عدد خاص بالمؤتمر العلمي الدولي الرابع / الدراسات التاريخية والجغرافية
*Special Issue of the Fourth International Scientific Conference / Historical and Geographical Studies*
ISSN: 7452-1992*, (2022)*

CC BY

# التبدل الوظيفي وتغير استعمالات الارض في المدن، الاسباب والاثار

**خالد أحمد عيدان**
**جامعة الموصل، كلية التربية الاساسية**

**سرى طه يونس**
**جامعة الموصل، كلية التربية للعلوم الانسانية**

**(قدم للنشر في ٨/٨ /٢٠٢٢ قبل للنشر في٩ /٩ /٢٠٢٢ )**

**المستخلص**

التبدل الوظيفي من الظواهر المعاصرة التي تشهدها كثير من المدن خصوصاً المدن في الدول النامية التي تفتقر الى اساليب التخطيط السليم في تنظيم المدن والمراكز الحضرية، وتبدو هذه الظاهرة واثارها بشكل واضح في مراكز المدن، وقد نتجت هذه الظاهرة عن سوء التخطيط الاداري والحكومي في تنظيم استعمالات الارض الحضرية وغياب الرقابة القانونية والتجاوز على التصاميم الاساسية، وهذه كلها دفعت اصحاب الاملاك والمستثمرين الى التحوير والتبديل في أنماط الاستعمالات الحضرية بشكل عشوائي فنتج عن ذلك تشوه في النسيج العمراني لكثير من المناطق والأحياء السكنية في المدن وساهم ذلك بحدوث تلوث بصري في واجهات الشوارع التي امتدت عليها المباني العالية نتيجة التبدل الوظيفي كما تركت هذه الظاهرة آثار ومشاكل متعددة ومنها مشاكل خدمية واقتصادية واجتماعية وغيرها أثرت على حياة السكان الحضري .

# functional change and land use change in cities, Causes and effects

**Khaled Ahmed Idan**
**Mosul University, College of Basic Education**

**Sura Taha Younes**
**Mosul University, College of Education for Humanities**

## Abstract

functional change is one of the contemporary phenomena that many cities are witnessing, especially cities in developing countries that lack proper planning methods in organizing cities and urban centers. Urban and the absence of legal oversight and abuse of basic designs, all of which prompted property owners and investors to randomly modify and switch patterns of urban use, resulting in a distortion in the urban fabric of many residential areas and neighborhoods in cities, and this contributed to the occurrence of visual pollution in the street facades on which the buildings were extended This phenomenon also left multiple effects and problems, including service, economic, social and other problems that affected the lives of the population

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

**مشكلة البحث:** تتلخص مشكلة البحث من ان استعمالات الارض الحضرية التي تحددها المخططات والتصاميم الاساسية تتعرض في بعض المدن الى التجاوزات فيتم تغيير نمطها وهذا التغير قد يتم بموافقات رسمية او بطرق غير قانونية مما يؤدي لكثير من مشاكل المدن(البيئية و العمرانية والمرورية) فتترك اثاراً واضحة على المدينة وسكانها ولذلك فان هذه التغيرات والتبدلات الوظيفية هي بحاجة الى سياسات تنظم ادارتها ونموها لتلافي التخطيط العشوائي الذي ينعكس على تنظيم واستغلال ارض المدينة

**هدف البحث:**- يهدف البحث الى دراسة التبدل الوظيفي وتأثير ذلك على تغير انماط استعمالات الارض وتحليل اسباب هذا التغير والعوامل المؤثرة في تبدل نمط الاستعمال وابراز اهم المشكلات التي تترتب على هذا التغير والتي تؤثر بشكل او بآخر على تنظيم المدينة وحياة السكان

**أهمية البحث:**- تأتي اهمية البحث من خلال الاهمية المتعاظمة التي يحتلها التبدل الوظيفي الحضري داخل مراكز المدن، اذ يعد التغير في نمط استعمالات الارض الحضرية احد اهم العوامل او الظواهر البارزة في المدينة وهذا نابع من كون استخدامات الارض هي في تطور مستمر اذ يتطور بعضها ويتوسع، بينما يتقلص بعضها الاخر بفعل منافسة الاستخدامات الاخرى

**فرضية البحث:**- الفروض العلمية هي اجابة محتمله او تخمين علمي يستند على اسس ومتغيرات تساهم في تفسير مشكله البحث ومن ابرز فرضيات هذا البحث ما يلي :-

١. التبدل الوظيفي لأنماط استعمالات الارض للشوارع السكنية هي ظاهره جغرافية تتصف بها كثير من المدن والمراكز الحضرية
٢. هناك عوامل اقتصادية واجتماعية تساهم في بروز ظاهره التبدل الوظيفي
٣. يترتب على التغير الوظيفي اثار ونتائج متعددة سواء كانت ايجابية ام سلبيه

**هيكلية البحث** :- يتكون البحث من مبحثين، تناول المبحث الاول مفاهيم عامة، ودراسة الاسباب والعوامل التي تساعد التبدل الوظيفي وتغيير أنماط استعمالات الارض داخل المدن، اما المبحث الثاني فقد تناول النتائج والاثار التي يسببها التبدل الوظيفي

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

## المبحث الاول

### مقدمة

الوظيفة مبرر وجود المدينة ومحدد نمط الحياه فيها، وهي الاساس في قيام وتشكيل المدن ولذلك لابد من دراسة الوظائف الحضرية دراسة تفصيليه وافية، وان هذه الوظائف تتشابك وتتداخل مع بعضها البعض، اذ ان المدن المعاصرة هي مدن تعقدت فيها انماط الحياه الحضرية نتيجة تعدد الوظائف والاحتياجات التغيرات الاقتصادية والاجتماعية والحياتية الاخرى[١]، لذلك تتنوع استعمالات الارض داخل المدينة ويبدو كل جزء منها متخصص في استعمال معين يميزه عن انماط الاستعمالات الاخرى، وان مجمل هذه الاستعمالات يشكل الهيكل العام للمدينة وتركيبها الوظيفي الذي يرتبط بمجموعه متغيرات وعوامل رئيسة تساهم في استمرار نمو المدن، ففي كل مرحلة تظهر وظيفة جديدة وتختفي وظائف اخرى

### اولاً- مفاهيم عامة

هناك العديد من المفاهيم التي ترتبط بالتبدل الوظيفي والتي تشكل رديفاُ لهذا المفهوم ومن ابرزها:-

