



تقويم كفاءة موقع النشاط التجاري في منطقة حي الاعلام

المستخلص: العنوان البريدي: humamkafagy@yahoo.com

ان هذا البحث يُعنى بدراسة كفاءة النشاط التجاري وحجم التأثير المتبادل مع السكان في (منطقة حي الاعلام) وتقويم موقع النشاط التجاري فيه والتركيز على المشكلات التي يعاني منها النشاط التجاري والعشوائية في توزيع تلك الخدمات على المحلات السكنية , يُعتبر هذا البحث محاولة لرصد السلبيات وايجاد الحلول لها وفقاً للمعايير التخطيطية للنشاط التجاري لكي تستوعب الطلب الحالي والمستقبلي عليها من أجل النهوض بالواقع التجاري ورفع كفاءته .

ان كل مدينة مهما صغر حجمها ، فإنها تقدم وظائف لسكانها ، وتأخذ هذه الوظائف حيزها المكاني على شكل استعمالات تتقاسم ارض المدينة ، وهناك إستعمالات عدة تمثل الخدمات ، والتي تُعد من أهم العناصر التي تساعد على تأدية الوظائف داخل المدينة بنجاح .

إن تقويم كفاءة مستوى خدمة النشاط التجاري المقدم لسكان المدينة اصبح ضروريا لتوسع ونمو المدينة ، لتغطية الطلب على جميع انواع الخدمات المقدمة في المدينة بشكل عام ، والى الخدمات التجارية بشكل خاص ، ولتقييم مستوى الخدمات التجارية المقدمة الى منطقة (حي الاعلام) فإنه لا بد من دراسة واقع حال منطقة الدراسة ، ولغرض تقويم مستوى خدمات النشاط التجاري المقدمة في منطقة الدراسة في المرحلة الأولى تم دراسة واقع حال الخدمات التجارية الموجودة كماً ، ومساحةً، وتوزيعاً مكانياً ، وعلى مستوى الحي والمحلات السكنية ، واعتمدت الدراسة بشكل كبير على المسح الميداني لجمع البيانات عن واقع حال تلك الخدمة المقدمة لسكان في المدينة ، وذلك من خلال أخذ المعلومات والبيانات من الدوائر والمؤسسات الحكومية ذات العلاقة من أجل جمع المعلومات التي تتعلق بالنشاط التجاري في منطقة حي الاعلام .

اما المرحلة الثانية من الدراسة فقد تمت عن طريق تقويم الخدمات التجارية الموجودة على ضوء النتائج التي تم التوصل اليها من المرحلة السابقة (موضحة بخرائط موضوعية ومخططات بيانية ، وجداول إحصائية) ، وبيان نواحي القصور الموجودة بها بالمقارنة مع المعايير المخصصة لذلك وتحديد مستلزمات نموها مستقبلا .

EVALUATION OF THE EFFICIENCY OF LOCATION OF COMMERCIAL ACTIVITY(case study BaghdadCityin AL-lalam Community)

Abstracthumamkafagy@yahoo.com

This project is concerned with the study of the efficiency of the commercial activity and the mutual effect with the population of Al-lalam Community and to evaluate the location of commercial activity in it and to concentrated on the problems from which commercial activity suffers and random distribution of these locations,Therefore, this project is an attempt to detect those negative aspects and to find solutions according to the planning standard to comprehend the present and future demands on that service in order to promote the commercial reality and to improve its efficiency.

Every city, however small in size, renders functions to its population. These function take their spatial space in the form of uses that shares the land. There are many uses that take the form of services which is an element helpful to perform functions inside the city successfully.

The evaluation for thelevel of commercial Activity service rendered on the urban regions had becomes necessary specially inthe frame for growth , expansion of the town & the increasing of



all kinds of this service rendered to the town in generally and to the commrcial activities on particularIn order to evaluate level of commrcial activity rendered to A regional of study "Al-lalam Community", it was necessary to study the real situation in the region of study, and the existing and economical infrastructure. In order to valuation of the level of commercial services rendered in the region of study as a first step, the real situation of commercial services in quantity, area, spatial distribution and on the level of neighborhood and residential regions. The great part of study depended on the fielded works on collecting data from the reality of the studied region & the level of commercial services rendered there through collecting information from the relevant institutions and offices so that we obtain data concerning the reality of the commercial activity of the region.

The second stage of the study is an evaluation of the commercial services in the light of the results found in the previous stage (illustrated with maps and chart figures and tables), and showed the aspects of existing defects as well as comparison with the standards allocated therein the determination of the future growth requirements.

1-المقدمة

أختيرت منطقة حي الأعلام للدراسة لكونها تجمع حضري ضمن قاطع الرشيد والذي هو بدوره يُعد أحد قطاعات بغداد الأربعة عشر وبسبب العشوائية التي يعاني منها توزيع النشاط التجاري فيها فقد وقع الأختيارعليها فعلى الرغم من صغر النسبة التي يشغلها النشاط التجاري من مجمل مساحة أستعمالات الأرض , لكنه يمثل من أهم الركائز التي تقدم فعاليات مختلفة تهدف إلى إشباع حاجات المجتمع من أنماط السلع والخدمات التجارية .

ونظراً للكثافة السكانية العالية التي تشهدها مدينة بغداد فقد يحدث أن تضم منطقة معينة منها عدداً كبيراً من السكان لأسباب عدة , في حين يتخلف النشاط التجاري فيها عن تأدية دوره لسد احتياجاتهم المتزايدة من السلع والخدمات التجارية , فتقل نسبة مساحة الأرض التي يشغلها الإستعمال التجاري مقابل أعداد السكان الذين يقيمون في ذلك الحي وهكذا يبرز عدم التوازن في توزيع السكان وخدمات النشاط التجاري بدلالة مساحة الأرض التي يشغلها في تلك المنطقة أو الحي , فإن تسليط الضوء على هذه المشكلة, ومعرفة مقدار التفاوت في توافر الخدمة التجارية للمحلات السكنية في حي الاعلام وينتج عن ذلك تباين في كفاءة هذه الخدمات المقدمة للسكان وان تفسير ذلك يُعتبر أمراً ضرورياً للوصول الى مدينة ذات كفاءة مقبولة لتحقيق سهولة الوصول إلى الخدمات التجارية من قبل المواطنين, ويتم ذلك بأيجاد أفضل السبل لمعالجة هذه المشكلة ,ولذا فأن من الضروري عند تقويم كفاءة الخدمات التجارية في منطقة الدراسة التركيز على مدى توفير الخدمات التجارية في المنطقة وكفاءة نوعية الخدمة المقدمة , والتوقيع المكاني للخدمة , إذ أنّ هذه المؤشرات لها علاقة متداخلة ومتراطة في تقويم مستوى الخدمات التجارية المقدمة , لأنّ زيادة مستوى الخدمة المقدمة لانتوقف على توفير الخدمة فقط وانما يجب توفيرها بكفاءة ضمن معايير متفق عليها وتحديد الموقع المناسب للخدمة مما يزيد من فعالية الخدمة المقدمة.

1-1 مشكلة البحث

يفرز عدم التوازن بين توزيع السكان الموجود في المدينة والمساحة التي تشغلها خدمة البنية التجارية عبئاً اضافياً على السكان في عملية التسوق يعانون منها المقيمون في المنطقة بسبب صغر مساحة إستعمالات الأرض التجارية فيها , حيث



يترجم هذا العيب من خلال درجة الأبتعاد أو الأقتراب عن مستوى المعيار الوظيفي الذي يخصص عدداً من الأمتار المربعة لكل نسمة من السكان بما يحقق إكتفاءً من الخدمات التجارية بدلالة المساحة التي يشغلها. بعبارة أخرى فان الموازنة بين توزيع السكان وإستعمالات الأرض التجارية يمكن تحقيقها من خلال تحقق مستوى المعيار التجاري فتبرز المشكلة عند عدم تحقيقه .

1-2 فرضية البحث

إن توفير مساحات مناسبة من النشاط التجاري في حي الاعلام بما يتناسب مع المعايير الموضوعية من قبل وزارة التخطيط , وفي مناطق يكون موقعها مناسباً لتوفير خدمة متوازنة لجميع سكان المنطقة يمثل حلاً لمشكلة النشاط التجاري في منطقة الدراسة .

1-3 هدف البحث

تبعاً للمشكلة البحثية يظهر الهدف الآتي :-

تحقيق التوازن المكاني بين توزيع السكان وإستعمالات الأرض التجارية في حي الاعلام وعلى مستوى كل محلة من محلاته , بما يضمن تحقيق مستوى المعيار الوظيفي المستهدف على وفق معايير وزارة التخطيط {م/2 نسمة , نسمة/ محل} , وتحدد أهداف المشروع بالآتي :-

- 1- قياس مدى كفاءة موقع النشاط التجاري بالنسبة للمدينة ومقارنة حجم السكان مع الخدمات التجارية المقدمة فيها بدلالة المعيار (نسمة/ محل) في كل محلة.
- 2- امكانية التوصل إلى إحتساب مساحة إستعمالات الأرض التجارية بدلالة المعيار الوظيفي (م/2 نسمة).
- 3- تحديد نطاق الخدمة للمراكز التجارية في الحي بدلالة عدد السكان المخدمين .

المبحث الأول : دراسة إستعمالات الارض والتصاميم الأساسية

تمهيد

في هذا المبحث سنتطرق الى إستعمالات الأرض والتصاميم الاساسية التي تحوي انواع الاستعمالات كافة وكيفية فهم علاقة الترابط بين استعمالات الارض من جهة والاستعمال التجاري من جهة اخرى ومقدار الترابط بين هذين المفهومين والتنفيذ لكلا المفهومين عند اعداد التصاميم الاساسية , وسوف يقسم هذا المبحث إلى جزئين الأول يختص بمصطلح استعمالات الارض (Land Use) ومعرفة ابعاده والتطرق الى نظرة البعض حول حقيقة هذا المفهوم وكيفية التعامل معه , وسنركز في ذلك ما يجب على المخطط ان يتعامل معه من أصناف استعمالات الارض لكي يحقق هدف الدراسة من التفاعل بين الأستعمال التجاري وهذه الاستعمالات , اما الجزء الثاني فيهتم بالتصميم الاساسي للمدينة (Masterplan) حيث يتم فيه توضيح هذا المصطلح ومحاولة فهم المبادئ العامة والاساسية المتعلقة به , وتوضيح نظرة المخطط الاساسي لاستعمالات الارض ومتطلبات هذا المفهوم ومعالم نجاحه , وبذلك تتكون لدينا خلفية علمية حول الاطار العام للبحث منطلقين من فهم إستعمالات الارض الحضرية والتصاميم الأساسية والتي يمكننا من خلالها ان ندخل الى المبحث الثاني.

1-2 إستعمالات الأرض في المدينة

ان من أهم المتغيرات المؤثرة على كثير مما يخص أستعمالات الاراضي هو العامل الاقتصادي (عامل الربح) من وحدة المساحة المبنية والمفتوحة حيث تحدث موازنة بين كلفة الحصول على موقع معين والمردود المتأتى من ممارسة الوظيفة من هذا الموقع . وهنا ينبغي الإشارة الى أن لكل وظيفة (إستعمال أرض) مواصفات معينة تحاول أن تحققها قبل أن توقع نفسها في موقع ما من المدينة و بالتالي يكون عاملي التجاذب أوالتنافر الوظيفي هو ما يؤثر في النهاية على التركيب النهائي داخليا



للمدينة. وتجدر الإشارة الى ان هذه المتغيرات تكون مرحلية اذ ليس كل ما هو صالح للوظيفة السكنية الان سيبقى لاحقاً وكذلك الحال بالنسبة للصناعة. ومن هنا تحدث ظاهرة هجرة الوظائف من وإلى مناطق جديدة في المدينة بدافع الحفاظ على أعلى مردود ممكن من التوقيع الجديد، وأن ظاهرة تبدل الوظائف وتعددتها وزيادة التعدد هي ظاهرة صحية تعكس التبدل الحضاري الذي يصيب مجتمع المدينة وأقاليمها. والذي يزيد من فاعليته عامل التجاذب والتنافر الوظيفي وخاصة بالنسبة للمدن الكبرى ويمكن أظهار أثر مثل هذا التغير على درجة التغير أو التحوير الحاصل على الوحدة المعمارية جراء التبدل أو التغير الوظيفي مما يعكس العلاقة العضوية الجدلية بين الاثنين وان تفاوت تأريخ حدوث التغير بين الاثنين في الوظيفة (الاشعب ، 1983 ، ص124).

2-3 اهداف تخطيط استعمالات الارض:

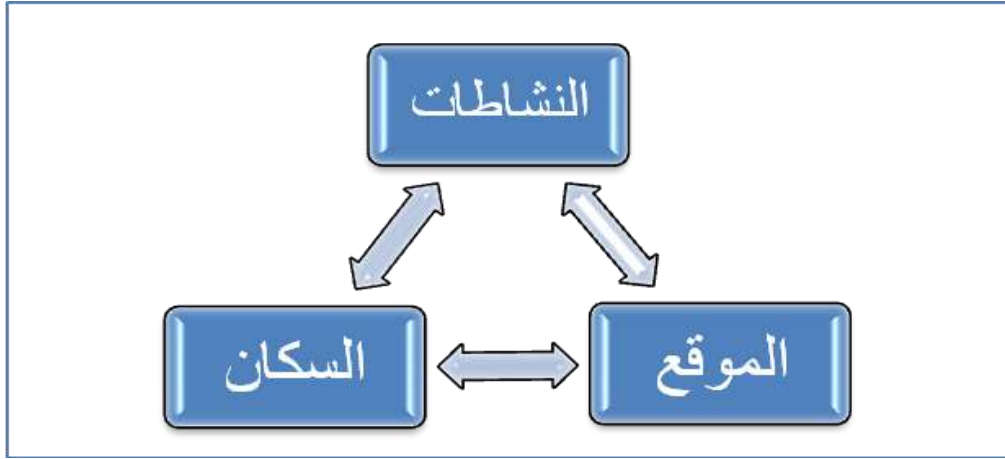
- يمكن ممارسة التخطيط لأستعمالات الارض على ثلاث مستويات هي : (المستوى الوطني والمستوى الاقليمي والمستوى المحلي) وعلى هذه المستويات كافة فان تخطيط استعمالات الأرض يهدف الى عدة أهداف هي (غنيم ، 2001 ، ص36):
- 1- تقدير الحاجة الانية والمستقبلية للسكان وتقييم قدرة الارض على توافر هذه الحاجات ويجاد الحلول للمشكلات القائمة .
 - 2- وضع الحلول المناسبة لأستعمالات المتنافسة والناجمة عن التضارب بين المصالح الشخصية والمصالح العامة في الحاضر والمستقبل .
 - 3- البحث عن حلول وخيارات مستدامة ، واختيار الحلول التي تشبع الحاجات القائمة وتسيطر على توجيه المجتمع وتنميته.
 - 4- إحداث تغييرات ملائمة ومنع حدوث التغيرات السلبية .
 - 5- تحقيق تخطيط أكثر تطوراً ونجاحاً وملائمةً لحاجات السكان وحل مشكلاتهم .
 - 6- ضمان عدم تداخل استعمال مع استعمال آخر لتأمين عدم حصول مشكلات بيئية ، كتداخل الاستعمال السكني مع الاستعمال الصناعي الملوث .

