

التبديل الوظيفي على محاور الشوارع الرئيسية في مدينة الرمادي شارع ٢٠  
دراسة حالة

أ.د. مشعل فيصل المولى

[ed.meshaal.faisal@uoanbar.edu.iq](mailto:ed.meshaal.faisal@uoanbar.edu.iq)

أ.م.د. مها سعدي خلف

[ed.maha.saadi@uoanbar.edu](mailto:ed.maha.saadi@uoanbar.edu)

أ.م.د. علي خليل خلف غضا الجابري

[ed.ali.khalil@uoanbar.edu.iq](mailto:ed.ali.khalil@uoanbar.edu.iq)

جامعة الأنبار/ كلية التربية للعلوم الإنسانية/ قسم الجغرافية



*Functional change on the main street axes of Ramadi city, Street 20: A case study*

*Prof. Dr. Masha'al Faisal Ghadeeb*

*Assistant Prof. Dr. Maha Saadi Khalaf Obaid*

*Assistant Prof. Dr. Ali Khalil Khalaf al-Jabiri*

*University Of Anbar/ College of Education for Humanities / Department of Geography*



## المستخلص

يتناول هذا البحث ظاهرة مهمة الا وهي التغيرات الوظيفية في شارع موضوع التحولات الوظيفية في شارع ٢٠ بمدينة الرمادي، بوصفه أحد الشوارع المهمة التي تقع على هامش الاعمال المركزية ركزت الدراسة على مراقبة التغيرات الحاصلة على الشارع معتمداً على الأعوام ٢٠٠٣ كسنة أساس وماتلاها من تغيرات في صنف استعمالات الأرض ثم بحث في الأسباب والاثار المترتبة على هذه الظاهرة وقد اعتمدت الدراسة أسلوب المسح الميداني الشامل والمقابلة الشخصية وتوزيع الاستبيان على عينة عشوائية تصل نحو ٢٥٣ استمارة وتوصل البحث بحمل استنتاجات ابرزها ان هذا التغير الوظيفي من ٢٠٠٣ - ٢٠٢٥ يصل نحو ٩٧٪ من سكني الى استعمالات أخرى تجارى جملة ومفرد وخدمات تجارية وعيادات أطباء كذلك تركت هذه الظاهرة اثار إيجابية وأخرى سلبية اقتصاديا واجتماعيا وعمرانيا .واوصت الدراسة بتحديث وتعريض الشارع وتزويده بوسائل مرشدة وعلامات مرورية ونقل بعض الاستعمالات التي هي سببا في الازدحامات المرورية كذلك يتم تطبيق معايير التخطيط الحضري المستدام وتأهيل الشوارع الموازية لشارع ٢٠ .

كلمات المفتاحية: تبدل شوارع، مدينة، وظيفي، رمادي، شارع ٢٠، رئيسه.

## Abstract

**This research addresses an important phenomenon: functional changes in Street 20 in Ramadi. As one of the important streets located on the outskirts of central development, the study focuses on monitoring the changes that have occurred on the street since 2003 The study examined the baseline year and subsequent changes in land use classification, then investigated the causes and effects of this phenomenon. The research employed a comprehensive field survey, personal interviews, and the distribution of questionnaires to a random sample of approximately 253 forms. The study concluded that this functional change, from 2003 to 2025, reached approximately 97% From residential to other uses, wholesale and retail commercial, commercial services and doctors' clinics, this phenomenon has left positive and negative effects economically, socially and urbanistically. The study recommended updating and widening the street and providing it with directional means and traffic signs, and relocating some uses that are a cause of traffic congestion. It also recommended applying sustainable urban planning standards and upgrading the streets parallel to Street 20.**

**Keywords: Changing streets, City, Functional, Ramadi, Street 20, President.**

## بسم الله الرحمن الرحيم

### المقدمة

ان المدن في العالم تشغل مساحات الشاسعة الا انها مازالت بعيدة عن التطور الحضاري والتنمية نوعا ما الذي تتميز به المناطق الاخرى فأصبحت مناطق شبه مهملة لا تمتد اليها يد العمران الا في اماكن محددة ولأغراض خاصة ويرجع السبب الى الظروف الطبيعية القاسية التي تحيط بها والى دقة الموازنة الايكولوجية وفي المناطق الحضرية، بما في ذلك منطقة الدراسة، أدت طبيعة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للسكان إلى تغيرات كبيرة في استخدام الأراضي وكذلك تغيرات وظيفية واستبدال استخدامات الأراضي في بعض مواقع استخدام الأراضي. وقد أدت التغيرات في الحجم والوظيفة، التي انعكست في توزيع وتدفق السكان وأنماط الاستيطان والشكل العمراني، إلى تغيرات في المشهد البصري للمدن. لذلك تدرس هذه الدراسة التغيرات الوظيفية في استخدام الأراضي، في عام ٢٠٢٤ كسنة مرجعية لتمثيل الواقع الحالي، والحصول على البيانات من خلال المسوحات الميدانية والتحليل الخرائطي لتحديد أهم التغيرات التي حدثت والدور الذي لعبه كل منها في تشكيل الطابع البصري لمدينة الرمادي.

### مشكلة البحث

تواجه مدينة الرمادي تحديات كبيرة تتعلق بالتبدل الوظيفي على محاور الشوارع الرئيسية وخاصة شارع (٢٠) يشهد هذا الشارع تحولا في استخداماته حيث تتزايد الأنشطة التجارية والصناعية على حساب الاستخدامات السكنية. يؤدي هذا التغير إلى ازدحام مروري متزايد، مما يؤثر سلبا على جودة الحياة للسكان المحليين.