**١-استعمالات الارض:**- هناك تعاريف متعددة لاستعمالات الارض فقد عرفها ديفيد سون David son بانها (الطرائق المتبعة من السكان لإدارة النظام البيئي من اجل الحصول على المتطلبات الضرورية) كما عرفها الدكتور صلاح الجنابي بأنها(نشاط الانسان على الارض الذي يرتبط بها ارتباطاً مباشراً وهذا النشاط هو الفعاليات الممارسة على وحدة مساحة معينة) وهناك من يعرف استعمالات الارض بأنها( التوزيع الفراغي للمدينة مثل توزيع الاراضي الحضرية لأغراض السكن، والصناعة، والتجارة، والخدمات التعليمية ،والصحية، والثقافية، والادارية وغيرها)[٢]

**٢-تغير استعمالات الارض:**- التغير من حيث المفهوم اللغوي (تغير) ومصدره الفعل غَيّر وهو يدل على تغيُر الحال من حال الى حال اخر، وتغير الشيء الى حالة يعني تحوله وتبدله عكس ما كان عليه اما التغير اصطلاحا فهوى تحول بدون

---

[١] عادل عبدالله خطاب، جغرافية المدن، مطابع التعليم العالي، جامعة الموصل، ١٩٩٠، ص٥٩

[٢] عبد السلام عسكر معروف الزراري، التوزيع المكاني لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة برطلة باستخدامGIS، رسالة دبلوم عالي، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل، ٢٠١٦، ص ٥

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

اضافة (تغير) او من خلال اضافه (تغيير) وهناك فرق بين التغير والتغيير، اذ أن (التغير) يقصد به تحويل الشيء من حال الى حال بشكل مفاجئ وتلقائي وقاطع وتترتب نتائجه على ما سوف يحالفه من اوضاع محيطة به، اما (التغيير) فهو التحول القائم على فكر وتدبر مسبق، فيه تخطيط وتدريج بوجود المتابعة بالتنفيذ، ولذا فأن (التغير) يخلف أثاراً قد تكون سلبية أكثر مما يخلفها التغيير فتكون نتائج الثاني محسوبة أكثر من الاول[١]

٣-**التبدل الوظيفي**:- هو تحول وتبدل في أحد جوانب استعمالات الارض بشكل مخالف لما مخطط له في التصميم الاساس، ويخلف أثاراً غير محسوبة تؤثر في السكان وقد يوجد اوضاع لا تتلاءم مع نوعية الحياه داخل المدن

٤-**تغير صنف الاستعمال:**-هو المساحة المستقطعة من الاستعمال الاصلي بحسب ما اقره التصميم الاساسي لصالح الاستعمالات الاخرى

٥-**التجاوز**:_ هو التغير في انماط استعمالات الارض الحضرية من خلال استيلاء المواطنين او مؤسسات الدولة على الاراضي المملوكة للعموم واستغلالها بدون وجه حق او بموافقه رسميه او مسوغ قانوني خلافاً لما جاء به **التخطيط العام(التصميم الاساسي)**[٢]

٦-**التحول الحضري** :- يعد التحول الحضري واحد من اهم المفاهيم التي يخضع لها السياق الحضري والذي يطرأ على شكل المدينة او طبيعتها او سماتها ونمط استعمالاتها وهو مفهوم قريب من التبدل الوظيفي الحضري ويتخذ التحول الحضري عده انماط ومنها :-

١. التطوير:- اي أقامة المكونات الحضرية الجديدة على أراضي خالية لم يسبق بنائها او أعمارها
٢. الاملاء:- اقامة مكونات حضرية بهدف حشو فراغ محدود ضمن سياق مترامي
٣. التحوير:- إحداث تغيير في التكوين الفيزياوي للمنشأ كتغيير الكتلة والطراز

---

[١] جمال الدين محمد الانصاري، لسان العرب، دار بيروت للطباعة والنشر، ١٩٥٩، ص ١٥٥

[٢] شيماء رزاق فاضل، تغير استعمالات الأرض في بلدية الغدير عن التصميم الأساسي، أطروحة دكتوراه، كلية التربية للبنات، جامعة بغداد، ٢٠١٩، ص ٩

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

٤.اعاده التطوير:- إزالة منشأ معين لأعمار موقع محدد بوظيفة جديدة مماثلة او مختلفة

تغيير الاستخدام:- تغيير الوظيفة الاستخدامية للمنشأ

## ثانياً-الاسباب التي تساعد على التبدل الوظيفي وتغيير انماط استعمالات الارض

استعمالات الارض هي علاقات اجتماعية واقتصادية داخل المدينة تنعكس على صورة فعاليات وانشطة، فإذا تغيرت هذه العلاقات فسوف يكون هناك حاجه لتغيير هذه الأنشطة والفعاليات، اي تغير نمط استعمالات الارض، وان التبدلات الوظيفية وتغير انماط استعمالات الارض هي حالة طبيعية لكون المخطط الاساس هو مخطط ديناميكي يتغير بتغير النواحي الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية وتغير سلوك الانسان، وهذا التغير قد يكون تغيراً عشوائياً يؤثر على راحه الانسان وفعالياته، وقد يكون تغير مخطط يهدف لتحقيق رفاهية الانسان وسعادته، وهذا ينبع من دور الدولة في السيطرة والتحكم بتوزيع وتخطيط استعمالات الارض من خلال منع التجاوزات ومنع اصحاب الاملاك من قيامهم بتغيير استعمالات الارض حسب رغباتهم وتفضيلاتهم للحصول على أعلى الارباح[١]

ان عملية التغيير في استعمالات الارض هي عباره عن تشكيل بنيوي مؤلف من تكوينات حضرية مرتبطة ببعضها البعض وفق علاقات وظيفيه والتي تجعل من المدينة كلها (المتأثرة) والمجتمع (المؤثر) كلاً غير قابل للتجزؤ، اذ ان المدينة عباره عن مجموعه من الدورات المستمرة لعمليات التحوير والتغيير لعناصرها وعلاقتها ضمن منظومه واحدة وهي الهيكل الحضري العام الذي يؤكد ان المدينة هي نتاج للوعي والادراك المجتمعي للفرد، اي استجابة المكان للضرورات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية[٢]، ومن أبرز الاسباب التي تؤدي بشكل او بآخر لتغيير استعمالات الارض وتبدل وظائفها ما يلي :

---

[١] جنان مرزوك فليح حسن العبيدي، الآثار والعمرانية للتحول في استعمالات الأرض السكنية الى تجارية (منطقة الدراسة ، شارع فلسطين في بغداد) رسالة دبلوم عالي، مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، ٢٠١٣، ص ٣٦