2-4 تصنيف إستعمالات الأرض للمدن إلى الإستعمالات التالية:

- 1) استعمالات الأرض السكنية.
- 2) استعمالات الأرض لأغراض النقل
- 3) إستعمالات الأرض التجارية
- 4) استعمالات الأرض للصناعة .
- 5) إستعمالات الأرض للخدمات المجتمعية (التعليم والصحة والثقافة) .
- 6) استعمالات الأرض للخدمات الصحية.
- 7) استعمالات الأرض للترفيه .

2-5 عناصر السيطرة على استعمالات الارض:

هناك ثلاثة عناصر مهمة للسيطرة على تخطيط استعمالات الارض وهي: المواقع والنشاطات والسكان اذ تتفاعل هذه العناصر مع بعضه البعض وكما مبين في الشكل (1-1)



شكل (1-1): عناصر السيطرة على استخدامات الارض

Source :Chapin, F. Stuart,. "Urban Land Use Planning", Second Edition, 1972, p 56

تُعد استخدامات الارض القائمة لاي مدينة حقيقية واقعة تؤثر في المجال الذي عن طريقه يكون اعتماد ضوابط استخدامات الارض وهناك خمسة اهداف عامة تستلزم استعمال ضوابط استخدامات الارض وهي لصالح المنفعة العامة وهي (Chapin ,F. Stuart,1972,p56):

- 1- تعزيز استخدامات الارض لغرض التطور المؤاتي للمجتمع (وحماية اماكن السكن, التجارة , الصناعة, وبقية الاستخدامات).

- 2- منع أوردع الاستعمال الخاطيء للارض كي لا يؤثر في المجتمع.
- 3- تجنب إساءة استعمال الأرض.
- 4- تنظيم حالات عدم استعمال الارض واهمال الارض.
- 5- توجيه إعادة إستعمال الارض لأغراض اكثر ملائمة.

ان الضوابط المذكورة أنفأ يتم تنفيذها باعتماد القوانين الحكومية التي تنظم عملية استعمال الارض عن طريق عملية التطبيق لاستخدامات الارض المختلفة , وبهذه العملية تقسم المدينة إلى قطاعات على وفق انواع الانشطة لغرض السيطرة على توجيه استخدامات الارض.

2-6- التصميم الأساسية (المفهوم والتعريف) : ان للتصميم الاساس مجموعة من التعاريف والمصطلحات بحسب فهم المختصين, ومن ابرزها؛ (التصميم الاساسي او التخطيط العمراني او التخطيط المكاني او تخطيط المدن , ويمكن تعريفه على انه فن وعلم تنظيم استخدامات الارض وتحديد صفاته ونوع الابنية وطرق النقل بشكل يضمن أعلى درجة من الانسيابية والراحة (الجابري , 1987 , ص1) وعُرف على انه الوثيقة الرئيسية لبناء المدينة وعلى اساسه تجري اعادة تخطيط المدينة وتطويرها, وهكذا فإن المخطط الاساس يشكل الهيكل التخطيطي للمدينة (كمونة , 2000 , ص101) ويعرّف كذلك بانه تعبير عن السياسات العامة التي توجه عملية تنمية المدينة (الانباري , 1987, ص7), وعليه فإن خارطة المخطط الاساس تعكس المخطط الشامل الذي يوضح اتجاه نمو المدينة وتطورها على المدى البعيد, وكذلك يحدد التوزيعات المكانية لاستخدامات الارض المختلفة داخل المدينة ويبين كثافة هذا الاستعمال وطبيعته .

2-7 أسباب وضع المخطط الاساسي للمدينة :

توضع المخططات الاساسية للمدينة لمعالجة الاسباب الموجبة لاعدادها, التي يمكن اجمالها بما يأتي (حميد, 1999, ص62):

- 1- تنظيم المدينة بشكل عقلائي والعمل على حل مشكلات التوسع والنمو الحاصل نتيجة لزيادة السكان والهجرة وزيادة الفعاليات الصناعية والخدمية والترفيهية واحتوائها والسيطرة على التوسع العشوائي وتوجيه التوسع بشكل مخطط بالاتجاهات الصحيحة وياقل التكاليف .

2- عدم فسخ المجال امام هيمنة أي قسم او فعالية على الاخرى اذ تكون السيطرة من خلال المخطط وبالمعايير التخطيطية.



- 3- فصل المناطق السكنية بقدر الامكان عن المناطق الصناعية لتقليل الضوضاء والتلوث الحاصل منها وابعاد السكان عن المضايقات والازعاج.
- 4- تخصيص مناطق خاصة للاسواق واماكن انتظار المركبات بأن تكون قريبة وفي مناطق التبضع وفي متناول المناطق .
- 5- اقامة شبكة طرق حديثة تتماشى مع التطور الحاصل والتوسع المتوقع في حركة المرور واحتساب عدد الرحلات وساعات الذروة وتوافر الأمان في الرحلات.
- 6- الحاجة الى حماية المدينة من خلال انشاء المناطق الخضراء والترفيهية والراحة.
- 7- تحقيق مبدأ سهولة الوصول بين النشاطات المختلفة.
- 2-8 مواصفات المخطط الاساسي للمدن : لضمان نجاح المخطط الاساسي للمدينة بأعتبار الموجه او المسيطر على نمو المدن فلا بد له من ان يتصف بمجموعة من المواصفات هي (الاشعب، 1980، ص134):-
- 1- الشمولية : وتتم عن طريق وضع سياسات شاملة لاستعمالات الارض من خلال توزيع الفعاليات بشكل ينسجم مع التوزيع الوظيفي لرسم صورة متكاملة عن المدينة.
- 2- المرونة : ويقصد بها قدرة المخطط على استيعاب وحل المشاكل عند تنفيذ المخطط الاساسي وامكانية معالجتها.
- 3- العلمية: وهو القدرة على التنفيذ بدقة علمية وتكنولوجيا عالية.
- 4- الفترة الزمنية : وتسمى احياناً بطول الأمد أي أن يكون تنفيذ المخطط الاساس على شكل مراحل زمنية اذ انه دائماً ينظر الى المخطط لفترة تترتوح ما بين (15-20) سنة.
- 5-الدعم والامكانيات: ان كل عملية تخطيطية او كل مرحلة تحتاج الى دعم وامكانيات.
- 6- القدرة : هي قدرة المخطط على استيعاب التطور الذي يحدث مستقبلاً في المدينة .
- 7- توفر الدعم المادي : وهي ايجاد مصادر مالية للقيام بتنفيذ المخطط الاساس .
- 8- المشاركة الجماهيرية . . ونقصد بها المساهمة بعمليات التخطيط كافة عبر اقامة الاستفتاءات والندوات وبطرق مباشرة اوغير مباشرة وتوعيتهم بأهمية هذه العملية التخطيطية.

المبحث الثاني : المعايير التخطيطية للخدمات التجارية

تمهيد

إن المعايير التخطيطية تختلف في رؤيتها من دولة الى أخرى بحسب طبيعة مستويات التحضر والدخل والرفاهية الاقتصادية والاجتماعية التي يعيش بكنفها سكان الدولة ، وأوجه الاختلاف هذه تعود في أغلب الاحيان الى ما تملكه الدولة من مؤهلات إقتصادية واجتماعية وجغرافية يتوقف على أساسها مدى التفاعل بين السياسات الحضرية والسكان والدولة(الطيف ، 2009 ، ص246).

3-1معايير توزيع الخدمات التجارية في المدينة و نطاق الخدمة التجارية:

نطاق الخدمة للمراكز التجارية: تعني المساحة الجغرافية التي يخدمها المركز التجاري ، ويحدد هذاالنطاق بما تقدمه المؤسسة التجارية من الخدمة لمجموعة من السكان ، ويختلف نطاق الخدمة لكل موقع تجاري حسب عوامل متعلقة بجاذبية الخدمة المقدمة أولاً ، وبحجم السكان ثانياً ، والجدول رقم (2-1) يوضح نوع الخدمات التجارية ، ومساحة نطاق الخدمة ، والاسباب المباشرة لإختلاف سعة هذا النطاق.

جدول (2-1) توزيع الخدمات التجارية في المدينة ونطاق الخدمة

نوع الخدمات	موقعها	المدة الزمنية التي يحتاجها السكان للانتقال من المسكن الى السوق مشياً (دقيقة)	نطاق الخدمة (نصف قطر الدائرة) (متر)	السبب المباشر لسعة النطاق
السوق المحلي	ضمن المحلة السكنية	5 - 10	250 - 300	منطقة السكن قريبة جداً من الموقع



سوق الحي	ضمن الحي السكني	10 - 15	500 - 800	تخدم أكثر من محلة سكنية
----------	-----------------	---------	-----------	-------------------------

المصدر: (التصميم الأنمائي الشامل لمدينة بغداد، أمانة بغداد، 1979، ص46-ص47) بتصرف من الباحث .

2-3 معايير إستعمالات الأرض : قامت وزارة التخطيط العراقية بوضع تشريعات ومعايير خاصة من أجل تحسين نوع الحياة في المدن فقامت بأجراء الكثير من المسوحات والدراسات الجغرافية والتخطيطية والديموغرافية ومنذ السبعينات من القرن المنصرم لكافة تصاميمها الأساسية , وقد تناولت العديد من التخطيط العمراني جانبا واسعا من الخدمات الفوقية والبنى التحتية وتضمنت بالتفصيل تحديد المعايير التخطيطية لإستعمالات الارض الحضرية وكما موضح في الجدول (2-2)(الطيف, 2009, ص 247).

جدول (2-2) يوضح معايير التخطيط للخدمات المختلفة المعتمدة بالعراق لغاية عام 2000

ت	الخدمة	المعايير المحلية		المعايير العالمية (متر لكل نسمة)
		مكان الاستعمال	المعيار المساحي (م ² /نسمة)	
1	تجاري	في مركز الأقليم	2 م ² /نسمة	—
2	صناعي	إنتاجي	8 م ² /نسمة	—
3	سكني	في المنزل	50 م ² /نسمة	40 إلى 60
4	نقل	نقل داخل المدينة	25 م ² /نسمة	—
5	ثقافي	المركز الديني	0,12	1,5
6	اداري	مركز الادارة المحلية	0,06	0,2
		مركز شرطة	0,1	
		مركز دفاع مدني	0,048	
7	تعليمي	رياض الاطفال (25 إلى 30) طفل/للشعبة	(3000 – 3500) 2متر لمساحة الروضة	35 متر لكل طفل
		مدرسة ابتدائية (36) طالب / للشعبة	(3500 – 5000) 2متر لمساحة المدرسة	27 طالب في الشعبة
		مدرسة ثانوية (36-42) طالب/ للشعبة	(10000 – 15000) 2متر لمساحة المدرسة	-

المصدر: الطيف ,د. بشير إبراهيم وعبدعلي محسن والجميل , رياض كاظم , خدمات المدن , 2009 , ص248- 249

3-3 معايير الإستعمال التجاري: قبل بيان هذه المعايير ندرج هنا التقسيمات المقترحة من قبل الشركة البولندية (بول سيرفس) والتي وضعت التصاميم الأساسية لمدينة بغداد في عام 1973 والذي تضمنه تقرير التصميم الانمائي الشامل لمدينة بغداد حتى عام 2000 م لكي يتسنى لنا فهم هذا الموضوع , حيث تم تقسيم مدينة بغداد على مستويات هي (تقرير التصميم الإنمائي الشامل لمدينة بغداد حتى عام 2000 , امانة بغداد , 1979, ص47):

1- المحلة السكنية .

2- الحي السكني.

3- القطاع السكني. وقد قمنا هنا بعرض معايير استعمال النشاط التجاري المحلة السكنية والحي والقطاع وكما موضح ذلك في

الجدول التالية: جدول (2-3) و(2-4) و(2-5) .

الجدول (2-3) : معايير استعمال الأنشطة التجارية في المحلة السكنية .

نوع البناء	العدد	مساحته (بالهكتار)
يتم تخصيص (0,6 – 0,8)متر لكل فرد	(2)	0,30 – 0,40
محال تجهيزات غذائية	(2)	
فواكه وخضروات	(2)	



	(2)	محال القصابية
	(1)	محال للخبز
	(1)	محال لغسل الملابس والكوي
	(1)	محال الصيانة والتصليح
	(1)	محال للحلاقة
	(1)	مقهى
0,47 – 0,35		مجموعها الكلي

مصدر: الطيف , بشير أبراهيم ، وآخرون , " خدمات المدن " , 2009 , ص 251.

الجدول (2-4) : معايير استعمال النشاط التجاري في الحي السكني

المساحة (بالهكتار)	العدد	نوع البناء
0,80 – 0,50	-	يخصص (0,6 – 0,8)م لكل شخص
		مركز تسويق
		مجمع للعدد والادوات
0,10		مكاتب القطاع الخاص
0,90-0,60		المجموع الكلي

مصدر: الطيف , بشير أبراهيم وآخرون , " خدمات المدن " , جامعة بغداد/كلية التربية , 2009, ص 252

الجدول (2-5) : معايير استعمال الأنشطة التجارية في قطاع السكني

مساحتها (بالهكتار)	عدد	نوع البناء
10,0 – 7,0	1	يتم تخصيص (0,6 – 0,8)متر لكل فرد
		مركز التسوق ويشمل (مخازن ومطاعم ومجمعات مركزية للاسواق)
سوق رئيسي		
مكاتب أعمال (القطاع الخاص)		
3,0 – 2,5		
2,0-1,5		
15,0 – 11,0		المجموع الكلي

المصدر: الطيف , بشير أبراهيم وآخرون , "خدمات المدن" , جامعة بغداد/كلية التربية , 2009 , ص 253 .

3-4 علاقة المدينة بالنشاط التجاري :

تعتبر الخدمات من العناصر الأساسية في الهيكل الوظيفي للمدن، الى جانب السكن والوظائف الحضرية الاخرى، وأن أي قصور في هذه الخدمات سوف يؤدي الى الاختلال في هذه الوظائف وأنعكاس ذلك على سكان المدينة، إن من أبرز أهداف التخطيط الحضري هي توفير حياة لائقة للسكان وخلق اجواء ملائمة للمعيشة والراحة والعمل بما يكفل تنمية قدراتهم المختلفة وتحفيزهم على الابداع فيها، وان توفير الخدمات يؤدي دوراً هاماً في تحقيق هذه الاهداف، ومن أجل تلبية حاجة السكان من الخدمات بكفاءة ينبغي أن تتوافر كمأ ونوعاً وفي المواقع المناسبة والقريبة من سكنهم وتنظم المناطق السكنية الحديثة في المدن وفقاً لمعايير تخطيطية تهدف الى جعل الخدمات الضرورية (الصحية والتعليمية والاجتماعية) إضافة الى الحدائق والملاعب في مواقع لا تبعد كثيراً عن الوحدات السكنية لضمان خلق بيئة سكنية تمتلك المقومات التي من شأنها شدا ساكنين إليها، وقد كان المفهوم الشائع عن الاسكان ينحصر في الوحدة السكنية ذاتها، ومع أهمية ذلك في توفير الاستقرار والامن للفرد والاسرة، إلا أن هذا المفهوم لم يبقى على ما هو عليه، فتعقيد الحياة اليومية وزيادة متطلباتها الحضرية من مختلف الخدمات وإتساع رقعة المدن جغرافياً إقتضى الى ضرورة توفير بعض الخدمات الاساسية ضمن المناطق السكنية، لأن هذه الخدمات تتكامل مع الاداء الوظيفي للوحدات السكنية (الغزالي ، 1985، ص 2) .

