغير في الوحدات السكنية المطلة على الشوارع الرئيسية العريضة (شارع الشهيد قاسم شير ومحمد الصدر وشهيد المحراب ...الخ) ، إذ تكون فيها الحركة كثيفة ومستمرة مما يشجع أصحاب الوحدات السكنية بتحويل جزء او معظم واجهات منازلهم الى محلات تجارية للاستفادة من موقعها .



الاستنتاجات ::

١. شهد الاستعمال السكني تراجعاً ملحوظاً لصالح الاستعمال التجاري في منطقة الدراسة للمدة (٢٠١٣.٢٠٠٣) أنعكس بدوره على ارتفاع أثمان قيمة الأرض ومعدل الأيجار ، وقد عمل هذا الزحف التجاري على تحويل المدينة الى مركز تجاري تسويقي مهم لمختلف احياء المدينة ومناطق ظهورها الأقليمي .
٢. هناك اثار ايجابية نتيجة عملية التحول السريع من الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري ، حيث ادى الى انتعاش وازدهار المنطقة تجارياً بسبب تنوع السلع والبضائع لكلا الجنسين وارتفاع المستوى المعاشي والحضاري للسكان جعلها منطقة جذب جيدة لكثير من رؤوس الاموال .
٣. أن توزيع المؤسسات التجارية في المخطط الاساسي للمدينة تركزت في مركز المدينة واهمالها بقية المناطق الاخرى فلم توليها اهتماماً كبيراً ، حيث ولد ضغطاً كبيراً على المنطقة المركزية من خلال عدم قدرتها على تلبية متطلبات سكان المدينة كافة ، مما شجع اصحاب الوحدات السكنية المجاورة للمنطقة المركزية من الاستفادة من موقعهم الجغرافي من خلال قيامهم بتحويل جزء من واجهات وحداتهم السكنية الى الاستعمال التجاري .
٤. ارتفاع عدد سكان مدينة النعمانية بسبب الزيادة الطبيعية والهجرة الوافدة والنزوح اليها خلال المدة (١٩٩٧.٢٠١٣) إذ بلغت الزيادة المطلقة في عدد السكان (٢٧٣٨٠) نسمة مما ادى الى زيادة الطلب على الاستعمال التجاري الذي جاء توسعه على حساب حديقة المنزل او احدى غرف النوم .
- ٥- ان عملية تغيير استعمالات الارض في مدينة النعمانية اثرت على حاجة المدينة الى المجهودات الكبيرة لتوفير الطاقة الكهربائية وذلك بسبب الفروقات بين الاستهلاك السكني والتجاري والصيفي الناتجة من استعمال اجهزة التبريد في مدة الصيف والتي تسبب مشاكل كبيرة لشركة الكهرباء الوطنية ، اذ يتطلب حشد جهود هائلة مادية وبشرية لا حاجة لها في مدة الشتاء
- ٦- جرت عملية تغيير استعمال الارض السكنية الى الاستعمال التجاري في المدينة دون دراسة مسبقة لأثر التغيير في الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والبيئية .
٧. ادت عملية التغيير هذه الى زيادة فرص العمل مما ساعدت على تقليل نسبة البطالة في المدينة من خلال زيادة فرص العمل في المؤسسات التجارية .



التوصيات ::

في ضوء النتائج التي تم التوصل إليها ومن خلال معطيات الدراسة نضع بعض المقترحات التي يمكن من شأنها أن تسهم بقدر أو بأخر في معالجة بعض المشكلات التي تعاني منها المدينة من جراء هذا التغيير تتلخص في :

١. ضرورة اللجوء الى البناء العمودي لمؤسسات الاستعمال التجاري وتحجيم مساحة الاستعمال التجاري ضمن حيز مساحي محدد مع ضرورة عدم توسعه على حساب الاستعمال السكني حفاظاً على الرصيد السكني للمدينة .

٢. التأكيد على وقف تغيير أستهالات الارض غير المخططة في المدينة ، ويجب ان يسبق عملية تغيير الاستعمال دراسة التأثيرات السلبية والايجابية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والبيئية على المناطق السكنية المجاورة والتأثيرات في المدينة ككل من أجل المحافظة عليها ، من أجل اتخاذ الاجراء المناسب .

٣. على الجهات الحكومية المسؤولة الأسراع ببناء مجمعات تجارية (المولات) أو اعطاء الموافقة لأصحاب رؤوس الاموال بأنشاءها في المناطق السكنية التي تقتدر للاستعمال التجاري فيها من اجل تقليل الضغط على زخم المنطقة التجارية المركزية وتقليل الأزدحامات في شوارع المدينة .

٤. ضرورة العمل على بناء مواقف للسيارات الخاصة وسيارات النقل العام لإنهاء حالة الزحام ووقوف السيارات بجوار الوحدات السكنية التي تنثير سخط اصحاب الوحدات السكنية .

٥. تشجيع الدراسات والبحوث الجغرافية التي تسعى الى المحافظة على الخصوصية المحلية للمدينة ، ووضع الحلول والمعالجات للحد من عملية تغيير استعمال الارض السكنية الى الاستعمال التجاري بطريقة علمية ذات نتائج جيدة ملموسة .