[٢] غيث محمد عاطف، علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، لبنان، الطبعة الأولى، ١٩٨٨، ص ٦٠

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

**١ – مورفولوجية المدينة ونموها العمراني:**– يقصد بمورفولوجية المدينة هي تفاعل الشكل مع الوظيفة لينتج عن ذلك الجزء المرئي الى المدينة وما تحتويه من انظمة الطرق والشوارع واشكال الأبنية وقطع الاراضي والاستعمالات الاخرى التي تتقاسم ارض المدينة[١]، ويمكن أيجاز الحديث عن استخدامات الاراضي داخل المدن والتي تعقدت فيها الحياة نتيجة تعدد الوظائف بسبب المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والحياتية التي ساهمت في ممارسة انشطة تقليدية وغير تقليدية، فالصناعات واستعمالات طرق النقل والخدمات باختلافها تعد انشطه غير تقليدية احتلت حيزاً من أرض المدينة المعاصرة مما ادى الى ضرورة ما يحتاج اليه سكان المدينة من متطلبات اساسية، وهذه المتطلبات تحتاج لأسواق تجاريه للتداول بها، كما ان تركز النشاط التجاري في مركز المدينة وتزايد كثافة السكان بتأثير الهجرة وغيرها وضيق الشوارع في المنطقة التجارية المركزية واتساع المدينة العمراني والمساحي، كل هذه المتغيرات تساعد على انتقال النشاط التجاري من قلب المدينة نحو الاحياء السكنية التي تنمو عبر تاريخ المدينة وتتخذ من واجهات شوارع السكنية مواقع معينة [٢]

**٢ – الاجراءات الحكومية:**– قد تتخذ السلطات الحكومية المدنية بعض الاجراءات التشريعية فتقوم بتغيير انماط واصناف بعض الاستعمالات السائدة على الارض الحضرية لبعض شوارع المدينة الرئيسة وتحويلها من شوارع سكنية الى شوارع تجارية (استعمال مختلط) وذلك نتيجة عدم التخطيط الملائم لهذا الاستعمال حيث تقوم الجهات الرسمية بوضع بعض الضوابط والتشريعات من اجل تصحيح بعض الاخطاء والهفوات التي وضعت في بعض مخططات التصاميم الأساسية، وقد يفرض على الجهات المسؤولة ذلك التغيير ان يقوم اصحاب الاملاك الواقعة على واجهات الشوارع الرئيسة بتغيير وتحويل استعمالات املاكهم من نمط الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري، دون استحصال الموافقات الرسمية[٣] ، كما ان تدخل الدولة وسياساتها التخطيطية في ادارة الانشطة والوظائف الحضرية يعد عاملاً مهماً يمكن من خلاله تحقيق توازن مثالي لاستعمالات

---

[١] صبري فارس الهيتي، صالح فليح حسن، جغرافية المدن، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ١٩٨٦ ، ص ١٩٥

[٢] يوسف حران فارس، اسباب تغير استعمال الأرض السكنية الى الاستعمال التجاري في مدينة النعمانية، مجلية كلية التربية، جامعة واسط، العدد ١٩، ص ٢٧٥

[٣] يوسف حران فارس ، نفس المصدر

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

الارض الحضرية، اي بمعنى تخصيص مساحة لكل استعمال وفق مجموعة معايير محلية او دولية لغرض تحقيق اعلى كفاءة لذلك الاستعمال[١] .

**٣- حجم السكان:-** تلعب المتغيرات السكانية من حيث زياده معدلات نمو السكان داخل المدن المراكز الحضرية اثراً كبيراً على تغيير استعمالات الارض من نمط لآخر، وتعد المدن مراكز لتجمعات السكانية كبيره ضمن أُطر مساحية محدودة تمارس ضمن اطاري الموقع والموضع نشاطات ووظائف وفعاليات متنوعة، لذلك يعد العنصر السكاني ذو اهميه كبيره كونه العامل المستفيد من تلك الوظائف، وهو اساس قيام تلك المراكز الحضرية[٢]، كما دراسة نمو السكان وتوزيعهم في المدينة يعد مقياساً مهما لأداء الخدمات التي تقدمها استخدامات الارض في المدينة، فمن المفترض ان يوازي النمو السكاني داخل مراكز المدن نمو مماثل في انماط استخدامات الارض، كما لابد ان يتناسب توزيع المراكز الخدمية بالمدينة مع توزيع السكان مكانياً، فضلاً عن ان التركيب الاقتصادي للسكان في المدينة يرتبط بشكل او بآخر بالبنية الداخلية للمدينة ذاتها[٣]، فالسكان عامل رئيسي يشكلون جميع الموارد فهم المنتجون الصانعون والموزعون والمستهلكون لتلك الموارد، وأن دراسة السكان تحظى بأهمية بالغة لدى الجغرافيون لانهم يمثلون عنصراً هاماً وفعالاً لعلم الجغرافيا، اذ ان دراسة التوزيع الجغرافي للسكان وزيادة معدلات نموهم لها تأثير مباشر على مستوى الخدمات الحضرية التي تحتاجها المدينة ومن خلال معرفه توزيع السكان في المدينة يمكن معرفه طبيعة الخدمات والوظائف التي تسد طلباتهم المتنوعة وامكانية التخطيط لها مستقبلاً بما يتلاءم مع حجم المدينة وعدد سكانها ولعل الاستعمالات السكنية والتجارية ابرز تلك الاحتياجات والمتطلبات الاساسية للسكان التي تعمل على اظهار شكل المدينة ومظهرها العمراني والوظيفي[٤]

---

[١] اياد نعمان فهد عبد العامري، التحليل المكاني للوظيفة التجارية في مدينة هيت وافاقها المستقبلية، رسالة ماجستير، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة تكريت، ٢٠٢١، ص ٣١

[٢] حسن عبد الحسين عبد الكريم العبدلي، التحليل المكاني لتغيير استعمالات الارض السكنية في مدينة النجف الاشرف، اطروحة دكتوراه، كلية الآداب ، جامعة الكوفة، ٢٠٢١، ص ١٩

[٣] عبدالرحيم عبدالله فرج الغيثي، التغير الحضري لمدينة شحات، دراسة جغرافية، رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة الاسكندرية، ٢٠١٢، ص ٣٠