3-5 مفهوم وحدة الجيرة (المحلة)



من الاهداف الاساسية التي تسعى المحلة إلى تحقيقها هو الحفاظ على التقارب بين الساكنين وتعميق الاحساس بالانتماء الى المجتمع المحلي الذي تمثله, اضافة الى توفير الحاجات والمتطلبات الأساسية للسكان, وتعد هذه الاهداف كفيلة بضمان تحقيق الوحدة الاجتماعية التي نسعى الى خلقها في وحدة المحلة, وأن مخطط الاسكان العام حدد حجوم المحلات بين 12000-2400 نسمة (الغزالي, 1985, ص32), إذ ان المساحة الواقعة ضمن سيرخمس دقائق أي 250-300 مترالى المدارس الابتدائية الواقعة في المركز والى ساحات اللعب والى بعض المرافق اليومية تؤلف النواة الاولى الرئيسية للهيكل المسمى هنا (وحدة الجيرة), وعلى هذا الاساس فإن المساحة البالغة (50 هكتاراً) هي عنصر ثابت ولكن يختلف عدد السكان فيه تبعاً لنوع السكن وكثافته (التصميم الإنمائي الشامل لمدينة بغداد حتى عام 2000, 1979, ص46).

3-6 مفهوم وحدة الحي

يغطي النموذج الأساسي للجيرة والمبوحث في الفقرة السابقة انموذجاً آخر من مراكز الاحياء, ويقع مركز كل حي على تقاطع طرق تستعمل من قبل باصات النقل وتخدم وحدتين الى أربع وحدات للجيرة أي بمساحة محددة بمسافة سير (750-800 متر), ولكن هذا لا يعني بالضرورة أن يشمل مساحة نفوذ مركز الحي وحدات جيرة كاملة فأن الاشخاص الذين يسكنون على مسافة متساوية من عدد من مراكز الاحياء سيتمتعون بميزة الاختيار للمركز الاكثر ملائمة, إن مناهج مكونات المرافق لمراكز الاحياء تختلف فيما بينها, ويتوقف ذلك ليس فقط على مجموع السكان للمنطقة التي تحت نفوذها, ولكن على عوامل أخرى أيضاً مثل قرب المناطق الصناعية أو الترفيهية, والطبقات الاجتماعية-الاقتصادية السائدة لسكان الحي.. الخ (التصميم الإنمائي الشامل لمدينة بغداد حتى عام 2000, 1979, ص47).

3-7 مفهوم القطاع السكني:

ويعني تجمعاً أكبر من الحي السكني, بل أنه يتكون من تجمع مجموعة من الاحياء, وهو بهذا المعنى يشبه التجمع من الصنف الخامس حسب تصنيف دوكسيادس, أي أن عدد سكانه يزيد على 100 ألف نسمة, يمثل القطاع السكني جزءاً متكاملاً ومكتفي ذاتياً من الخدمات في المدينة ومزود بكافة الخدمات والفعاليات الحضرية الموجودة في المركز القطاعي, وأن القطاعات الأكبر حجماً تخدم من قبل مراكز القطاعات الأصغر حجماً, كما أنها -أي القطاعات الكبيرة- يمكنه أن تحصل على بعض الخدمات من مراكز الاحياء السكنية وبذلك يمكن تقليل الضغط الذي يتعرض له مركز المدينة وتحقيق كفاءة عالية في خدمة سكان المدينة (الغزالي, 1985, ص76).

جدول (2-6): تصنيف المناطق السكنية في المراكز الحضرية

المناطق المقاييس	المحلة السكنية	الحي السكني	القطاع السكني
السعة (اسرة)	500 - 400	2400 - 1800	10000 - 6000
المساحة (هكتار)	20 - 13	140 - 90	600 - 400
الكثافة (شخص / هكتار)	225 - 140	180 - 90	170 - 70

المصدر: وزارة التخطيط, أسس ومعايير الأسكان الحضري, 1977, ص51.

3-8 تعريف النشاط التجاري

هو النشاط الذي يدعم عملية انتقال وحركة السلع والمنتجات -كما ونوعاً- بين تجارة الجملة و المفرد من جهة و بينهم وبين المستهلكين من جهة أخرى وتكتسب لذلك الطابع التجاري من حيث التعامل بها على وفق من الاسعار التي يحددها السوق المحلي والأسواق المنافسة الأخرى المتعامل معها حيث تقوم بتوفير السلع من جهات متعددة يشارك فيها الأفراد كالحرفيين والمنتجين والصناعيين من القطاعين الخاص والعام على حد سواء , إن هناك علاقة عضوية بين انتعاش الوظيفة التجارية وأهميتها بالنسبة للمدينة وبين حجم وتنوع وسعة الأقاليم التي تتصل أو تتعامل معها المدينة . فكلما كان طابع العلاقات عالمياً كلما ارتفعت القيمة التجارية وبالعكس فكلما كانت العلاقات محلية النطاق كلما تدهورت الوظيفة التجارية , وهذا يفسر الأهمية التجارية لكثير من مدن الموانئ . فان لكفاءة طرق ووسائل النقل علاقة متينة مع كفاءة الوظيفة التجارية للمدينة. إذ إن لعامل المواصلات علاقة قوية مع سعة الإقليم الذي ترتبط أو تتفاعل معه المدينة (الأشعب، 1983 ص193) .

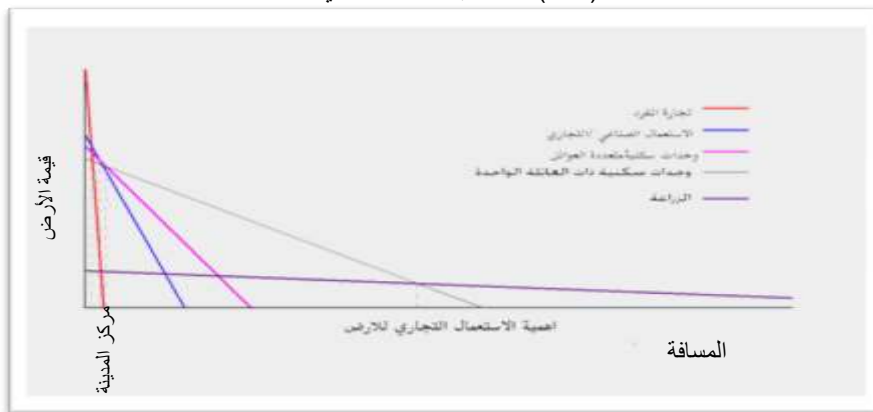
3-9 حجم النشاط التجاري:

ان حجم النشاط التجاري يعتمد على عدد المحال التجارية ونوعها وعلى عدد العاملين فيها في المدينة وهذا بدوره يعكس حجم السكان ومستوى دخلهم في تلك المدينة إذ أنه كلما تعددت متطلبات المعيشة لديهم كلما شجع على ظهور أنواع جديدة من البضائع والسلع التجارية والمنزلية مع زيادة عدد المحال التي تباع تلك المستلزمات التجارية (خروفة، 1998، ص56).

3-10 أهمية الاستعمال التجاري في المدينة :

- ان الاستعمال التجاري في المدينة هو من الاستعمالات المهمة في حياة سكان المدينة ويمكن التعبير عن أهمية هذه الوظيفة من خلال (الأشعب، 1983، ص190) :
- 1- نسبة الأراضي المبنية التي تشغلها من مساحة المدينة , والتي تتعكس أهميتها على أنماط الأسواق والمحال والشوارع وشكل الابنية التي تقدم مثل هذه الوظيفة التجارية .
 - 2- توقيتها المكاني إذ تحتل الأنشطة التجارية في المدن موقعاً جوهرياً (في مركز المدينة) .

شكل (2-1) أهمية الإستعمال التجاري للأرض



المصدر: الأشعب، خالص حسني ، "مورفولوجيا المدينة" ، مطابع جامعة بغداد، 1982، ص189 .

- 3-11 البنية التجارية: ان تنوع مكونات بنية النشاط التجاري وزيادة حجمها يعتمد على أزيد كمية الطلب عليها خدماتها باعتبارها مؤشر على زيادة حجم السكان وإرتفاع مستواهم المعاشي ونسبة المساحة المشغولة بالاستعمال التجاري في المدينة وكما يأتي (خروفة، 1998، ص48):



أ- **المكونات الأساسية للنشاط التجاري:** لقد أدى التوسع الكبير لمدينة بغداد (العاصمة) الى تولد حركة كبيرة ومستمرة للنشطة التجارية فيها بالإضافة الى ازدياد حجم سكانها الذي أدى الى ارتفاع وزيادة الطلب على خدماتها التجارية فإنعكس ذلك على تعدد مكونات بنيتها التجارية وكما يأتي :-

المكون الاول: يمثل مركز العاصمة بغداد وكذلك المراكز القطاعية والموزعة على قطاعاتها المختلفة .

المكون الثاني: ويمثل الأشرطة التجارية (الشوارع التجارية) التي امتدت في الفترة الأخيرة لتشمل غالبية الشوارع الرئيسية في مدينة بغداد.

المكون الثالث: ويمثل المواقع التجارية المختصة بنشاط معين بأعتمادها تجاري يختص بنوع من الأنشطة التجارية الموزعة في المواقع المختلفة مثل المواقع المخصصة لعلوات الفواكه والخضر ومناطق بيع وشراء السيارات (المعارض).

المكون الرابع: ويمثل الدكاكين والمحال المفردة والموزعة في المحلات و الأزقة السكنية والتي تقوم بخدم الوحدات السكنية القريبة منها فقط .

ب- **موقع ومساحة إستعمالات الارض التجارية:** تتحدد مواقع إستعمالات الارض التجارية المختلفة في المدينة حسب مقدرتها على التنافس فيما بينها للحصول على مواقع في ارض المدينة وتفسر المقدره هنا بمستوى السعر الذي يتحملة ذلك النشاط التجاري بوصفها كلفة الحصول على ذلك الموقع مقابل تكوين نسبة معقولة من الربح بما تؤهله للبقاء والاستمرار في ذلك المكان .

3-12 كفاءة توزيع الخدمات التجارية:

ان أهمية النشاط التجاري في المدن تبرز من خلال أملاكها المرتبة الاولى عند نشوء وتطور بعض المدن عبر تطور الجانب الاقتصادي فيها, إذ أن بعض المخططين الحضريين يخصص النشاط التجاري للتعرف على المدينة فهو لذلك يمتلك مواقع مميزة في الحيز الحضري للمدينة , وعندما تقوم بإجراء مقارنة فيما بين توزيع إستعمالات الارض للنشطة التجارية فيها بالقياس بقيمة الارض في المدينة سيظهر تقارب كبير فيما بينهما وينطبق هذا على المدن الكبيرة والصغيرة بشكل متساوي , وعلى الرغم من أهمية هذه الخدمات التجارية في المدن ولكنه لا يحتل الا نسبة صغيرة من مساحات الارض في المدينة والتي لا تتعدى نسبة (5%) من مساحة إستعمالات الارض فيها (حمدان, 1977, ص45), وعلى الرغم من ضئيلة نسبة الاستعمال الذي يشغله هذا النشاط بالمقارنة مع إستعمالات الارض الأخرى فيها فإن أهميته تنعكس وبدرجة أكبر عن طريق عدد الدراسات والبحوث التي إنقسمت إتجاهين هما :

الاول: قد ركز على دراسة الأنشطة التجارية بأعتمادها خطط لتعظيم الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية وتجد الحلول المثلى عبر توزيع استعمالات الارض في المدينة ويتطلب ذلك توزيعاً نحد في كل جزء من أرض المدينة وطريقة إستعماله ومساحته وكثافة الاستعمال فيها في المستقبل (محبوب, 1990, ص2), إذ يتطلب اختيار المواقع الجديدة درجة من الكفاءة المكانية لتحقيق الكفاءة الاقتصادية بشكل أعلى طالما تتأثر هذه الاخيرة بالهياكل المكانية للمدن ولتحديد هذه الكفاءة فإن عدداً كبيراً من المتغيرات المشتركة يمكن اعتبارها المعبر النهائي عن مستوى كفاءتها المكانية.

الثاني: واعتمدت دراسات اخرى على تحديد حجم الأنشطة التجارية ومساحة الارض التي تشغلها في المدينة, حيث جرى التركيز على مواقع إستعمالات الارض للخدمة التجارية فيها بإعتمادها تمثل جزءاً مهماً من مكونات التركيب الداخلي للمدن, فأعطت تلك الدراسات التوزيع المكاني للخدمة التجارية أهمية عالية حيث إعتمدت عليها اغلب النظريات كما عرضت نظرية المدن المركزية لـ(ارنس برجس) عام 1925م مثلاً (كي, جي, بتن, 1988, ص58, ص66) والتي إعتمدت في ترتيب مواقع



الانشطة باختلاف انواعها على مقدرة تحمل كل منها للإيجار التجاري الأعظم(*) الذي تدفعه المناطق التجارية المركزية باختلاف متطلباتها الموقعية لهذه الأنشطة (ابو العياش, 1978, ص160), وقد اعتمدت دراسة الباحث صبيح طاهر عام 1996م في قياس كفاءة توزيع النشاط التجاري على أحياء مدينة الموصل على عدد من المؤشرات هي (مساحة الاستعمال التجاري ، توزيع أعدادالمحال التجاريةعلى المدينة، حصة السكان من عدد المحال التجارية) (طاهر , 1996, ص267) يخلص البحث من خلال الأتجاهين بأنه لغرض إختبار وقياس كفاءة توزيع انشطة الخدمة التجارية الحالية في المدينة بالعلاقة مع حجم السكان فيها فأن ذلك يتطلب دراسة وتحديد المفردات التالية:

1- المعايير الوظيفية للمدينة .

2- توزيع السكان في المدينة .

3- علاقة عددالسكان بالمعايير الوظيفية.

3-13 المعايير الوظيفية للأنشطة التجارية:

1- نسمة/محل.

2- م 2 / نسمة.

تُعد معايير التخطيط العمراني هي إحدى أهم الوسائل المستخدمة لأحتساب وتحديد الاحتياجات المستقبلية لأستعمالات الارض المختلفة, بالإضافة الى أهميتها في تقييم مستوى الخدمات المتوافرة ومدى كفايتها, فالمعايير الخاصة بالموقع تعرف بأنها مجموعة من المقاييس التي توضع لقياس الافضلية من حيث نوعية الخدمة التي تقدم لسكان المدن, فهي التي تحدد مواقع الاستعمال الافضل ومساحته, وعادة ماتطبق هذه المعايير بالمستوى الادنى لها كونها ضرورية لمصلحة المجتمع ولكن لأغراض التحليلات التخطيطية عادة مايستخدم المستوى المرغوب به كمستوى أفضل ويتراوح هذا المستوى بين الحد الادنى والحد الاعلى الذي يكون من الناحية العملية مناسباً لغالبية الاستخدامات, لذلك لاتكون المعايير مطلقة إذ انها تتبع كمقاييس بمواصفات ومعدلات تبعاًللحالات التي تستخدم فيها, حيث يكون هنالك مدى تؤثر عليه درجة الابتعاد لهذه الحالات, بأعتبارها متغيرات لمعيار الموقع المرغوب فيه, وبذلك يعتمد وضع المعايير التخطيطية بصورة عامة على عدة عوامل أهمها(خروفة , 1998, ص143): (حجم المدينة, الاساس الاقتصادي , الموقع الجغرافي للمدينة ,المستوى الاجتماعي والثقافي والاقتصادي لها), هكذا تُعتبر مستويات المعايير أعلاه بحديها الاعلى والادنى فيما يتعلق بتوافر الكمية أوالمساحة الكافية مقارنةً بحجم السكان ضروريةً لتحقيق مصلحةالمجتمع, وبذلك ستكون المعايير أعلاه الدليل والمقياس الذي ستتبعه الدراسة لأستخراج معدلات المعايير الوظيفية لمكونات النشاط التجاري في مدينة حي الأعلام لغرض مقارنتها بمستوى توافر الخدمات التجارية كماً ومساحةً على مستوى الحي وعلى مستوى كل محلة سكنية فيه.