٦. على الجهات الحكومية اتخاذ اجراءات رادعة وصارمة لكل شخص يقوم بإجراء عملية التغيير دون اخذ الموافقة منها مسبقاً ، كأن تكون العقوبة على سبيل المثال اخذ غرامة مالية كبيرة من الشخص الذي يخالف الضوابط والقوانين في بناء المحل التجاري او بناء المحل دون اخذ الموافقة من هذه الجهات وحيثاً قد تصل العقوبة الى السجن للحد من عملية التغير العشوائي في المدينة من أجل المحافظة عليها .



المصادر:

(١) هاتف لفته الجبوري ، التقويم الجغرافي لأستعمالات الأرض الحضرية في مدينة الرميثة والتوجهات المستقبلية ، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية الآداب ، جامعة الكوفة ، ٢٠٠٩ ، ص ١٣ .

(٢) سحاب خليفة جمين السامرائي ، التوزيع المكاني لأستعمالات الأرض في مشروع الرصاصي الأروائي رسالة ماجستير (غير منشورة) ، كلية التربية (أبن رشد) ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٤ ، ص ١٢ .

(٣) D.A Davidson . Land space Ecology and land use , Hutchuison , London , u.k . 1983 ,p324 .

(٤) عثمان محمد غنيم ، تخطيط أستخدم الأرض الريفي والحضري ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، الطبقة الاولى ، عمان ، الاردن ، ٢٠٠١ ، ص ٣٢ .

(٥) افراح ابراهيم شمخي الأسدي، التوزيع المكاني لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة المدحتية في محافظه بابل، رساله ماجستير (غير منشوره)،كلية التربية، جامعة بابل ،٢٠٠٩، ص٩.

(٦) جمال الدين بن محمد الانصاري ، لسان العرب ، دار بيروت للطباعة والنشر ، ١٩٥٦ ، ص ١٥٥ .

(٧) الفرق بين التغير والتغيير، شبكة المعلومات (تاريخ الدخول للموقع: كانون الأول ٢٠١٣/١٢/١٨) على الموقع: <http://www.aluae.net/vb/showthread.php?t=74252>

(٨) جنان مرزوك فليح العبيدي ، الاثار الاجتماعية والعمرانية للتحويل في استعمالات الارض السكنية الى تجارية- منطقة الدراسة شارع فلسطين في بغداد ، رسالة ماجستير مقدمة الى مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠١٣ ، ص ٣٥ .





(٩) محمد صالح ربيع العجيلي ، اثر التغيير العشوائي لأستعمالات الارض على التصميم الاساسي لمدينة بغداد ، مجلة كلية التربية ، الجامعة المستنصرية ، العدد ٢٢ ، ٢٠٠٨ ، ص ٨٤٥-٨٤٦ .

(١٠) جنان مرزوك فليح العبيدي ، مصدر سابق ، ص ٣٥ .

(١١) محمد صالح ربيع العجيلي ، مصدر سابق ، ص ٨٤٦ .

(١٢) مصطفى عباس الموسوي ،العوامل التاريخية لنشوء المدن العربية الاسلامية ، دار الرشيد، ١٩٨٢ ، ص ١٠ .

(١٣) ياقوت الحموي ، معجم البلدان ، ج٣ ، دار حاور ، بيروت ، ١٩٥٦ ، ص ١٠٣ .

(١٤) ياقوت الحموي ، مصدر سابق ، ص ١٣ .

(١٥) عادل البكري ، تاريخ الكوت ، مطبعة العاني ، بغداد ١٩٦٧ ، ص ٥٠ .

(١٦) ابن الأثير ، الكامل ، بيروت ، ١٩٤٣ ، ص ١٤٣ .

(١٧) مؤيد سعيد وآخرون ، لجنة أعداد الدليل الإداري لجمهورية العراق، ج٢ ، ١٩٨٩، ١٩٩٠، ص ٩٤ .

(١٨) مفيد عبد الحسن شوك ، اثر تغيير استعمالات الارض في شوارع مدينة بغداد من سكنية الى تجارية على ترشيد استهلاك الطاقة ، رسالة ماجستير مقدمة الى مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٠ ، ص ٩٧ .

(١٩) عاطف علي الخرابشة ، عثمان غنيم ، دراسات التخطيط العمراني والبيئي ، الجزء الثاني ، الطبعة الاولى ، ٢٠١٠ ، ص ١٨٣ .



(٢٠) احمد علي اسماعيل ، دراسات في جغرافية المدن ، دار الثقافة والنشر والتوزيع ، ١٩٩٢ ، ص ٣٧٤ .

(٢١) فاطمة محمد سليمان المعلول ، يفرن دراسة في جغرافية المدن ، يفرن ، تاوالت الثقافية للنشر والتوزيع ، ٢٠٠٦ ، ص ٨٦ .

(٢٢) محمود خالص رؤوف حسن ، تغيير استعمالات الارض في مدينة اربيل ، ابحاث جامعة صلاح الدين للعلوم الانسانية ، العدد الخاص لوقائع المؤتمر العلمي الاول ، العدد ١ ، مطابع التعليم العالي ، ١٩٩٠ ، ص ٢٨٣ .

(٢٣) عبد علي الخفاف ، محمد صالح الموسوي ، المبادئ العامة لجغرافية المدن ، دار الكندي للنشر والتوزيع ، عمان ، ٢٠٠٠ ، ص ٦٢ .

(٢٤) لطيف هاشم كزار ، خصائص السكان في محافظة واسط ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، كلية التربية ، جامعة البصرة ، ١٩٨٩ ، ص ٥٧ .