[٤] اياد نعمان فهد عبد العامري، نفس المصدر، ص٣١

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

**٤- عمر الوحدة السكنية:-** تعد سنه التشييد للوحدات السكنية داخل مراكز المدن من العوامل المؤثرة في عمر الوحدة السكنية والتي يعبر عنها بتاريخ انشاء الوحدات السكنية ومن خلال معرفه سنه التشييد يمكن تحديد العمر الافتراضي لتلك الوحدات، ويؤثر عمر الوحدة السكنية على انماط البناء السائدة في المدينة وعلى مورفولوجيتها اذ ان قُدم المساكن يدفع كثير من السكان لتحديث منازلهم القديمة او بناء منازل حديثه بمواصفات عالية بعد هدم تلك الوحدات القديمة[١]، كما ان تقدم العمر الزمني للوحدات السكنية يؤثر ايضاً على التغير الوظيفي الذي يطرأ على استعمالات الارض، وكلما زاد قدم المساكن والوحدات السكنية فان ذلك يتطلب اجراء تغيرات مستمرة عليها، وذلك لظهور العديد من مستجدات الحياة لسكان تلك الوحدات، اذ يعمد كثير من اصحاب الوحدات السكنية القديمة التي تعرضت للتهروء وتآكل مواد البناء فيها وعدم صلاحيتها للاستعمال السكني الى تأجيرها كمخازن للمواد الغذائية او جعلها محلات لبيع مواد الجملة خصوصاً تلك الوحدات القريبة من المواقع التجارية، او قد يقوم اصحاب تلك الوحدات المتهرئة ببيعها الى المستثمرين، وهؤلاء يقومون بدورهم بهدم تلك الوحدات القديمة وانشاء محلات تجاريه بدلها وذلك للاستفادة من موقعها التجاري اذا كانت قريبة من مناطق تجارية، فيؤدي هذا الاجراء الى تغيير صنف الاستعمال القديم السائد في تلك الوحدات الى صنف آخر، وهذا قد يتم بعد استحصال الموافقات الرسمية من الجهات الحكومية او بدون موافقات الجهات المسؤولة اثناء عملية التجديد[٢]

**٥- ظاهره التجاوز على استعمالات الارض :** يعد التجاوز من الظواهر الحضرية التي تتصف بها نسبة كبيرة من الدول النامية فضلاً عن بعض الدول المتقدمة، وهي مشكلة عمرانية يصعب فصلها عن الظروف الاقتصادية والاجتماعية لمجتمع معين من المجتمعات البشرية، وتقف وراء هذه الظاهرة عدة متغيرات اسهمت في اتساع اطار هذه المشكلة داخل مركبات المدن ومنها:-

١. الزيادة المستمرة في اعداد سكان المراكز الحضرية وتدفق تيارات الهجرة من الريف للمدن مع عدم وجود قوانين تمنع او تحد من تلك الهجرة، اضافه الى ارتفاع اسعار الاراضي والايجارات داخل المدن[٣]

---

[١] هدى مالك اسماعيل يوسف الحسيني، النمو الحضري وانعكاساته البيئية على مشكلة السكن في مدينة بغداد، اطروحة دكتوراه، كلية التربية – ابن رشد، جامعة بغداد ، ٢٠١٩، ص ٩٣

[٢] يوسف حران فارس، مصدر سابق، ص٢٨٢

[٣] حسن محمد حسن زنكنه، العشوائيات السكنية، (دراسة في جغرافية المدن)، دار الفراهيدي للنشر والتوزيع، بغداد، ٢٠١٣، ص١٣٩

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

٢.التلكؤ الذي يحدث في تنفيذ ما يخطط له في التصاميم الأساسية نتيجة سوء الإدارة الحضرية مع عدم وجود مخططات تنظيمية لسد الحاجة المستمرة والمتزايدة على التوسع السكني

٣.اخفاق السياسات الحكومية الإسكانية في وضع معالجات وحلول لمشكلة السكن خصوصاً لذوي الدخل المحدود والفئات الفقيرة داخل المجتمع[١]

٦- **موقع الوحدة السكنية** :- ان لموقع الوحدة السكنية او موقع المنطقة الحضرية بالنسبة للمناطق الاخرى اثراً كبيراً في عملية تغيير استعمالات الارض الى نمط آخر، فكلما كان موقع المنطقة الحضرية قريباً من مركز المدينة او المناطق الاخرى القريبة منه والتي تكون الكثافة السكانية فيها مرتفعة بسبب توفر الخدمات وفرص العمل كلما تسبب ذلك بحدوث تنافس بين الاستعمالات الحضرية على الارض والتي غالباً ما تكون تلك المنافسة لصالح الاستعمال التجاري على حساب الانماط الاخرى التي لا تقوى على المنافسة فيؤدي ذلك الى تغيير في نمط وصنف استعمالات الارض[٢] .

٧- **الخبرات التخطيطية**:- ان من بين المشكلات التي تواجه عملية تخطيط وتوافر الخدمات الفعاليات في المدن والمراكز الحضرية هو قلة خبرة الجهاز الاداري او السلطات والجهات المحلية المتخصصة في مجال التخطيط، اذ إن عملية توفير احتياجات ساكني المدن وتوفر الانشطة والخدمات تحتاج الى خبرات تخطيطية تستند على معايير محددة ومعتمدة دولياً في توفير اي نوع من الخدمات، فعندما لا تمتلك اجهزة السلطات المحلية المختصة بمجالات التخطيط المعرفة الكافية بتلك المعايير او الاسس فان ذلك يؤثر سلباً على تخطيط وتوفر تلك الانشطة والخدمات، ويترتب على ذلك كثير من المشكلات[٣] فما يحدث في كثير من المدن من تغيير لاستخدامات الارض من نمط الى آخر يمثل انقلاب على التخطيط السليم مما يؤدي الى مشاكل عديده تحتاج الى جهود كبيرة لمعالجتها، فكلما كانت الحسابات لكل اجراء تخطيطي ولكل قرار هي حسابات محسوبة بشكل

---

[١] انتصار جبار كاظم، المناطق العشوائية وأثرها على الخدمات المجتمعية في مدينة بغداد، رسالة ماجستير، كلية التربية-ابن رشد للعلوم الانسانية، جامعة بغداد، ٢٠١١، ص ١٣٧

[٢] يوسف حران فارس، مصدر سابق، ص٢٨٢

[٣] خلف حسين علي الدليمي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنيه التحتية( أسس ،معايير، تقنيات)، دار صفاء للنشر والتوزيع ،عمان، الطبعة الثانية ٢٠١٥، ص ٤٦

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

دقيق ومتكامل كلما كانت الاثار السلبية الاقتصادية وغيرها قليلة، بينما تزداد التكاليف والاثار السلبية اذا كان القرار التخطيطي يفتقر للأسس العلمية المدروسة[١] .