المبحث الثالث الدراسة الميدانية

تمهيد:

بعد ان أنجزنا - في المبحثين الاول والثاني - الجانب النظري من البحث واستخراج بعض المؤشرات التي تخدم البحث ننقل

(*) الإيجار التجاري الأعظم(Maximum Commercial Rent): هوالإيجار الذي يستطيع دفعه النشاط التجاري في الاماكن المختلفة للمدينة ولايزال بإمكانه أن يحقق ارباحاً اعتيادية(اي الأرباح التي تكون كافية لبقائه في موقعه بين الاعمال التجارية الاخرى)

الآن الى الدراسة الميدانية لاختبار تلك المؤشرات وتطبيقها والخروج بالاستنتاجات والتوصيات الخاصة بالبحث، وسيتناول هذا المبحث الجانب العملي من البحث والمسح الميداني لمنطقة الدراسة وسيتم في البداية عرض خرائط عن منطقة الدراسة لمعرفة الموقع الذي تحتله من بغداد .

4-1 حدود منطقة الدراسة

تقع منطقة حي الأعلام في قطاع الرشيد من مدينة بغداد والمحصورة ما بين تقاطع (درويش) من جهة الشرق وبدالة (الانتصار) غرباً الى محطة تعبئة وقود (السيدية) شمالاً وشارع (السياب) جنوباً بمساحة إجمالية بلغت (4692235) م²، اذ سيتم في البداية استعراض للمعلومات حول قطاع (الرشيد) لتكوين صورة عامة عن المنطقة والمتطلبات التي يجب ايجادها في منطقة الدراسة وتم أيضاً توضيح منطقة الدراسة بالصورة الفضائية في الشكل رقم (3-1).



شكل (3-1): صورة فضائية لمدينة بغداد توضح منطقة الدراسة

المصدر : الباحث بتصريف من موقع GOOGLE EARTH PROGRAM الالكتروني.

4-2 الوصف العام والموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة :

يشكل قطاع الرشيد احد القطاعات الحضرية الأربعة عشر التي تُكوّن مدينة بغداد حالياً وتبلغ مساحته (130 كم²) وعدد سكانه (400557) نسمة لعام 2010 (دائرة بلدية الرشيد، بيانات حاسبة، 2010) ويقع في جنوب غرب العاصمة بغداد ويحده من الشمال شارع المطار ومن الشرق يحده طريق بغداد الحلة، وتمثل منطقة الدراسة (حي الأعلام) احد أحيائه وتضم أربعة محلات سكنية هي محلة (829) و (831) و (837) و (839)، انظر الخارطة رقم (3-1)، وان عدد سكان ومساحة كل محلة منها موضح بالجدول رقم (3-2) .

4-3 هيكل استعمالات الارض في منطقة الدراسة : يلاحظ تركيز استعمالات الارض في مركز الحي، ثم تبدأ الاستعمالات بشكل

عام بالانتشار بشكل تدريجي تناقصي كلما زادت المسافة ابتعاداً عن المركز، ومن ملاحظة الجدول (3-1) يتضح ان الاستعمال السكني هو الغالب من بين الاستعمالات الأخرى، فقد بلغت نسبته (49,8%) من مجمل المساحة الكلية للمخطط الأساس للمدينة، وهذه ملاحظة عامة على معظم المدن بسبب المساحة الكبيرة التي يتطلبها السكن مقارنة بالاستعمالات الأخرى. وتليه



نسبة شبكة النقل مشكلة حوالي (31,1%) من مساحة المخطط الأساس، وتأتي بالمرتبة الثالثة نسبة الأراضي الخالية مشكلة حوالي (9, 7%) من مساحة المخطط الأساس، لاحظ الخارطة (2-3)، ومن الجدير بالذكر أن الاستعمال التجاري الذي يشكل نسبة مقدارها (1,9%) من مساحة المخطط الأساس هي نسبة ضئيلة مقارنة بباقي النسب، لكنها تشكل أهمية كبيرة بالنسبة للبنية المدينة الداخلية. وفيما يتعلق باستعمالات الأرض لأغراض الصناعات الخدمية تبلغ نسبتها (0,4%)، وتتمثل بعدد من الخدمات الصناعية أهمها ورش تصليح السيارات في المدينة ويلاحظ بأنها معزولة عن الاستعمالات السكنية في المدينة. وتبلغ الفضاءات المفتوحة والترفيهية نسبة مقدارها (4,1%)، وفيما يتعلق بالاستعمال التعليمي، فقد بلغت نسبته (2, 7%) من مساحة المخطط الأساس للمدينة وهي موزعة بشكل غير متدرج وبصورة غير جيدة، إذ يلاحظ تركيزها في أماكن واختفائها من أماكن أخرى، والملاحظة نفسها تنطبق على الخدمات الصحية التي تشكل نسبة اقل من الاستعمال التعليمي، إذ بلغت نسبتها (0,2%) من مساحة الاستعمالات الكلية للمخطط الأساس للمدينة، وأن الاستعمال الديني يشكل نسبة مقدارها (1,2%) من مساحة المخطط الأساس، وتبلغ الاستعمالات الحكومية نسبة مقدارها (0,7%).

جدول (1-3): مساحة إستعمالات الارض المختلفة في منطقة الدراسة

النسبة (%)	المساحة هكتار	المساحة م ²	نوع الاستعمال
42,7	200,3	2003584	الاستعمال السكني
7,1	33,1	331500	السكن قيد الإنشاء
1,9	8,6	86985	الاستعمال التجاري
0,4	1,6	16441	الخدمات الصناعية
2,7	12,4	124275	الخدمات التعليمية
0,2	0,8	8697	الخدمات الصحية
1,2	5,4	54610	الاستعمالات الدينية
0,7	3,0	30212	الاستعمالات الحكومية
4,1	19,3	193067	الفضاءات المفتوحة والترفيهية
7,9	36,9	369338	الأراضي الخالية
31,1	145,8	1458392	الطرق
100%	469,2	4692235	المجموع

المصدر: الباحث بالاعتماد على دائرة بلدية الرشيد، قسم التخطيط الحضري، خارطة إستعمالات الأرض وتم حساب المساحات بـ (Auto Cad).

4-4 كفاءة توزيع الخدمات التجارية في حي الأعلام

تشكل الأنشطة السكانية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بما فيها الدينية والادارية والسياسية في المدينة العناصر الرئيسية التي يتألف منها الهيكل الحضري ببعده المكاني-المساحي، حيث ان الدراسة التفصيلية لطريقة توزيع كل عنصر من



عناصر النظام الحضري تساعد على إعطاء صورة واضحة وفهم أعمق للعوامل التي تتحكم بالبنية الداخلية للمدينة وطريقة تشكيلها، إذ يمكن مثلاً تفسير أنماط مواقع تجارة المفرد من خلال دراسة رحلات التسوق التي يقوم بها المستهلكون الى مختلف مواقع مراكز التسوق في المنطقة الحضرية التي ترتبط بعلاقات مكانية بين توزيع مواقع السكن والمواقع الأخرى للتسوق، ولغرض قياس كفاءة توزيع الخدمات التجارية في مدينة حي الاعلام فإن ذلك يتطلب توافر البيانات اللازمة عن مجموعة المتغيرات والتي تعكس مدى إمكانية النشاط التجاري في تحقيق العدد المطلوب من المحال التجارية والمساحة التي تشغلها بالعلاقة مع عدد السكان المستفيدين من هذه الخدمات لتحول العلاقة بين هذه المتغيرات على وفق تناسبات عديدة تحددها المعايير Standards والتي يمكن بواسطتها قياس مدى فاعلية النشاط التجاري من النواحي الكمية (عدد المحال التجارية)، فضلاً عن مساحة الأرض التي يشغلها (م²) لتقدير كفاءتها الحالية من خلال مستوى العلاقات التي يؤديها بالمقارنة مع المعايير الموضوعية مسبقاً، ونظراً لما تهيأ للبحث من بيانات من خلال الدراسة الميدانية لمكونات البنية التجارية لمدينة حي الاعلام فإن التوصل الى تحديد المعايير الوظيفية لاختبار وقياس كفاءتها سيكون مستنداً بالاساس الى هذه البيانات، وبذلك يمكن قياس كفاءة توزيع الخدمات التجارية بدلالة توزيع مكونات البنية التجارية في منطقة حي الاعلام لعام 2010 عبر تحليل العلاقة المكانية بين كل من المتغيرات الوظيفية لعدد المحال التجارية ومساحة الأرض التي تشغلها وبين عدد سكان الحي .

4-5 تحديد المعايير الوظيفية لحي الاعلام لعام 2010

لغرض قياس كفاءة الخدمات التجارية على أنحاء الحي في منطقة حي الاعلام بالعلاقة مع توزيع السكان على محلاتها اعتماداً على العلاقات الوظيفية Functional Relationships الأتية التي تشكل المعايير الوظيفية المطلوب تحديد مستوياتها في الحي والمستندة الى نتائج الدراسة الميدانية لنتمكن من تحديد أماكن التباين مع المعايير (أي درجة الابتعاد أو الاقتراب عنها) على مستوى كل محلة وكما يأتي :-

1. **المعيار (نسمة /محل):** بقسمة عدد سكان كل محلة على عدد المحال التجارية الموجودة في تلك المحلة .
2. **المعيار (م²/ نسمة) :** بقسمة مساحة أستعمالات الأرض التجارية في كل محلة على عدد السكان في تلك المحلة .

4-6 توزيع السكان:-

تُعد عملية توزيع السكان محوراً أساسياً في عملية تخطيط المدن أما دراسة توزيع مناطق التجمعات السكنية في المدينة فتعد أفضل مؤشر يعكس طريقة انتشار السكان على مختلف أنحاء المدينة، حيث تحدد لذلك الكثافة السكانية الأجمالية في المدينة وتبرز أهمية توزيع السكان وتحديد الكثافات السكانية على مستوى حي الاعلام بغيرها اداة مهمة تعزز من إمكانية الوصول إلى قياس كفاءة توزيع الخدمة التجارية في حي الاعلام عبر تحويل العلاقتين الوظيفيتين أعلاه مع الأعداد السكانية التي تقابلها على مستوى المحلات السكنية في الحي وكما موضح ذلك في الجدول (2-3) .

جدول (2-3) :توزيع السكان ومساحة المحلات والكثافات السكانية في محلات حي الاعلام 2010م

المحلات	عدد السكان ⁽¹⁾	النسبة المئوية %	مساحة المحلة ⁽²⁾ (م ²)	النسبة المئوية %	الكثافة السكانية ^(*) الإجمالية(نسمة/هكتار)
1.محلة 829	21490	34,9	1417241	30,2	152
2.محلة 831	10169	16,6	708426	15,1	144
3.محلة 837	18418	30,0	1449491	30,9	128
4.محلة 839	11365	18,5	1117077	23,8	102
المجموع	61442	%100	4692235	%100	131

المصدر: أُنعد الجدول بالأعتماد على:- (1) بلدية الرشيد , قسم التخطيط الحضري .

(2) أُنحسبت المساحات بأستخدام برنامج ال(Auto Cad) وحسب حدود كل محلة على خارطة أستعمالات الأرض.

(* الكثافة السكانية الإجمالية في المحلة (نسمة/هكتار) = عدد السكان في المحلة ÷ مساحة تلك المحلة (بالهكتار) .

يكشف الجدول (2-3) الحقائق الآتية عن توزيع السكان والكثافات السكانية في حي الأعلام إذ تتفوق المحلة 829 بعدد السكان البالغ (21490) نسمة الذين يشكلون مانسبته (34,9%) من مجموع سكان الحي والسبب في ذلك هو احتوائها على عمارات سكنية يبلغ عددها (95) عمارة تقريباً وكل عمارة تحتوي على ثلاثة طوابق بأثنا عشرة شقة للعمارة الواحدة في حين ان بقية المحلات لا تحتوي على عمارات سكنية ماعدا المحلة 837 التي تحتوي على 56 عمارة تقريباً وهو عدد أقل من تلك العمارات، ونرى ان الكثافة السكانية الأجمالية العالية في هذه المحلة حيث تبلغ (152)نسمة /هكتار وهي بذلك تكون أعلى من معدل الكثافة السكانية الأجمالية للحي البالغة (131) نسمة/ هكتار على الرغم من أن مساحة المحلة 829 تأتي بالمرتبة الثانية بعد المحلة 837 والتي كثافتها السكانية الإجمالية منخفضة والتي تبلغ (128) نسمة /هكتار عن المعدل العام للحي (131) نسمة / هكتار ، في حين ان عدد سكان المحلة 837 يبلغ (18418) نسمة وهم يشكلون نسبة (30%) من سكان الحي وان مساحتها البالغة (144,9) هكتار تشكل نسبة (30,9%) من مساحة الحي الكلية وهي بذلك تكون متكافئة بالنسب بين عدد سكانها ومساحتها وهي تُظهر إقتراباً واضحاً في كثافتها السكانية الأجمالية (128) نسمة /هكتار من المعدل العام للكثافة السكانية الأجمالية للحي ، أما المحلة 839 فأن عدد سكانها يمثلون (18,5%) من مجموع السكان وبمساحة تبلغ (23,8%) من المساحة الكلية حيث أن عدد سكانها قليل نسبياً بالمقارنة مع مساحتها ولذلك فهي تُظهر إنخفاضاً في الكثافة السكانية الإجمالية البالغة (102) نسمة/هكتار عن المعدل العام للكثافة السكانية الإجمالية في الحي ، في حين نجد أن عدد سكان المحلة 831 يبلغ (10169) نسمة وهو الأقل إذا ما قورن بالمحلات الأخرى وكذلك تملك المساحة الأقل بين المحلات حيث تبلغ (70,8) هكتاراً وتشكل نسبة (15,1%) من مساحة الحي الكلية وان كثافتها السكانية الإجمالية هي مرتفعة قليلاً (144) نسمة /هكتار عن المعدل العام للكثافة السكانية الإجمالية للحي .

وبصورة عامة يُلاحظ من جدول الكثافات السكانية (جدول 2-3) أن الكثافات منخفضة عن الحد المسموح به للمعايير الموضوعية والتي تبلغ (200-400) شخص/هكتار للأبنية من 3-4 طوابق و(170-290) شخص/هكتار للسكن المنفرد وتعتبر الكثافات في المحلات كثافات متوسطة حيث تبلغ (102-152) شخص / هكتار . وبلغت المساحة الفعلية المبنية فعلاً لأغراض السكن 200,3 هكتار، أما المساحة قيد الأنشاء فبلغت 33,1 هكتاراً، وعند إضافة المساحتين المخصصتين للسكن يكون المجموع الكلي للمساحة المخصصة للاستعمال السكني 233,4 هكتاراً، وهذه تشكل نسبة 49,8% من مساحة المدينة الكلية.

4-7 مكونات البنية التجارية في منطقة الدراسة :

تتكون منطقة حي الأعلام من المكونات التجارية الآتية :-

(1) المراكز المحلية للمحلات .

(2) مركز الحي (الشريط التجاري في حي الأعلام) .

4-8 قياس كفاءة التوزيع الحالي من خلال استخدام المعايير الوظيفية :-

تسعى الدراسة إلى توضيح العلاقة بين السكان وكل

من المعايير الوظيفية سابقة الذكر وتحديد درجات التباين التي ستظهرها في الإقتراب أو الإبتعاد عن المعدل العام

للمعايير وكذلك مقارنتها بالمعايير التي ذُكرت في المبحث الثاني على مستوى الحي وهذه المعايير هي: (نسمة/محل ،

م2/نسمة) حيث يستخدمها البحث بعدها وسيلة لقياس كفاءة توزيع الخدمات التجارية في حي الأعلام من خلال الآتي :

4-9 المعيار (نسمة /محل) في حي الأعلام :-

تكمن أهمية التوصل الى المعدل العام للمعيار في حي الأعلام لمعرفة حصة كل محل تجاري من عدد السكان الذين يقوم

بخدمتهم في عموم المدينة بعدة أحد الوسائل التي تسهم في قياس كفاءة توزيع النشاط التجاري في كل محلة من محلات حي

الأعلام لعام 2010 حيث تظهر المقارنة بين مستوى المعيار (نسمة / محل) في كل محلة مع المعدل العام للمعيار ومن ثم



مقارنته مع المعايير المعتمدة في العراق مدى إقتراب تلك المحلة أو إبتعادها عن تلك المعايير . ولغرض توضيح العلاقة بين عدد السكان وعدد المحال التجارية من خلال صيغة المعيار (نسمة / محل) بدلالة كل محل تجاري من عدد السكان الذين يقوم بخدمتهم على مستوى كل محلة أعد الجدولين (3-3) الذي يوضح التوزيع العددي للمحال التجارية على مستوى مراكز المحلات السكنية ومركز الحي والجدول (3-4) الذي يوضح التوزيع العددي للمحال التجارية على مستوى مراكز المحلات السكنية ومركز الحي وفق التصميم الأساس والتجاوز التجاري في منطقة حي الأعلام 2010 , ثم أعد الجدول (3-5) ليعين مستويات المعيار (نسمة /محل) وعلى النحو الآتي :-

جدول (3-3): توزيع عدد المحال التجارية الكلي ونسبها المئوية في منطقة الدراسة

المجموع لكل محلة	على مستوى مركز الحي		على مستوى المراكز المحلية		المحلات
	النسبة المئوية %	عدد المحال التجارية	النسبة المئوية %	عدد المحال التجارية	
57	صفر	صفر	6,3	57	1. محلة 829
298	47,9	212	9,5	86	2. محلة 831
554	33,0	146	45,2	408	3. محلة 837
436	19,1	85	39	351	4. محلة 839
1345	%100	443	%100	902	المجموع

المصدر: الباحث بالاعتماد على المسح الميداني .

من الجدول (3-3) نستنتج الآتي :-

- عدد المحال التجارية على مستوى المراكز المحلية: إن الجدول يُظهر حالة عدم التكافؤ الواضح في توزيع أعداد المحال التجارية على محلات منطقة الدراسة نجد أن المحلة 837 تحتل المرتبة الأولى فيعدد المحال التجارية حيث بلغت (408) محلاً بنسبة (45,2%) من مجموع المحال التجارية وتأتي المحلة 839 بالمرتبة الثانية حيث بلغت (351) محلاً بنسبة (39%) من مجموع المحال التجارية أما المحلة 831 فتضم (86) محلاً بنسبة (5,9%) وهي تأتي بالمرتبة الثالثة , أما المحلة 829 فتمتلك أقل عدد من المحال التجارية إذ بلغت (57) محلاً وبنسبة (3,6%) من مجموع المحال التجارية.
- عدد المحال التجارية على مستوى مركز الحي: هنا أيضاً نجد تفاوتاً في توزيع عدد المحال التجارية حيث نجد أن المحلة 829 لا تمتلك محال تجارية قط على هذا المستوى لبعدها عن مركز الحي , في حين أن المحلة 831 تمتلك أعلى عدد من المحال التجارية والتي بلغت (212) حيث شكلت نسبتها (47,9%) من المجموع الكلي للمحال التجارية في مركز الحي والسبب في ذلك هو امتدادها بشكل موازي للشريط التجاري الذي يمثل مركز الحي , أما المحلة 837 فهي تحتل المرتبة الثانية بأحتوائها على (146) محلاً تجارياً في مركز الحي وبنسبة (33%) من مجموع المحال التجارية والسبب في ذلك يعود لوقوع جزء من الشريط التجاري لمركز الحي من ضمن هذه المحلة , أما المحلة 839 فهي تأتي بالمرتبة الثالثة لأحتوائها (85) محلاً تجارياً وبنسبة (19,1%) من مجموع المحال التجارية في المركز ويعود السبب في ذلك لصغر المساحة المطلة منها على ذلك المركز التجاري , ومن الجدول (3-3) نستنتج أن مجموع المحال التجارية في منطقة الدراسة [على مستوى المراكز المحلية ومركز الحي المنفذ وفق التصميم الأساسي والتجاوز التجاري] قد بلغ (1345) محلاً تجارياً.

جدول (3-4) توزيع عدد المحال التجارية ونسبها المئوية في منطقة الدراسة وفق التصميم الأساس والتجاوز التجاري



المجموع لكل محلة	على مستوى مركز الحي				المجموع لكل محلة	على مستوى المراكز المحلية				المحلات
	النسبة المئوية %	عدد المحال في التجاوز التجاري	النسبة المئوية %	عدد المحال في التصميم الأساس		النسبة المئوية %	عدد المحال في التجاوز التجاري	النسبة المئوية %	عدد المحال في التصميم الأساس	
—	صفر	—	صفر	—	57	2,5	12	10,7	45	829
212	صفر	—	53,2	212	86	5,4	26	14,1	60	831
146	100	45	25,4	101	408	60,4	290	28	118	837
85	صفر	—	21,4	85	351	31,7	152	47,2	199	839
443	%100	45	%100	398	902	%100	480	%100	422	المجموع

المصدر: أعدد الجدول بالاعتماد على:-

- المسح الميداني.

- خارطة إستعمالات الأرض لمنطقة الدراسة , المؤخوذة من دائرة بلدية الرشيد , قسم التخطيط الحضري .

من الجدول (3-4) نستنتج الحقائق الآتية :-

- **عدد المحال التجارية على مستوى المراكز المحلية:** من الجدول يبرز عدم الكفاءة في توزيع حجم الخدمات التجارية في تلك المحلات وتباين ذلك التوزيع حيث أن المحلة 829 هي من أكثر المحلات التي تعاني قصوراً في عدد المحال التجارية حيث نجد ان عدد المحال التجارية يُظهر تفاوتاً كبيراً سواءً على مستوى التصميم الأساسي أو على مستوى التجاوز التجاري فنجد ان المحلة 829 تمتلك أقل عدد من تلك المحال من بين بقية المحلات فكانت حصتها من التصميم الأساسي والتجاوز التجاري (45) و(12) محلاً تجارياً على التوالي , بينما نجد المحلة 837 تُظهر التفوق الكبير بأستحواذها على أكبر عدد من المحال التجارية في الحي , حيث بلغت حصتها وفق التصميم الأساسي (118) محلاً تجارياً و(290) محلاً تجارياً ضمن التجاوز التجاري والسبب في ذلك أحتوائها على عدد كبير من الأسواق , أما المحلة 831 فهي ثاني أقل محلة من حيث أمتلاكها لعدد المحال التجارية وفق التصميم الأساسي والتجاوز حيث بلغت (60) و(26) محلاً تجارياً على التوالي , في حين أحتلت المرتبة الثانية المحلة 839 من حيث أمتلاكها لثاني أكبر عدد من المحال التجارية وفق التصميم الأساسي والتجاوز التجاري والذي بلغ (199) و(152) على التوالي , ومن الجدير بالذكر أن المحلة 837 يتفوق فيها عدد المحال في التجاوز التجاري على عددها في التصميم الأساسي .
- **عدد المحال التجارية على مستوى مركز الحي:** من الملاحظ أن المحلة 829 لا تمتلك محال تجارية في مركز الحي وذلك لوقوعها في الطرف الشمالي من الحي وبعدها عن المركز التجاري للحي , أما المحلة 831 فهي تمتلك أكبر عدد من المحال التجارية في ذلك المركز والذي بلغ (212) محلاً تجارياً , بينما المحلة 837 فهي تأتي بالمرتبة الثانية بأمتلاكها (101) محلاً تجارياً , أما المحلة 839 فتأتي بالمرتبة الثالثة بأمتلاكها (85) محلاً تجارياً فيه , أما من حيث عدد المحال في التجاوز التجاري فلا تمتلك المحلات السكنية أي محل منها فيما عدا المحلة 837 والتي تمتلك فقط (45) محلاً تجارياً في المركز التجاري للحي .



جدول (3-5): المعيار الحالي (نسمة /محل) على مستوى محلات حي الأعلام لعام 2010

المحلات السكنية	نسمة /محل (*)
1.محلة 829	377
2.محلة 831	34
3.محلة 837	33
4.محلة 839	26
المعدل العام للمعيار (**)	45

المصدر: أعد الجدول بالأعتماد على:- بيانات الجداول (2-3) و(3-3)

(*) المعيار (نسمة/محل) على مستوى المحلة = عدد سكان المحلة ÷ مجموع المحال التجارية لكل محلة .

(**) المعدل العام للمعيار على مستوى الحي = عدد سكان الحي ÷ المجموع الكلي للمحال التجارية في الحي .

يكشف الجدول (3-5) عن أن المعدل العام لحصة المحل التجاري من عدد السكان الذين يقوم بخدمتهم يبلغ (45) نسمة /محل وهو المعدل الذي ستم مقارنته في تحليل الجدول مع المعيار في كل محلة من محلات حي الأعلام لتأشير درجة الابتعاد أو الإقتراب عن المعدل العام للمعيار , فالمعدل العام سيكشف عن درجة عدم التكافؤ في توزيع المحال التجارية بالمقارنة مع عدد المحال في كل محلة , فنجد ان المحلة 829 أظهرت عجزاً كبيراً في عدد المحال التجارية فيها بالمقارنة مع عدد سكانها فأنعكس ذلك بأبتعاده عن المعدل العام للمعيار , حيث بلغ المعيار فيها (377) نسمة /محل ومن المهم هنا أن نشير إلى التباين الكبير جداً الظاهر بين المعيار في المحلات الثلاثة (831 و 837 و 839) والمعيار في المحلة (829) فيؤشر ذلك إلى قلة عدد المحال التجارية في تلك المحلة وكذلك إحتلالها المرتبة الأولى من حيث عدد السكان , أما بقية المحلات الثلاث فأن المعيار فيها مرتفع (34, 33, 26) نسمة /محل على التوالي عن المعدل العام للمعيار في الحي ويعود السبب في ذلك إلى احتواء تلك المحلات الثلاث على عدد كبير من الأسواق ووقوعها على الشريط التجاري الذي يمثل مركز الحي ,وبالمقارنة مع المعيار في قطاع الرشيد البالغ (61نسمة /محل) لعام 1997(خروفة , 1998,ص152) نجد ان معيار الحي هو مرتفع عن معيار القطاع.

4-10 أنماط المحال التجارية في منطقة الدراسة :- يمكن تصنيف الدكاكين والمحال التجارية في منطقة الدراسة الى ثمانية

أنماط رئيسية هي :-

(محال بيع المواد الغذائية , محال بيع التجهيزات المنزلية , محال الكماليات , محال بيع الأدوات الاحتياطية , محال بيع الأجهزة الكهربائية , محال بيع المواد الأنشائية , المكاتب والمكتبات , المحال والمؤسسات الترفيهية) .

4-11 مفهوم تقويم كفاءة النشاط التجاري:

أن مفهوم هذه العبارة يُمكننا من قياس كفاءة توزيع الخدمة التجارية على أنحاء المدينة من خلال المساحة التي يشغلها فيها بالمقارنة مع عدد السكان, وقد تبين ان إستعمالات الأرض التجارية لجميع مكونات البنية التجارية في حي الأعلام تشغل مساحة تقدر بـ(86985) م² مشكلةً نسبة (1,9 %) من مجموع مساحة الحي البالغة (4692235) م² وكما موضح في الجدول (3-1) السابق الذكر .

4-12 توزيع مساحة الإستعمال التجاري على المراكز المحلية في حي الأعلام :



خصص التصميم الانمائي الشامل لمدينة بغداد حتى سنة 2000 مساحات ومواقع محددة في مدينة بغداد لهذا النوع من المراكز ل يتم تشييدها لاحقاً, لكن لعدم تنفيذ غالبيتها لأسباب تتعلق بالتخصيصات المالية اللازمة فضلاً عن عدم تحديد الجهة المسؤولة عن التنفيذ -قطاع عام أو مشترك أو خاص- فقد صدرت القرارات التخطيطية الخاصة بتغيير استعمالات الارض السكنية الى الاستعمال التجاري المختلط(*) على الشوارع الرئيسية في مدينة بغداد لتبرير حاجة السكان الى إيصال الخدمات التسويقية اليهم في مختلف أنحاء مدينة بغداد مما أدى الى تركيز استعمالات الأرض التجارية عليها لتعويض المقيمين في المحلات السكنية التي تخرقها عن إنشاء مراكز محلية للخدمات التجارية فيها ويبين الجدول (3-6) التوزيع العددي والنسبي لمساحة استعمالات الأرض التجارية المنفذة على مستوى المحلات السكنية في حي الأعلام وفقاً للتصميم الأساسي والتجاوز التجاري ومساحة الأسواق التجارية الغير منفذة فيها وكالاتي :-

جدول (3-6): توزيع مساحة إستعمالات الأرض التجارية (م2) على مستوى المراكز المحلية في منطقة الدراسة

النسبة المئوية %	مساحة الإستعمال التجاري الغير منفذ (م2)	النسبة المئوية %	المجموع لكل محلة	مساحة الإستعمال التجاري المنفذ (م2)		المحلات السكنية
				التجاوز التجاري	وفق التصميم الأساس	
14,3	1664	6,7	2838	631	2207	1.محلة 829
صفر		12,6	5327	1832	3495	2.محلة 831
47,5	5512	43,2	18301	13353	4948	3.محلة 837
38,2	4442	37,5	15896	11117	4779	4.محلة 839
%100	11618	%100	42362	26933	15429	المجموع

المصدر: أعد الجدول بالاعتماد على: - المسح الميداني للمحلات السكنية .