-٨

**الدوافع الاقتصادية:-** تعد الدوافع الاقتصادية احد الاسباب الرئيسة والمهمة والتي تساهم في عملية تغيير اصناف وانماط استعمالات الارض من نمط لآخر، اذ يعمد كثير من السكان واصحاب الاملاك الى تحويله زامل وحداتهم السكنية الى محلات تجاريه مثلا او وحدات تستغل لاستعمال تجاري من اجل الاستفادة من المردودات الماليه من خلال تأجير هذه المحلات التجارية، فتكون لهم عوائد ماليه فضلاً عن استفادتهم من الوحدة السكنية لسكن اسرهم فستفادون بذلك من جانبين وهي بقائهم في منازلهم واسرهم للسكن وتحصيل مردوداً اقتصادياً اضافياً لهم[٢]، وقد برزت ظاهرة قيام اصحاب الاملاك بتحويل اجزاء من املاكهم من الاستعمال السكني الى انماط اخرى ومنها الاستعمال التجاري على وجه التحديد وذلك لأسباب متعددة ومنها :-

١. ازدياد عدد السكان وما رافق ذلك من زيادة الطلب على خدمات التجارة والتسوق تبعاً لزياده الطلب على السكن
٢. ضعف الخبرات التخطيطية لتحديد مناطق الاسواق ضمن مخططات التصاميم الاساسية لكثير من المدن وعدم كفاءة المنفذ منها
٣. المردودات الاقتصادية للاستعمال التجاري مقارنة مع الاستعمال السكني، وهذا ما دفع اصحاب الاملاك الى تحويل اجزاء من املاكهم لنمط الاستعمال التجاري، سواء كان ذلك باستحصال الموافقات الرسمية او عدم موافقة الجهات الرسمية، وهذا ما ادى الى انتشار وحدوث تغييرات عشوائية غير مدروسة لاستعمالات الارض، وظهور الكثير من المشاكل الحضرية كما سنرى لاحقا كمشاكل الازدحام المروري والاثار المتعددة المترتبة على ذلك

## المبحث الثاني

[١] علي حسون علي، أثر تغير استعمالات الأرض للشوارع السكنية الى تجارية على البنية التحتية الفنية في مدينة بغداد، رسالة ماجستير، معهد التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد، ٢٠١١، ص٥٢

[٢] يوسف حران فارس، مصدر سابق، ص٢٧٨

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

## النتائج والآثار المترتبة على التبدل الوظيفي

تخضع المدن والمراكز الحضرية الى التغيير المستمر في انماط استعمالات الارض فيها وذلك نتيجة لما تتركه العوامل والمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والديموغرافية من متطلبات جديدة لسكان المدن، من اجل مواكبة التطورات الجديدة ،وتتفاعل هذه العوامل والمتغيرات مع بعضها البعض تبعاً لتغيير المظهر المورفولوجي والمعماري للمدن، وهذا مما يؤثر على انماط استعمالات الارض الحضرية في المدن وتركيبها الداخلي وتغيير صنف او نمط الوظائف الحضرية فيه[١]، وهذه التغيرات التي تحدث في الوظائف والانشطة الحضرية تترك اثاراً ونتائج متعددة من نواحي كثيرة اقتصادية ،واجتماعية، وبيئية، ومورفولوجية، ومن أبرز تلك الاثار والنتائج المترتبة على تغيير اصناف الوظائف الحضرية والتي سوف نتناولها في هذا الفصل ما يلي :

١. آثار اجتماعية
٢. آثار اقتصاديه وخدمية
٣. آثار عمرانية
٤. آثار بيئية
٥. آثار مرورية

**١-الاثار الاجتماعية:-** تعد البيئة السكنية هي المستقر الذي يلجأ اليها السكان للحصول على الهدوء والراحة والسكينة، فضلاً عن متطلباتهم الاجتماعية الخاصه، ومن ابرز الآثار الاجتماعية التي يتركها التغير في استعمالات الارض هو فقدان الخصوصية الاجتماعية، وبروز عدة مشاكل اجتماعية، اذ أن لكل استعمال خصوصية ومتطلبات معينة تميزه عن باقي الاستعمالات، ولذلك فان تغير نمط استعمالات بعض الشوارع السكنية الى تجارية يؤدي الى ظهور مشكلات اجتماعية، ومنها اضمحلال الاستقلالية السكنية، الذي حرم اصحاب الوحدات السكنية القريبة من تلك الشوارع من العيش في حياة هادئة وآمنة نظراً لكثرة المترددين من الافراد والمشاة والمركبات[٢]، كما أن فقدان الخصوصية الاجتماعية يعد واحد من اهم وابرز الآثار

---

[١] حسن عبد الحسين عبد الكريم العبدلي، مصدر سابق، ص٢٠٠

[٢] شيماء رزاق فاضل، تغير استعمالات الأرض في بلدية الغدير عن التصميم الأساسي، مصدر سابق، ص ١٩٩

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

السلبية التي تعرض لها التنظيم الاجتماعي لبنية المدن الحضرية نتيجة الاستعمال المختلط، كما أن السماح بتغيير الاستعمال السكني لبعض شوارع المدن والاحياء السكنية واطلاق الاستعمال التجاري وما رافق ذلك من تغيرات في البنيه المكانية قد أدى الى بروز هذه المشكلة، فاحتشدت تلك الشوارع بالمترددين الأفراد ومرور المركبات، اضف الى ان عدم وجود مساحات او مواقف خاصه لتلك الشوارع فقد أدى ذلك لإيقاف المركبات امام الدور السكنية، وهذا يؤثر على انسياب حركة المرور وحصول اختناقات مرورية وتلوث بيئي[١]