- دائرة بلدية الرشيد , قسم التخطيط الحضري , خارطة إستعمالات الأرض لمنطقة الدراسة وقد تم حساب المساحات بواسطة برنامج (Auto Cad).
من ملاحظة الجدول (3-6) نستنتج الاتي :-

- **بالنسبة لمساحة الإستعمال التجاري المنفذ :-** نجد ان المحلة 837 تحتوي على أكبر مساحة للإستعمال التجاري المنفذ والتي بلغت (4948 م2) وفق التصميم الأساسي وهي أيضاً تحتل أكبر مساحة بالتجاوز التجاري والتي بلغت (13353 م2) , ونلاحظ ان مساحة التجاوزات التجارية في هذه المحلة هي أكبر من مساحة التجاري المنفذ وفق التصميم الأساسي , أما المحلة 839 فتمتلك ثاني أكبر مساحة للإستعمال التجاري المنفذ وفق التصميم الأساسي والتجاوز التجاري والتي بلغت (4779 م2) و(11117م2) على التوالي ونلاحظ أن مساحة التجاوزات التجارية هي أكبر من مساحة التجاري المنفذ وفق التصميم الأساسي في هذه المحلة , وبالنسبة للمحلة 831 فهي تأتي بالمرتبة الثالثة من حيث أملاكها للمساحة التجارية المنفذة وفق التصميم الأساسي والتجاوز التجاري والتي بلغت (3495 م2) و(1832م2) على التوالي , أما المحلة 829 فهي تأتي بالمرتبة الأخيرة من بين المحلات بأملاكها (2207م2) من الاستعمال التجاري وفق التصميم الأساسي و(631م2) من التجاوز التجاري .
- **بالنسبة لمساحة الإستعمال التجاري الغير منفذ :-** نجد ان المحلة 837 هي ايضا متفوقة بأملاكها أكبر مساحة للإستعمال التجاري الغير منفذ والتي بلغت (5512م2) وتأتي بعدها المحلة 839 بأملاكها ثاني أكبر مساحة تجارية غير منفذة وبالباقي (4442م2) أما المحلة 829 فهي تأتي بالمرتبة الثالثة بأملاكها مساحة تبلغ (1664م2) , في حين ان المحلة 831 لاتمتلك أية مساحة تجارية غير منفذة .

(*) قرار مجلس الامانة المرقم (27) في 1983/3/15 الخاص بأستعمال الاملاك المطلقة على بعض الشوارع للاغراض التجارية, ص2.



جدول (3-7): توزيع مساحة إستعمالات الأرض التجارية (م2) على مستوى مركز الحي في منطقة الدراسة

النسبة المئوية %	مساحة الإستعمال التجاري الغير منفذ (م2)	النسبة المئوية %	المجموع لكل محلة	مساحة الإستعمال التجاري المنفذ (م2)		المحلات السكنية
				وفق التصميم الأساس	التجاوز التجاري	
--	--	صفر	---	---	--	1. محلة 829
--	--	42	18699	---	18699	2. محلة 831
--	---	21	9397	879	8518	3. محلة 837
--	--	37	16527	--	16527	4. محلة 839
%100		%100	44623	879	43744	المجموع

المصدر: أعد الجدول بالأعداد على: - المسح الميداني للمحلات السكنية .

- دائرة بلدية الرشيد , قسم التخطيط الحضري , خارطة إستعمالات الأرض لمنطقة الدراسة وقد تم حساب المساحات بواسطة برنامج (Auto Cad).

من ملاحظة الجدول (3-7) نستنتج الآتي :-

1. **بالنسبة لمساحة الإستعمال التجاري المنفذ :-** نجد ان المحلة 831 تمتلك أكبر مساحة للأستعمال التجاري المنفذ والتي بلغت (18699م2) وفق التصميم الأساسي وتأتي بعدها المحلة 839 بامتلاكها ثاني أكبر مساحة للإستعمال التجاري المنفذ وفق التصميم الأساسي والتي تبلغ (16527م2) , أما المحلة 837 فهي تأتي بالمرتبة الثالثة بامتلاكها (8518م2) من المساحة التجارية المنفذة وفق التصميم الأساسي , أما المحلة 829 فأنها لا تمتلك أية مساحة تجارية منفذة وفق التصميم الأساسي في مركز الحي لأبتعادها عن المركز التجاري للحي . أما بالنسبة للتجاوز التجاري فأن المحلة الوحيدة التي تحتوي على تلك المساحة هي المحلة 837 والتي تبلغ (879 م2) فقط .
2. **بالنسبة لمساحة الأستعمال التجاري الغير منفذ :-** ان جميع المحلات لا تحتوي على مساحة تجارية غير منفذة في ذلك المركز التجاري للحي , وجميع المساحة الكلية للأستعمال التجاري في المراكز المحلية للمحلات والبالغة (42362) متر مربع من الجدول (3-6) مع المساحة الكلية لمركز حي الأعلام والبالغة (44623) متر مربع من الجدول (3-7) نستطيع ايجاد المساحة الكلية لأستعمالات الأرض التجارية في منطقة الدراسة والتي تبلغ (86985) مترمربعاً .
- ومن الجدولين السابقين (3-6) و(3-7) نستنتج أن المحلة رقم 839 تتمتع بأكبر مساحة من الإستعمال التجاري المنفذ والذي بلغ (32423) م2 لوقوعها على شريطين تجاريين الأول هو شارع (37) والثاني هو جزء من شارع قطر الندى , ونلاحظ أن المحلة رقم (829) تمتلك أقل مساحة من الإستعمال التجاري ضمن منطقة حي الأعلام والتي بلغت (2838) م2 لعدم أحتوائها على شريط تجاري وإنما تمتلك اسواقاً محلية فقط وبمساحات صغيرة , لذلك فهي تأتي بالمرتبة الأخيرة من حيث أمتلاكها المساحة الأقل للإستعمال التجاري, وتأتي المحلة 837 بالمرتبة الثانية بامتلاكها (27698) م2 من المساحة التجارية في الحي ويرجع السبب لوجود سوقين بمساحات كبيرة نسبياً وفيها جزء من الشريط التجاري للحي, أما المحلة 831 فهي تحتل المرتبة الثالثة بامتلاكها (24026) م2 من المساحة التجارية في الحي وبنسبة (27,6%) من المجموع الكلي للمساحة التجارية في الحي وذلك بسبب وقوعها على الشريط التجاري الرئيسي في الحي ولأن مساحة المحلة السكنية 831 هي الأصغر من بين المحلات فأنها أخذت المرتبة الثالثة .

4-13 المعيار (م2/نسمة) في حي الأعلام :-

يُعتبر هذا المعيار وسيلة يستخدمها البحث لقياس كفاءة توزيع الخدمات التجارية على أنحاء (حي الأعلام) من خلال المساحة التي يشغلها فيها بالمقارنة مع عدد السكان وحيثما توزعوا وتشغل إستعمالات الأرض التجارية في حي الأعلام مساحة تقدر



بـ(86985) م2 بما يعادل (8,6) هكتاراً والتي تشكل نسبة (1,9%) من مجموع مساحة الحي الكلية (انظر الجدول 3-1) فتعكس بصورة عامة انخفاضاً نسبياً في المساحة التي تشغلها والنسبة التي تشكلها من مجموع المساحة الكلية للحي بدلالة المعيار الوظيفي (م2/نسمة) الذي سيظهره الجدول التالي :

جدول (3-8) : المعيار (م2/نسمة) من الإستعمال التجاري على مستوى محلات حي الأعلام 2010

المحلات	المعيار (م2/نسمة) (*)
1. محلة 829	0,13
2. محلة 831	0,52
3. محلة 837	0,99
4. محلة 839	1,39
المعدل العام**	1,4

المصدر: أعد الجدول
بالاعتماد على:-
بيانات الجداول (3-3)
و(3-6)

* المعيار (م2/نسمة) = مساحة إستعمالات الأرض التجارية في المحلة ÷ عدد سكان المحلة .

** المعدل العام للمعيار = المجموع الكلي لمساحة إستعمالات الأرض التجارية في الحي ÷ عدد سكان الحي .

يبين الجدول (3-8) أن المعدل العام للمعيار على مستوى حي الأعلام يبلغ (1,4) م2/نسمة وهو بذلك ينخفض عن المعدل العام للمعيار لمدينة بغداد البالغ (1,6) م2/نسمة عام 1997 (خروفة، 1998، ص166)، ولكنه يظهر ارتفاعاً عن المعيار المنصوص عليه في المبحث الثاني والذي حدد (0,6 - 0,8) م2/نسمة على مستوى الحي السكني أنظر جدول (2-5)، أما عند مقارنة المعايير الأخرى على مستوى المحلات السكنية في منطقة الدراسة فنلاحظ أن هنالك تفاوتاً في تلك المعايير فيما نجد أن المعيار في المحلة 831 يُظهر انخفاضاً طفيفاً عن المعايير المذكورة في المبحث السابق والبالغة (0,6_0,8) م2/نسمة على مستوى المحلة السكنية أنظر الجدول (2-3)، أما المحلة 837 فإن معيارها يُظهر اقتراباً كبيراً من المعيار القياسي للمحلة السكنية، في حين أن المحلة 839 فإنها تتفوق بمستوى معيارها البالغ (1,39) م2/نسمة بينما أظهرت المحلة 829 انخفاضاً حاداً في معيارها الذي بلغ (0,13) م2/نسمة عن المعيار المحدد والبالغ (0,6 - 0,8) م2/نسمة ويعود السبب في تلك المحلة إلى قلة مساحة الأستعمال التجاري فيها بشكل ملحوظ مع امتلاكها أعلى عدد من السكان في الحي الذي بلغ (21490) نسمة.

جدول (3-9): مساحة التجاوز التجاري والإستعمال التجارية الغير منفذ على مستوى المراكز المحلية في حي الأعلام 2010

المحلات السكنية	مساحة التجاوز التجاري (م2)	النسبة المئوية %	مساحة الإستعمال التجاري الغير منفذ (م2)	النسبة المئوية %
1. محلة 829	631	2,4	1664	14,3
2. محلة 831	1832	6,8	—	صفر
3. محلة 837	13353	49,5	5512	47,5
4. محلة 839	11117	41,3	4442	38,2
المجموع	26933	%100	11618	%100

المصدر: أعد الجدول بالاعتماد على بيانات الجدول (3-6) .

من الجدول (3-9) نستنتج الآتي :-



1. بالنسبة لمساحة التجاوز التجاري : نجد ان المحلة 837 تمتلك المساحة الأكبر في الحي وتشكل تقريباً نصف مساحة التجاوز التجاري في الحي حيث تبلغ (2م13353) وبنسبة(49,5%) وتأتي بعدها المحلة 839 بأمتلاكها ثاني أكبر مساحة والتي تبلغ (2م11117) وبنسبة (41,3 %) أما المحلة 831 فتمتلك مساحة من إستعمال التجاوز التجاري تبلغ (2م1832) وبنسبة تبلغ (6,8%) محققة المرتبة الثالثة ,في حين أن المحلة 829 تمتلك المساحة الأقل من التجاوز التجاري والتي تبلغ (2م 631) وبنسبة (2,4 %) من إستعمال التجاوز التجاري في الحي .

2. بالنسبة لمساحة الإستعمال التجاري الغير منفذ :- أن مساحة الإستعمال التجاري الغير منفذ متفاوتة بين المحلات الأربع نجد ان المحلة 837 هي متفوقة بأمتلاكها أكبر مساحة للإستعمال التجاري الغير منفذ والتي بلغت (2م5512) وان النسبة عالية جداً فيها حيث بلغت (47,5%) من مجموع المساحات التجارية الغير منفذة وهي تقريباً نصف المساحة التجارية الغير منفذة في الحي ككل وتأتي بعدها المحلة 839 بأمتلاكها ثاني أكبر مساحة تجارية غير منفذة وبالباقي (2م4442) مشكلة نسبة (38,2%) أما المحلة 829 فتأتي بالمرتبة الثالثة بأمتلاكها مساحة تبلغ (2م1664) مشكلة النسب المئوية (14,3%), في حين ان المحلة 831 لاتمتلك مساحة تجارية غير منفذة أي ان نسبة المساحة التجارية الغير منفذة فيها تساوي صفراً.

4-14 نطاق تأثير الخدمة (مدى الخدمة) : هو عبارة عن المسافة القصوى التي تمتد فوقها الخدمات من المراكز إلى المنطقة

التكميلية المحيطة به , وان الشكل الذي يمكن أن تأخذه المنطقة التكميلية لتحصل على توزيع متجانس من الخدمات هو الشكل الدائري وان مركز الخدمة يمثل مركز تلك الدائرة(الطيف, 2009 , ص 242) , لذا سنعتمد على التحليل المكاني للوصول الى نطاق الخدمة لكل موقع تجاري بأفترض ان مدى فعالية تقديم الخدمة بمسافة 250 م بالنسبة للمراكز المحلية و500 م بالنسبة لمركزالحي ,حيث تم توضيح تلك المعايير في المبحث الثاني ,والخارطتان (3-3) و (3-4)توضح نطاق تأثير الخدمات التجارية المنفذة في محلات منطقة الدراسة وكالاتي :

4-15 توزيع أنطقة الخدمة للنشاط التجاري المنفذ وفق التصميم الأساسي :

نلاحظ من الخارطة (3-3) الآتي:-

1- نطاق الخدمة للمراكز التجارية المحلية في المحلة 829 : ان هنالك تداخل أو ترابط بين تلك المديات في الجزء الشمالي من هذه المحلة مما يدل على كثافة هذه الخدمة في ذلك الجزء من المحلة , أما بالنظر إلى باقي أجزاء المحلة نجدها خالية من الخدمات التجارية المنفذة لذلك فأنها تُظهر نقصاً حاداً في تواجد الخدمات التجارية فيها , وان جزءاً صغيراً منها مخدوم بالنطاق التجاري الخاص بالمحلة (831)المجاورة لها وان الخارطة(3-3) تبين بوضوح افتقار مساحات كبيرة من هذه المحلة الى الخدمة التجارية , ذلك ان نطاق الخدمة هو دائرة نصف قطرها 250 متر حول المركز التجاري ,وهناك أجزاء داخل هذه المحلة السكنية تخلو من هذه الخدمة ويمكن ملاحظة هذه الأجزاء على الخارطة بوضوح .

2- أما نطاق الخدمة في المحلة 831 : فأننا نجد أن هنالك نطاق خدمة واحد فقط في هذه المحلة ولكن جزء من نطاق خدمته يقع خارج حدود المحلة حيث أنه يخدم محلة أخرى (جزء من المحلة 829) , ولكن لصغر هذه المحلة وامتدادها الطولي بشكل موازي للشريط التجاري لمركز الحي السكني جعلها مخدومة بشكل جيد وكفوء لأن نطاق خدمته يغطيها كلها , وهذا سد النقص الذي ظهر في قلة المراكز التجارية المحلية المنفذة فيها .

3- بالنسبة لنطاق الخدمة في المحلة 837 : فنجد ان هنالك تداخل أو ترابط بين نطاقيين من أنطقة الخدمة فيها وهذا يُؤشر قرب المركزين التجاريين من بعضهما البعض وان جزءاً من نطاق الخدمة لأحد هذين المركزين يُغطي جزءاً من المحلة (831)المجاورة , وكذلك ان جزءاً من نطاق خدمة مركز الحي السكني يُغطي نصف مساحة هذه المحلة تقريباً وبذلك تتداخل بعض مناطق هذه المحلة في أنطقة الخدمة فتكون الخدمة كثيفة في تلك الأجزاء من المحلة , أما باقي مناطق المحلة فتعاني



من عدم وجود خدمات تجارية فيها فيما عدا النطاق الموجود في الجزء السفلي منها والذي يقع جزء من نطاق خدمته خارج حدود هذه المحلة .

1- **أما بالنسبة لنطاق الخدمة في المحلة 839 :** فهي أفضل محلة مخدومة في الحي السكني من ناحية توزيع أنطقة الخدمة التجارية المتوفرة فيها لوقوعها على شريطين تجاريين الأول هو الشريط التجاري لمركز الحي والثاني هو جزء من نطاق خدمة الشارع التجاري الآخر , وكذلك أنطقة الخدمة المتوفرة فيها بالنسبة للمراكز المحلية هي متداخلة فيما بينها أي ان هنالك كثافة في الخدمة لأحتوائها على أكثر من مركز محلي , ماعدا منطقة صغيرة منها غير مخدومة تقع في الجزء الجنوبي منها , وان نطاق خدمة الشريطين التجاريين يغطيان جزءاً كبيراً من هذه المحلة أنظر الخارطة (3-4).

4-16 نطاق تأثير الخدمة التجاري على مستوى مركز الحي :

سنعتمد على التحليل المكاني للوصول الى نطاق الخدمة لمركز الحي التجاري بأفتراض ان مدى فعالية تقديم الخدمة بمسافة 500 م , ونلاحظ من الخارطة (3-4) ان نطاق تأثير الخدمة التجارية لمركزالحي السكني في منطقة الدراسة يغطي المحلة 831 بأكملها لأنها تمتد بشكل موازي له وبذلك فأن نطاق المركز التجاري يخدم هذه المحلة بشكل مثالي ولكنه يغطي اجزاء قليلة جداً من المحلة 829 لأنها تقع بعيدة عنه , أما المحلة 837 والمحلة 839 فأن نطاق التأثير يغطي ثلث كل محلة منهما تقريباً لوقوعهما على امتداد ذلك المركز التجاري في الحي , وكما موضح في الخارطة (3-4) , وبذلك فأن نطاق المركز التجاري يخدم المحلتين (837 و839) بشكل جيد ولكن المحلة (829) يظهر فيها النقص الحاد من توافر خدمته لها وخصوصاً إذا ما علمنا بأن امتدادها يكون بشكل يبتعد عن المركز التجاري للحي وكما هو واضح من موقعها في الخارطة .

4-17 توزيع أنطقة الخدمة للنشاط التجاري (للتجاوز التجاري) :

نلاحظ من الخارطة (3-5) الآتي:-

- 1- **ان نطاق الخدمة للمراكز التجارية المحلية في المحلة 829:** ان نطاق الخدمة فيها للتجاوز التجاري يتداخل مع نطاق الخدمة في المحلة المنفذ وفق التصميم الأساسي في الجزء الشمالي منها وان هنالك مركزاً تجارياً واحداً فقط في هذه المحلة .
- 2- **أما نطاق الخدمة في المحلة 831 :** فأنا نجد أن هنالك نطاق خدمة للتجاوزالتجاري واحداً فقط في هذه المحلة وهو ايضا يتداخل مع نطاق الخدمة في المحلة المنفذ وفق التصميم الأساسي وكذلك يتداخل مع نطاق الخدمة للمركز التجاري في الحي .
- 3- **أما بالنسبة لنطاق الخدمة في المحلة 837:** فنجد ان هنالك تداخل أو ترابط بين ثلاثة انطقة من التجاوزات التجارية وكذلك تداخلها مع الأنطقة التجارية المنفذة وفق التصميم الأساسي في المحلة وهذا يُؤشر الكثافة العالية من الخدمات التجارية الموجودة في هذا الجزء من المحلة .
- 4- **أما بالنسبة لنطاق الخدمة في المحلة 839:** نجد ان نطاق خدمة المركز التجاري في هذه المحلة يغطي الجزء الأعظم منها وهو يقع بمكان مركزي فيها ويتداخل مع نطاق المركزالتجاري المنفذ وفق التصميم الأساسي في المحلة وهذا يُؤشر الكثافة العالية من الخدمات التجارية الموجودة في هذه المحلة .

ولتغطية العجز الذي ظهر في بعض المحلات السكنية بالمقارنة مع المعايير (م/2 نسمة ونسمة / محل) ويمكن توضيح ذلك من خلال الجدول (3-10) التالي , وبالمقارنة مع المعدل العام للمعيار في الحي بالنسبة للمعيار (نسمة / محل) , وبالمقارنة مع المعيار القياسي (0,8) م لكل نسمة المذكور بالمبحث الثاني.



جدول (3-10): الحاجة من مساحة الإستعمال التجاري وعدد المحال التجارية لكل محلة في حي الإعلام لعام 2010

المصدر: أعد الجدول بالأعتماد على بيانات الجداول (2-3) و(3-5) و(3-8).
(*الحاجة من مساحة الإستعمال التجارية لكل محلة = الحاجة من مساحة الإستعمال التجارية لكل نسمة في المحلة x عدد سكان تلك المحلة .

ومن الجدول(3-10) نجد ان الحاجة الكلية من مساحة الإستعمال التجاري في المراكز المحلية تبلغ (17245) م² , وبطرح هذه المساحة من مساحة الإستعمال التجاري الغير منفذ في المراكز المحلية ينتج التالي (5627=11618-17245 م²) هذا يعني حتى لو تم تنفيذ مساحة الإستعمال التجاري الغير منفذ فأننا نحتاج إلى 5627 متراً مربعاً لتغطية الحاجة وتحقيق المعيار (2م²/ نسمة) في المحلتين 829 و831 أما بقية المحلات فهي لا تُظهر أي نقص في مساحة إستعمالات الأرض التجارية فيها , أما بالنسبة لعدد المحال التجارية فأننا نحتاج إلى 420 محلاً تجارياً في المحلة 829 فقط للوصول إلى المعدل العام للمعيار في الحي والبالغ (45 نسمة / محل) , وان بقية المحلات السكنية فهي مكثفة في عدد المحال التجارية ولا يظهر بها اي نقص .

الاستنتاجات:

- 1- يُعدّ الإستعمال التجاري من الاستعمالات المهمة في منطقة الدراسة , إذ يحتل(9,1%) من مجموع استعمالات الارض الموجودة في المدينة إلا أنه غير مسيطر عليه فهناك الكثير من التجاوزات ولاسيما داخل الأسواق المحلية على حساب الاستعمالات الأخرى وهذا مما يؤدي بعد مدة إلى خلل واضح في البنية الحضرية للمنطقة .
- 2- تؤكد الدراسة وجود خلل في توزيع الأستعمال التجاري على المحلات السكنية في منطقة الدراسة وبما لا يتلائم مع عدد السكان في كل محلة من حيث مساحة الأستعمال التجاري أو عدد المحال التجارية فيها .
- 3- وجود مساحات متفاوتة في المحلات السكنية مخصصة للأستعمال التجاري وفق التصميم الأساسي للمنطقة ولكنها غير

المحلات	المعيار (م ² /نسمة)	المعيار (نسمة /محل)	عدد السكان(نسمة)	الحاجة من عدد المحال التجاري لكل محلة	الحاجة من مساحة الإستعمال التجاري لكل نسمة م ²	الحاجة من (* مساحة الإستعمال التجاري لكل محلة م ²)
1.محلة 829	0,13	377	21490	420	0,67	14390
2.محلة 831	0,52	34	10169	-	0,28	2847
3.محلة 837	0,99	33	18418	-	-	-
4.محلة 839	1,39	26	11365	-	-	-
المعيار القياسي	0,8	45	61442	-	-	17245

منفذة لحد الآن .

- 4- أن هنالك عجزاً واضحاً وكبيراً في توفير الخدمات التجارية وقلة عددها ومساحتها وبما لا يتلائم وعدد السكان وخاصة في المحلة 829 , وهذا انعكس على الأنخفاض الكبير في المعايير الوظيفية في تلك المحلة .
- 5- ان منطقة الدراسة تفتقر إلى التخطيط الصحيح بالنسبة لأستعمالات الأرض التجارية ويعزى ذلك إلى سوء التخطيط والنمو العشوائي والتجاوزات على المخطط الأساسي دفعت إلى الكثير من التجاوزات في إستعمال الأرض التجارية .
- 6- توقيع بعض النشاطات التجارية بمسافة وصول أبعد من المقررة وبالتالي صعوبة الوصول إليها ضمن مسافة السير المريحة في المحلة السكنية .
- 7- أظهر استخدام المعيار الوظيفي الأول (نسمة/محل) وجود عجز كبير في المحلة 829 وإبتعادها عن المعدل العام للمعيار في الحي.



- 8- يعكس المعيار الوظيفي الثاني (م2 / نسمة) المساحة المطلوبة للمحال التجارية ومؤشراً في الوقت نفسه حصة كل نسمة من سكان الحي من عدد الأمتار المربعة من أستعمالات الأرض التجارية فيه , وقد أظهرت مؤشرات هذا المعيار تبايناً واضحاً في مساحة إستعمالات الأرض التجارية بين المحلات السكنية في حي الأعلام .
- 9- ان مساحة التجاوز التجاري تفوق مساحة الإستعمال التجاري الغير منفذ في محلات منطقة الدراسة بمقدار (15315) متر مربع .
- 10- نحتاج إلى انشاء 420 محلاً تجارياً في المحلة 829 للوصول إلى المعدل العام للمعيار في الحي البالغ 45 نسمة / محل , أما بقية المحلات فهي مكتفية في عدد المحال التجارية ولا تُظهر اي نقص في عدد محالها التجارية .

التوصيات

- 1- بناء مراكز تجارية في كل محلة من محلات منطقة الدراسة (وخصوصاً في المساحات التجارية الغير منفذة) وفي بداية شارع البديلة وذلك لما يوفر ذلك من سيطرة على الاستعمال التجاري وتنشيط للحركة الاقتصادية ويُعدّ ظاهرة حضارية متبعة في أغلب دول العالم .
- 2- ينبغي اعادة النظر في توزيع إستعمالات الأرض التجارية بما يخدم المدينة لكون الاستعمالات التجارية أظهرت عدم تجانسها في منطقة الدراسة والتي تُسبب حركة باتجاه مناطق معينة دون غيرها .
- 3- تطوير مراكز تجارية لخدمة المحلات السكنية بما يتناسب وحجم السكان في كل محلة وضمن مسافة الوصول (Accessibility) المريحة لهم .
- 4- القيام بأنشاء مواقع تجارية (أسواق محلية) وخصوصاً في المحلات التي أظهرت نقصاً حاداً في توفير تلك الخدمات (مساحةً وعداداً) وبما يتناسب مع عدد السكان في كل محلة .
- 5- تحديد اماكن معين للأنشطة التجارية وتوزيعها بما يتناسب والتوسع المتوقع في سكان الحي .
- 6- تعزيز فاعلية استخدام المعايير الوظيفية ومتابعة تطبيقها بعدها بالمقاييس التي تساعد في الكشف عن أماكن التباين الحالية والمستقبلية في توزيع الخدمات التجارية وتوفير المطلوب منها مستقبلاً .
- 7- تنفيذ المساحات التجارية الغير منفذة في المحلات السكنية لتقليل مساحات التجاوزات التجارية في المراكز المحلية .

المصادر العربية :

- 1- ابو العياش , عبد الاله , "الأحصاء والكومبيوتر في معالجة البيانات علم تطبيقات جغرافية " , الكويت, 1978.
- 2- الاشعب , خالص حسني " المقومات الضرورية للتصميم الاساسي " مجلة الجمعية الجغرافية, العدد 11, بغداد , 1980.
- 3- الاشعب, خالص حسني, مورفولوجية المدينة, مطبعة جامعة بغداد, 1983.
- 4- الانباري "مدينتي اجمل" وحدة التخطيط العمراني, مطبعة الرسول العربي, كربلاء, 1987.
- 5- تقرير التصميم الانمائي الشامل لمدينة بغداد حتى عام 2000 , مطبعة امانة بغداد , 1979.
- 6- حمدان, جمال, " جغرافية المدن " عالم الكتب , القاهرة , 1977.
- 7- حميد, جاسم محمد, " اثر التغيرات الاجتماعية في التصاميم الاساسية لمدينة بغداد", اطروحة دكتوراه مقدمة الى مركز التخطيط الحضري والاقليمي, غير منشورة, 1999.
- 8- خروفة , سهام صديق, " التخطيط لأستعمالات الأرض التجارية في مدينة بغداد " اطروحة دكتوراه مقدمة الى المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي , جامعة بغداد , 1998 .
- 9- طاهر , صبيح يوسف , "التركيب التجاري لمدينة الموصل" , دراسة في جغرافية المدن " , اطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية التربية , جامعة الموصل , 1996 .
- 10- الطيف , د. بشير أبراهيم ود.علي, محسن عبد ود. الجميلي , رياض كاظم , " خدمات المدن " , 2009.
- 11- الغزالي, جاسمشعلان , "الكفاءة الوظيفية للمحلات السكنية في مدينة الحلة , رسالة ماجستير مقدمة الى المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي, جامعة بغداد, 1985 .
- 12- غنيم , عثمان محمد , " تخطيط استخدام الارض الريفي والحضري " دار الصفاء للنشر , ط 1 , عمان , الاردن , 2001 .