**٢-آثار اقتصادية وخدمية** :- تمثل الخدمات عنصراً اساسياً في حياة الانسان وهدفاً رئيساً، لذا سخر كل طاقاته وامكاناته في تطوير تلك الخدمات، وقد عمل الانسان منذ القدم على توفير البيئة المريحة والأمنه التي تتوفر فيها معظم متطلبات الحياة الاساسية، وقد ركز بمرور الزمن على تطوير الادوات التي تسهم في توفير البيئة الملائمة التي تضم الخدمات المختلفة في المكان الذي أختاره للعيش والذي تمثل بالمدن والمراكز الحضرية، وأن الطلب على الخدمات يتزايد بشكل مضطرد يوماً بعد اخر، لإشباع رغبات الانسان وسد حاجاته، فكلما تطورت المجتمعات زادت احتياجاتها من الخدمات بكافه انواعها سواء خدمات البنى التحتية والخدمات المجتمعية[٢]، أن تغير استعمالات الارض الشوارع السكنية الى انماط اخرى يترك أثاراً متعددة على كثير من جوانب خدمات البنى التحتية، خاصة خدمات مياه الشرب، وشبكات الصرف الصحي، وشبكات الكهربائية، اذ ان تركز الاستعمالات التجارية في بعض الشوارع يؤدي الى ارتفاع الكثافة السكانية في مناطق معينة، نتيجة انشاء الأبنية المتعددة الطوابق والأبنية ذات المساحات الكبيرة وهذا ما يؤثر على شبكات البنى التحتية في تلك المناطق وخاصة شبكات ضخ المياه، فهي لا تستطيع توفير المياه لساكني الطوابق العليا في البنايات العالية، بسبب عدم توفر الضغط المناسب في تلك الشبكات مما يؤثر سلباً على كفاءة تلك الشبكات وعلى القدرة التصميمية لها، كما يتضح اثر تغير استعمالات الارض على شبكات الصرف الصحي والحاق اضرار عديدة في هذه الشبكات والاخلال بمعايير تقديم خدماتها الناتجة عن تغيير الاسس التخطيطية والتصميمية التي تم اعتمادها اثناء توقيع خدمات هذه الشبكات، كما ان القرارات الخاصة بتغير استعمالات الشوارع السكنية الى تجارية يؤدي الى زيادة الطلب على الطاقة الكهربائية، لان المناطق التجارية تحتاج الى تيار كبير من الطاقة الكهربائية وكل

---

[١] حسن عبد الحسين عبد الكريم العبدلي، نفس المصدر، ص ٢٠٤

[٢] خلف حسين علي الدليمي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية، (اسس معايير تقنيات)، دار صفاء للنشر والتوزيع عمان، الطبعة الثانية، ٢٠١٥، ص ٣١

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

ذلك يؤدي الى تضرر شبكات التوزيع لأنها صُممت بشكل مسبق على اساس الكثافة السكانية وبأحمال معينة[١]، ولذا فان هذه الاختناقات والضغط الحاصل على هذه الشبكات يتطلب تكاليف اقتصادية خاصة بصيانة هذه الشبكات، أو انشاء شبكات اخرى اكبر سعة من الشبكات القديمة، وهذا مما يعني خسائر وتكاليف اقتصادية إضافية تتحملها الدولة فتؤثر بذلك على الاقتصاد الوطني[٢]، كما تتضح الاثار الاقتصادية المترتبة على التبدل الوظيفي من خلال ارتفاع اسعار الاراضي والايجارات، وتباين ذلك حسب الموقع المساحة المستخدمة، والممارسات الوظيفية، وهذا ما ينعكس على الجدوى الاقتصادية المتحققة بسبب عدم قابلية الكثير من الفعاليات والانشطة من الايفاء بما لديها من التزامات مالية تحت ضغط اصحاب الاملاك، لذا تضطر تلك الانشطة من ترك اماكنها وممارسة أنشطتها في مواقع اخرى أقل حيوية، فأدى ذلك الى عدم التناسق بين الانشطة والوظائف المتقاربة، او يؤدي لعدم توازن الهيكل الوظيفي الذي ينعكس بدوره على الجانب المعماري ومورفولوجية المدينة[٣]

**٣-الاثار العمرانية:-** تتمثل الاثار العمرانية للتبدل الوظيفي في انماط استعمالات الارض لبعض اجزاء شوارع الاحياء السكنية الى فقدان التوافق والانسجام في النمط والشكل المخطط له في التصاميم الاساسية القطاعية لكل حي من احياء المدينة، وهذا يعتبر تشويهاً حضرياً لبنية المدينة وعشوائية في تغيير اصناف استعمالاتها وانشطتها ونتيجة لتغير انماط استخدام الارض ينتج عن ذلك تباين وتنوع كبير في طرازات البناء وكثرة البنايات وتفاوت ارتفاعاتها، مما يدل على عدم وجود تصاميم معمارية موحدة بسبب تعدد الانشطة والفعاليات[٤]، كما يقوم اصحاب المؤسسات والمحلات التجارية بوضع علامات دلاله واعلانات تدل على تخصص محلاتهم ومؤسساتهم التجارية فينتج عن ذلك تشوه بصري في العديد من الاحياء السكنية وشوارعها، بسبب بقاء

---

[١] علي حسون علي، أثر تغيير أستعمالات الأرض للشوارع السكنية الى تجارية على البنية التحتية الفنية في مدينة بغداد، رسالة ماجستير، معهد التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ٢٠١١، ص ٦٩

[٢] حيدر قاسم حامد، الاثار السلبية لتغيير الشوارع السكنية الى شوارع تجارية، منطقة الدراسة جزء من شارع الربيع في مدينة بغداد، رسالة ماجستير، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٥، ص ٨٤-٨٨

[٣] يوسف حران فارس، التحليل المكاني لتغير استعمالات الأرض السكنية الى تجارية في مدينة النعمانية (دراسة في جغرافية المدن)، رسالة ماجستير، كلية التربية، جامعة واسط، ٢٠١٤، ص ١٤٧

[٤] حسن عبد الحسين عبد الكريم العبدلي، مصدر سابق، ص٢٠٠

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

كثير من الدور السكنية نصف مشيدة او مشيدة بشكل جزئي، بعد تغير انماط الاستعمالات وهذا مما أدى لفقدان الاتصال والترابط البصري لكل وحده سكنية او مبنى مع ما يجاورها[١] .

**٤-الاثار البيئية:-** تتمثل الاثار البيئية التي تخلفها التبدلات الوظيفية في انماط استعمالات الارض بمظاهر التلوث البيئي وتلوث الهواء من التلوث الضوضائي وغيرها، أذ أن التبدلات الكبيرة في البنية الوظيفية للمناطق السكنية وسوء تخطيط استعمالات الارض يؤدي ذلك الى تركز وتكتل الانشطة والفعاليات واختلاطها بمختلف صنوفها، فيصاحب ذلك تكدس كميات كبيرة من النفايات التي تتراكم في الشوارع وما يصاحبها من اثار بيئية على سكان تلك الاحياء وحركه السابلة والقاطنين على مقربة من تلك الاحياء السكنية، متمثلة تلك الاثار بكثرة انتشار الحشرات والقوارض والذباب والبعوض، وانتشار مسببات الامراض والروائح الكريهة والملوثات الناتجة من انشطة المطاعم والمخابز والافران وملوثات اصحاب العيادات والمجمعات الطبية، فضلاً عن التلوث بالضجيج الذي ينتج عن حركة وسائط النقل والمعدات وغيرها، كما ان الشوارع الرئيسة تستقطب اعداد كبيرة من المتسوقين سواء كانوا من سكان تلك الاحياء او من سكان المناطق القريبة منها، فيؤدي ذلك لحدوث مشاكل الاختناق المروري والتزاحم بسبب حالة الجذب التي تتمتع بها تلك المناطق، مما يؤدي ذلك بشكل او بآخر الى تلوث الهواء نتيجة زيادة تطاير الذرات والمواد الملوثة من عوادم وسائط النقل[٢]، كما ان الشوارع التي تتركز بها محلات تجاريه متنوعه وحدثت بها تبدلات وظيفية تسبب بعض الازعاجات للسكان نتيجة لعدم وجود مواقف وساحات خاصه للسيارات فيقوم اصحاب المركبات بإيقافها في الافرع الداخلية امام المنازل والوحدات السكنية، وهذا مما يسبب ازعاج لساكني تلك المناطق مما يضطر اغلب سكان الاحياء الى كتابة عبارات تمنع ايقاف المركبات مثل عبارات( الرجاء عدم ايقاف السيارات امام الباب) او( ممنوع الوقوف امام الدار) او وضع بعض المعوقات التي تحد من وقوف السيارات مثل الاحجار وغيرها، وان مشكلة الاختناق المروري والتلوث البيئي المترتبة على التبدل الوظيفي هي مشكلة سوف تتضاعف يوماً بعد يوم كلما انُجزت مؤسسات تجارية جديدة وافتتحت عمارات ومحلات او مكاتب او مطاعم او اي مرافق تجارية اخرى، وهذه ستلقي بظلالها واثارها السلبية على سكان الاحياء القريبة من تلك الشوارع[٣]، كما تتضح الاثار البيئية المترتبة على تغيير استعمالات الارض من خلال مظاهر الزحف العمراني باتجاه الاراضي

---

[١] جنان مرزوك فليح حسن العبيدي، مصدر سابق، ص ٤٥

[٢] شيماء رزاق فاضل، تغير استعمالات الأرض في بلدية الغدير عن التصميم الأساسي، مصدر سابق، ص١٩٨

[٣] حيدر قاسم حامد، مصدر سابق، ص ٧٥

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

الزراعية والمناطق الخضراء وتنحصر هذه المشكلة من خلال عدم قدرة المدينة على توفير المساكن للأعداد الهائلة من السكان فيبدأ التوسع نحو الاطراف وهذا ما يسبب ضياع مساحات كبيرة من الأراضي الزراعية والمناطق الخضراء التي تشكل متنفساً للمدينة فيؤدي ذلك الى طغيان حركة البناء في هوامش المدن وانتشار العشوائيات مما اسهم في زيادة تلوث البيئة[١] .

**٥-اثار مرورية:-** تتمثل هذه الاثار بمشاكل الاختناق والازدحام المروري، اذ برزت هذه المشاكل في كثير من المدن العراقية ذات الثقل الاقتصادي والسكاني مثل العاصمة بغداد والموصل، ومدن اخرى، واخذت بالتزايد يوماً بعد أخر بعد استيراد السيارات بأعداد كبيرة جداً مع عدم وجود حلول لهذه المشكلة والتي تتمثل بأنشاء طرق خارجية للمركبات الكبيرة لمرورها خارج المدينة، وتبرز مشكلة الاختناق المروري في الكثير من الشوارع التي تشهد تبدلات وظيفية، فأصبحت اشرطة جاذبة للسابلة او المرور الالي والمركبات ، وهذه تترك أثاراً عديدة على سكان المدن خصوصاً سكان الاحياء القريبة من تلك الشوارع، فتؤدي الى صعوبة وصول المواطنين الى اماكن عملهم بالأوقات المحددة، وتصبح رحلة العمل اليومية شاقة ومضنية ، اضافة الى كثرة الحوادث المرورية التي تؤدي للوفاة والاصابات المؤلمة مثل الإعاقة، وغيرها وهدر الوقت المستغرق للوصول الى اماكن العمل، وما يرافق ذلك من تأثيرات نفسية ومن ابرز الاسباب التي تؤدي لمشكلة الازدحام المروري هي عدم وجود تدرج في مستوى الخدمات التي تقدمها كثير من الشوارع والاشرطة، كذلك عدم استيعاب بعض الشوارع لأعداد المركبات المستخدمة فيها، نتيجة سوء أدارة وتنظيم استعمالات الارض في المدينة، اذ يتم حساب الخدمات التجارية والثقافية والإدارية لكل احياء المدينة بحسب اعداد السكان، عند اعداد التصاميم الأساسية بحيث تتوزع تلك الاستعمالات والخدمات بشكل متكافئ على رقعة المراكز الحضرية، ولذا فأن اي تغيير في استعمالات الارض سوف يؤدى الى ان تقوم حركة مرور بشكل كثير وازدحامات لم تكن متوقعة، مما يؤدي الى عرقلة حركة المرور، كما ان بعض الشوارع التجارية وخاصة تلك الموقعة داخل الاحياء السكنية تشهد وقوف كثير من المركبات الكبيرة الخاصه بتحميل وتفريغ السلع والبضائع، لغرض تجهيز المحلات التجارية بالبضائع وان وقوف تلك المركبات لفترات طويلة يعرقل حركة السابلة وحركه المركبات ايضاً[٢]