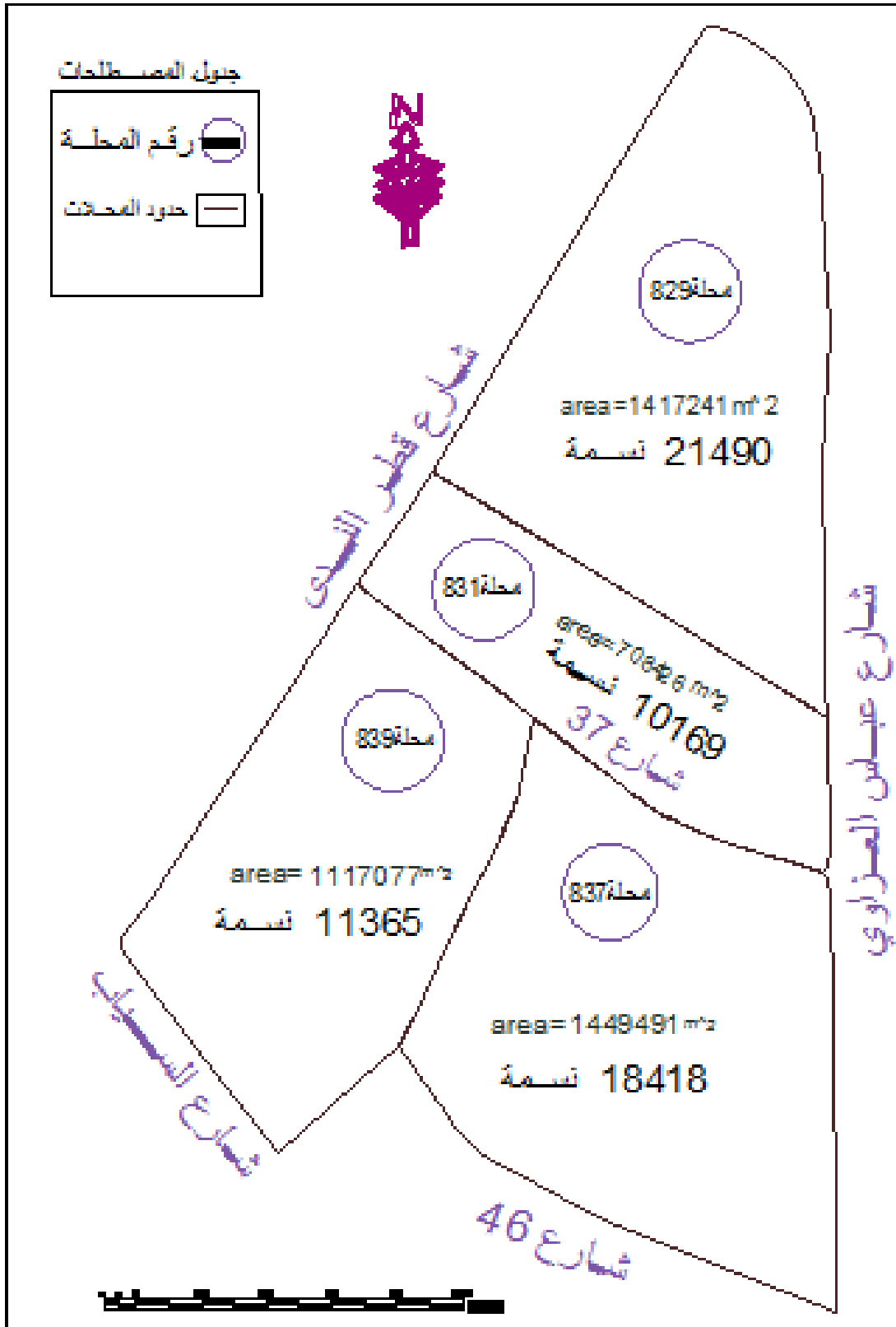
- 13- كمونة ، حيدر عبد الرزاق ، التصاميم الاساسية للمدن العراقية في القرن الحادي والعشرين، وقائع بحوث المؤتمر العلمي الثالث، اتحاد مجالس البحث العلمي العربية ، بغداد , 2000.
- 14- كي و جي , بتن , "الأقتصاد الحضري نظرية وسياسة " , ترجمة عادل عبد الغني وسهام خروفة , جامعة بغداد , 1988 .
- 15- محبوب , د. عادل عبد الغني , "توزيع أستعمالات الأراضي في المدن بهدف تعظيم الرفاهية الاجتماعية " بحث ملقى في دورة التعليم المستمر المنعقد للمدة 3/2-1986/3/4 في مركز التخطيط الحضري والأقليمي للدراسات العليا , جامعة بغداد , 1990 .
- 16- وزارة التخطيط " اسس ومعايير الاسكان الحضري " 1977 .
- 17- دائرة بلدية الرشيد , بيانات حاسبة , الزيارة الميدانية بتاريخ 2010/9/5.
- 18- دائرة بلدية الرشيد , قسم التخطيط الحضري , بيانات حاسبة , الزيارة الميدانية بتاريخ 2010/9/6.

المصادر الاجنبية :

- 1-Chapn ,F. Sturt . "Urban Land Use Planning", Second Edition,University of of Illions press,USA, 1972 .
- 2- Davis R.L, "Variable Relationships in central place and retail potential models " , Regional- studes , VOi.4, NO, 1970.



خارطة (3 - 1)
مساحة وعدد سكان محلات حي الاعلام

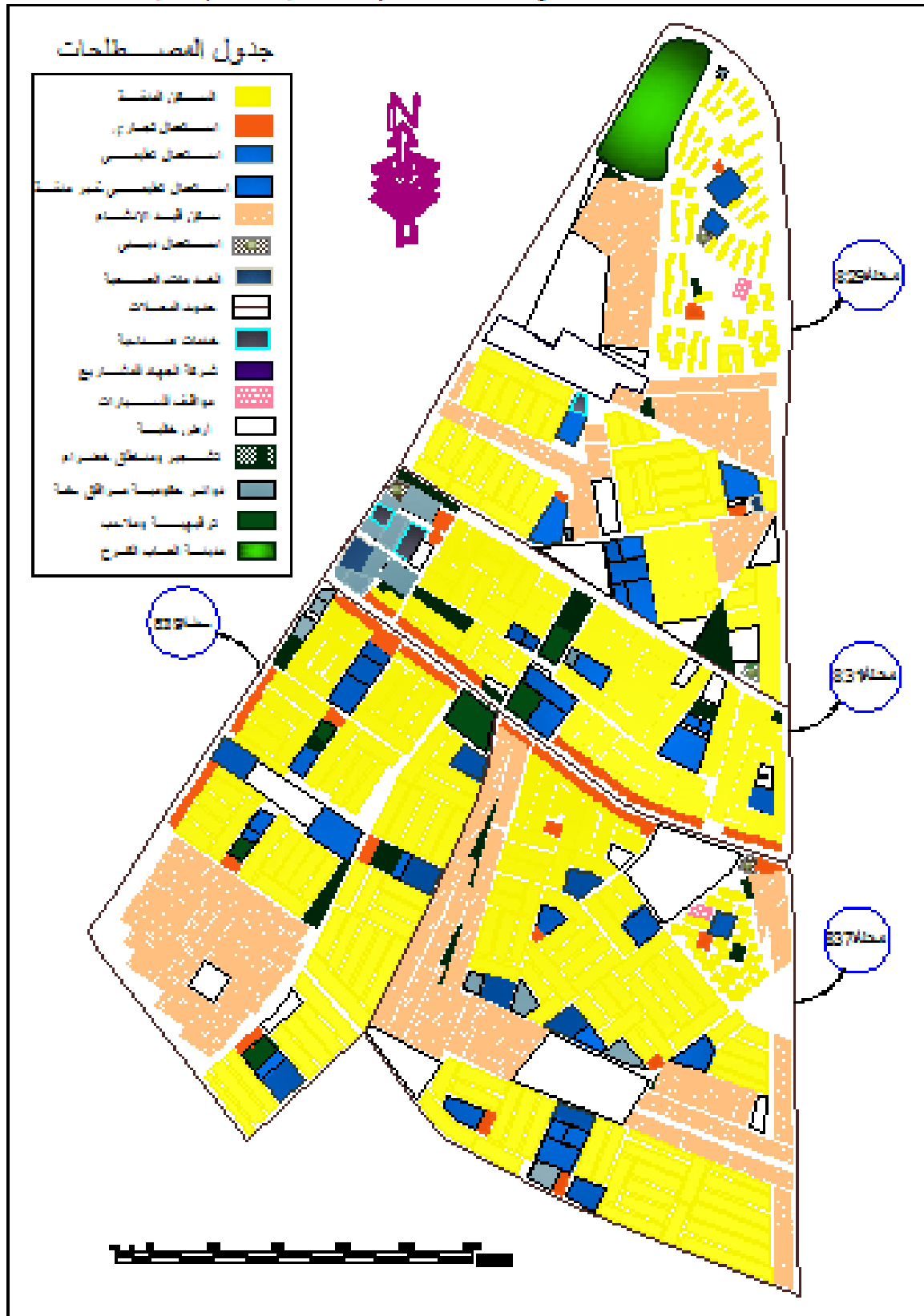


المصدر: الباحث بالاعتماد على خارطة استحداث الارض وتم حساب المساحات بواسطة برنامج الأوتوكاد.



خارطة (3 - 2)

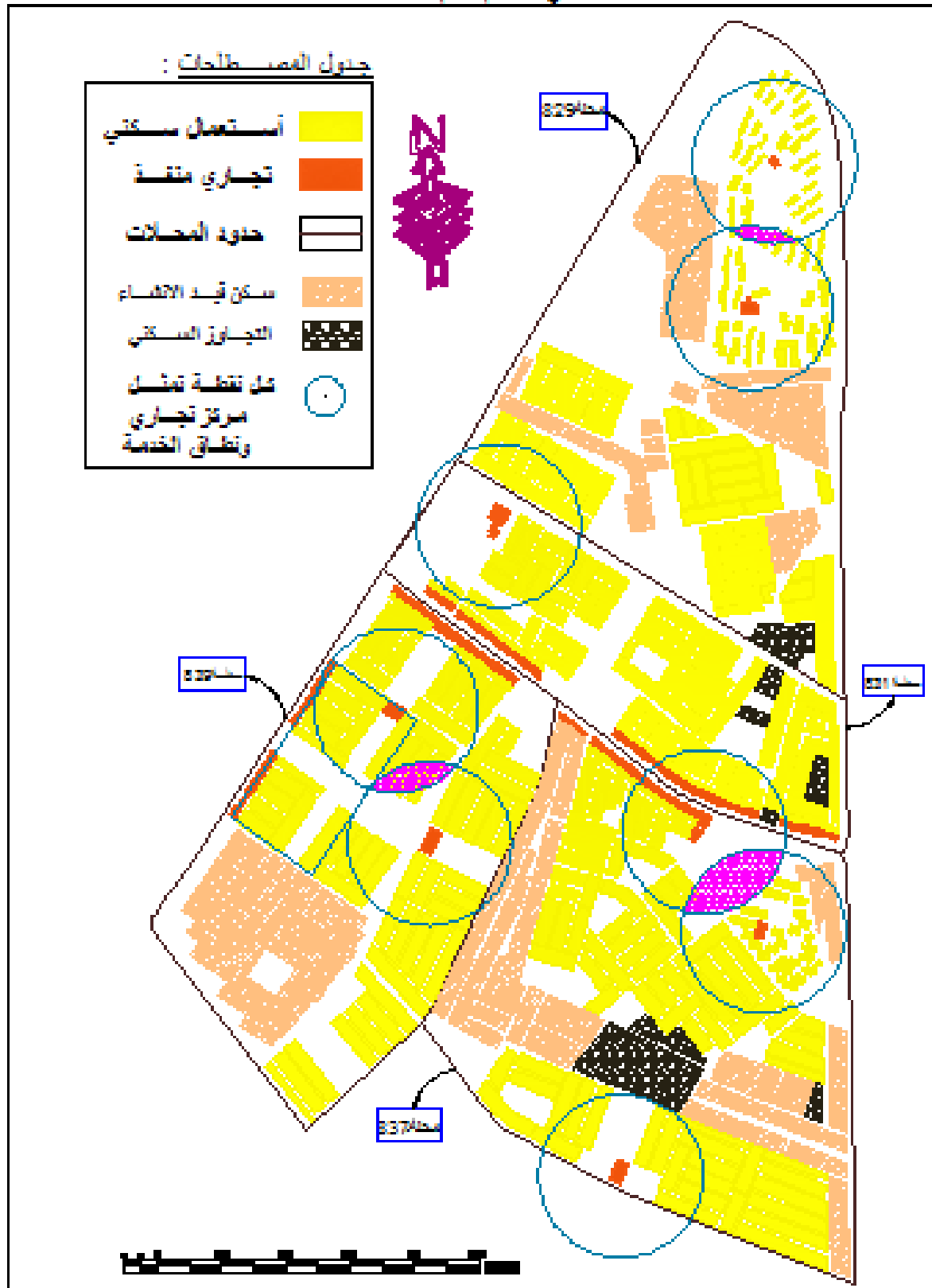
إستعمالات الأرض القصبية في منطقة الدراسة (التصميم الأساس) لعام 2010



المصدر: الأبحاث بالاعتماد على خارطة إستعمالات الأرض

الخارطة (3-3)

التوزيع المكاني ونطاق الخدمة للاستعمال التجاري المنقذ للمراكز السكنية وفق التصميم الأساسي
لحي الأعمام لعام 2010

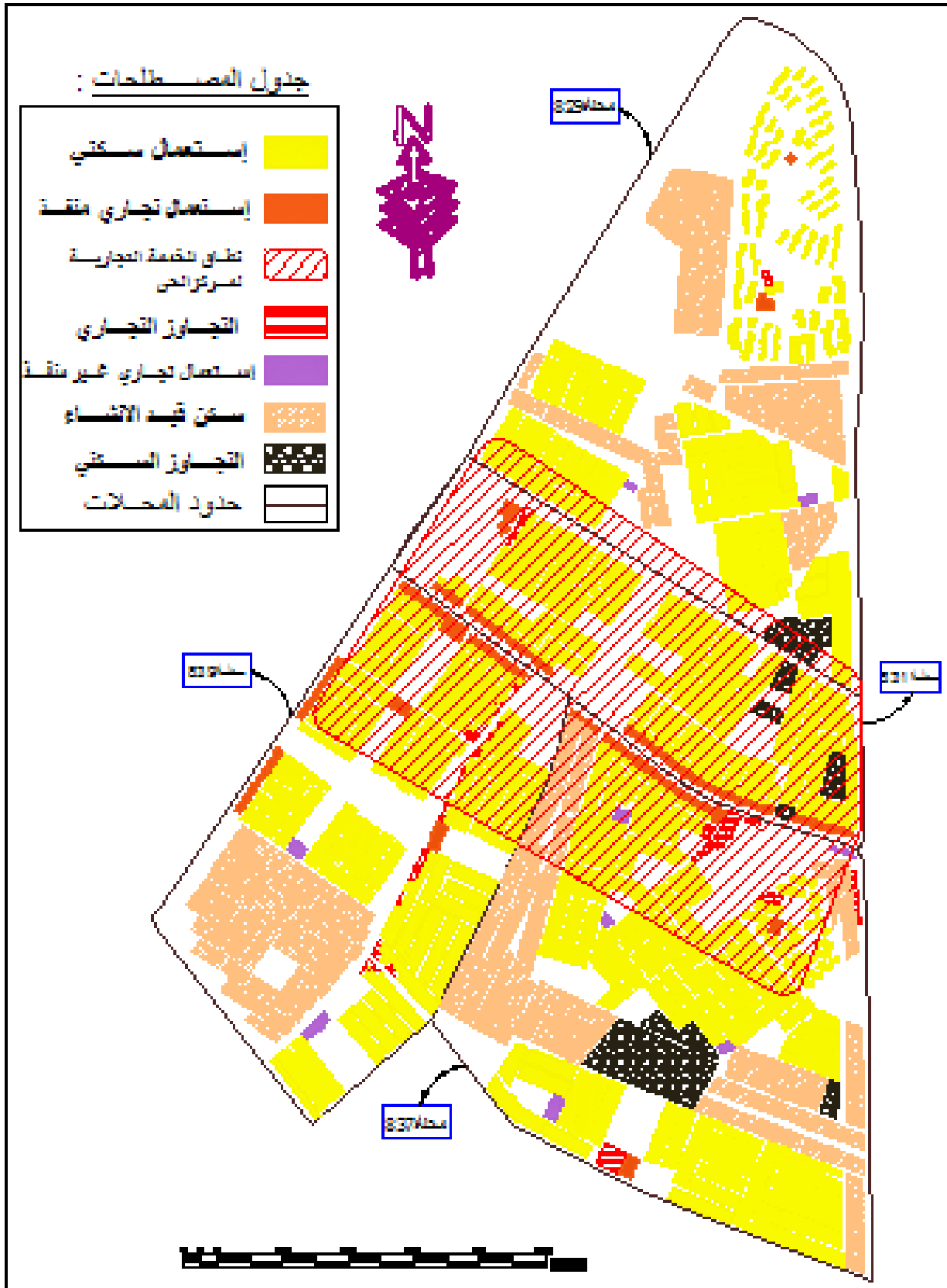


المصدر: الباحث بالاعتماد على خارطة استعمال الأرض والمسح الميداني.



الخارطة (3 - 4)

نطاق الخدمة لمركز الحي للإستعمال التجاري المنقذ في حي الأعلام لعام 2010



المصدر: الباحث بالاعتماد على خارطة استعمالات الأرض والمساح الهندسي.



الخارطة (3 - 5)

التوزيع المكاني ونطاق الخدمة للإستعمال التجاري (التجاوز التجاري) لحي الأعلام عام 2010