## الاستنتاجات:-

[١] شيماء رزاق فاضل، نفس المصدر، ص ١٩٧

[٢] حيدر قاسم حامد، مصدر سابق، ص ٧٨

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

من ابرز الاستنتاجات التي يمكن ايجازها من خلال الدراسة الحالية ما يلي :-

١. التبدل الوظيفي ظاهرة جغرافية تعاني منها المدن والمراكز الحضرية وهي في تزايد مستمر نتيجة الزيادة المطردة في نمو معدلات سكان السكان والتي تتطلب تلك الزيادة توفير وتلبية متطلبات السكان من مختلف الخدمات والفعاليات داخل المدن ومنها الخدمات التجارية والتي تساهم بدورها بتبدل نمط استعمالات الارض
٢. هناك جملة من العوامل التي تقف وراء تفاقم هذه الظاهرة ومنها عوامل سياسية تتمثل بسوء التخطيط الاداري والحكومي وعوامل اقتصادية تتمثل بدافع الربح المادي الذي يدفع كثير من اصحاب الاملاك الى تحوير وحداتهم السكنية فيساهم ذلك بتبدل وظيفي لتلك الاستعمالات
٣. تلعب العوامل المورفولوجية والتي تتعلق بعمر المباني والوحدات العمرانية دوراً هاماً في التبدل الوظيفي وتغيير نمط استخدامات الارض
٤. للتبدل الوظيفي اثار متعددة تترك اثرها عللا البنية الحضرية والنسيج العمراني فتسبب مظاهر للتلوث البصري كما تؤثر على حياة الساكن الحضري تأثيرات اجتماعية تتمثل بفقدان الاستقلالية السكنية والتمتع بحرية الفرد العامة
٥. للتبدل الوظيفي اثار مرورية تتمثل بمشكلة الزخم المروري لكون الاشرطة التي يحدث فيها تبدل وظيفي تصبح شوارع ذات جذب وظيفي للسكان مما يؤثر على انسيابية المرور الالي والبشري، فضلاً عن تأثيرها الخدمي على قطاع الطاقة الكهربائية والماء وتأثيرها البيئي المتمثل بالنفايات المتكدسة على امتداد الطرق والشوارع

**المقترحات** :-

هناك بعض المقترحات التي من شأنها أن تقلل من آثار التبدل الوظيفي ومنها :-

١. ضرورة أتباع الاسس التخطيطية السليمة وتحديد المواقع الانسب لكل نمط من استعمالات الارض حتى لا يكون هناك عشوائية وتداخل في استخدامات الارض مما يؤثر على منظر المدينة ونسيجها الحضري
٢. المتابعة والرقابة القانونية على الجهات والافراد ممن يقوم بإجراء التحويرات في الوحدات السكنية وتبدل نمط استعمالها بشكل غير قانوني مخالف لما مخطط له في التصاميم الاساسية

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

٣. تخطيط المراكز التجارية ذات الثقل الاقتصادي والخدمي بعيداً عن الاحياء السكنية وذلك للحفاظ على الهدوء والاستقرار الاجتماعي للسكان نتيجة ما تسببه التبدلات الوظيفية من ضوضاء وضجيج ناتج عن وسائط النقل على الشوارع التي تتبدل فيها استعمالات الارض

٤. على الجهات الحكومية عند التخطيط لوضع تصاميم قطاعية لاستعمال معين الاخذ بنظر الاعتبار الزيادة السكانية المستقبلية وما تتطلبه من توفير احتياجات تلبي الوظيفة السكنية والتجارية وغيرها

## مصادر البحث :-

١. عادل عبدالله خطاب، جغرافية المدن، مطابع التعليم العالي، جامعة الموصل، ١٩٩٠
٢. عبد السلام عسكر معروف الزراري، التوزيع المكاني لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة برطلة باستخدامGIS، رسالة دبلوم عالي، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل، ٢٠١٦
٣. جمال الدين محمد الانصاري، لسان العرب، دار بيروت للطباعة والنشر، ١٩٥٩
٤. شيماء رزاق فاضل، تغير استعمالات الأرض في بلدية الغدير عن التصميم الأساسي، أطروحة دكتوراه، كلية التربية للبنات، جامعة بغداد، ٢٠١٩
٥. جنان مرزوك فليح حسن العبيدي، الآثار والعمرانية للتحول في استعمالات الأرض السكنية الى تجارية (منطقة الدراسة ، شارع فلسطين في بغداد) رسالة دبلوم عالي، مركز التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، ٢٠١٣
٦. غيث محمد عاطف، علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، لبنان، الطبعة الأولى، ١٩٨٨
٧. صبري فارس الهيتي، صالح فليح حسن، جغرافية المدن، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ١٩٨٦
٨. يوسف حران فارس، اسباب تغير استعمال الأرض السكنية الى الاستعمال التجاري في مدينة النعمانية، مجلة كلية التربية، جامعة واسط، العدد ١٩، ص ٢٧٥
٩. اياد نعمان فهد عبد العامري، التحليل المكاني للوظيفة التجارية في مدينة هيت وافاقها المستقبلية، رسالة ماجستير، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة تكريت، ٢٠٢١
١٠. حسن عبد الحسين عبد الكريم العبدلي، التحليل المكاني لتغيير استعمالات الارض السكنية في مدينة النجف الاشرف، اطروحة دكتوراه، كلية الآداب ، جامعة الكوفة، ٢٠٢١
١١. عبدالرحيم عبدالله فرج الغيثي، التغير الحضري لمدينة شحات، دراسة جغرافية، رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة الاسكندرية، ٢٠١٢

ISSN: 7452-1992, *(2022)*

١٢. هدى مالك اسماعيل يوسف الحسيني، النمو الحضري وانعكاساته البيئية على مشكلة السكن في مدينة بغداد، اطروحة دكتوراه، كلية التربية – ابن رشد، جامعة بغداد ، ٢٠١٩
١٣. حسن محمد حسن زنكنه، العشوائيات السكنية، (دراسة في جغرافية المدن)، دار الفراهيدي للنشر والتوزيع، بغداد، ٢٠١٣
١٤. انتصار جبار كاظم، المناطق العشوائية وأثرها على الخدمات المجتمعية في مدينة بغداد، رسالة ماجستير، كلية التربية– ابن رشد للعلوم الانسانية، جامعة بغداد، ٢٠١١
١٥. خلف حسين علي الدليمي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنيه التحتية( أسس ،معايير، تقنيات)، دار صفاء للنشر والتوزيع ،عمان، الطبعة الثانية ٢٠١٥
١٦. علي حسون علي، أثر تغير استعمالات الأرض للشوارع السكنية الى تجارية على البنية التحتية الفنية في مدينة بغداد، رسالة ماجستير، معهد التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد، ٢٠١١
١٧. خلف حسين علي الدليمي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية، (اسس معايير تقنيات)، دار صفاء للنشر والتوزيع عمان، الطبعة الثانية، ٢٠١٥
١٨. علي حسون علي، أثر تغيير أستعمالات الأرض للشوارع السكنية الى تجارية على البنية التحتية الفنية في مدينة بغداد، رسالة ماجستير، معهد التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ٢٠١١
١٩. حيدر قاسم حامد، الاثار السلبية لتغيير الشوارع السكنية الى شوارع تجارية، منطقة الدراسة جزء من شارع الربيع في مدينة بغداد، رسالة ماجستير، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٠
٢٠. يوسف حران فارس، التحليل المكاني لتغير استعمالات الأرض السكنية الى تجارية في مدينة النعمانية (دراسة في جغرافية المدن)، رسالة ماجستير، كلية التربية، جامعة واسط، ٢٠١٤