كما أن عدم التخطيط العمراني المناسب يساهم في تدهور البنية التحتية مما يزيد من حوادث السير ويقلل من السلامة العامة.

بالإضافة إلى ذلك، يفتقر الشارع إلى الخدمات الأساسية مثل مواقف السيارات والمرافق العامة، مما يعزز من مشكلات الازدحام. لذا، فإن دراسة هذه الظاهرة تعد ضرورية لفهم أسبابها وآثارها وتقديم توصيات لتحسين الوضع الحالي وضمان تنمية مستدامة للمدينة.

### فرضية البحث

١ يؤثر التبدل الوظيفي على محاور الشوارع الرئيسية في مدينة الرمادي وخاصة شارع (٢٠) من خلال زيادة النشاط التجاري وتحسين البنية التحتية مما يسهم تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية في مدينة الرمادي.

٢ - أدت طبيعة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للسكان إلى تغيرات كبيرة في استخدام الأراضي وكذلك تغيرات وظيفية واستبدال استخدامات الأراضي وتغيرات في الحجم الوظيفة التي انعكست في توزيع وتدفق السكان وأنماط الاستيطان والشكل العمراني والتغيرات في المشهد البصري لمدينة الرمادي.

١. ان التبدل الوظيفي أدى الى انتقال العديد من المحلات التجارية والمكاتب إلى مواقع جديدة أدى وإلى إعادة تشكيل المشهد التجاري وأحد اهم الآثار الإيجابية لهذا التبدل هو زيادة التنوع في الخدمات المقدمة حيث ظهرت محلات جديدة ومشاريع صغيرة تعزز من فرص العمل.

٢. كما ويؤثر هذا التبدل الوظيفي وعدم التخطيط العمراني المناسب في تدهور البنية التحتية مما يزيد من حوادث السير ويقلل من السلامة العامة ويزيد من مشكلات

الازدحام مروري المتزايد مما يؤثر سلبا على جودة الحياة للسكان المحليين. ويؤدي إلى فقدان الهوية الثقافية للشارع إذا لم يتم الحفاظ على التراث المحلي.

### اهداف البحث

يهدف البحث الحالي الى:

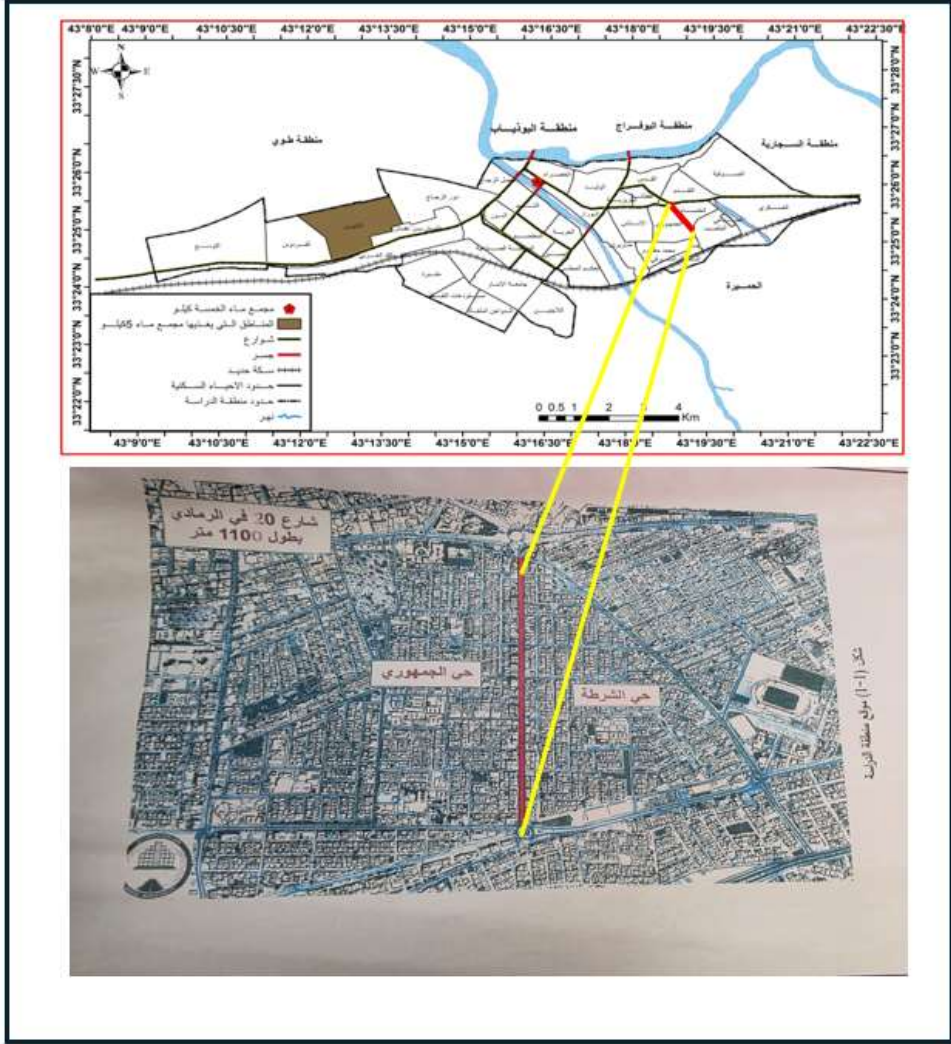
- ١- تحليل تأثير التبدل الوظيفي: دراسة كيفية تأثير التبدل الوظيفي على النشاط الاقتصادي في شارع (20) .
- ٢- تقييم البنية التحتية: فحص مدى ملاءمة البنية التحتية لدعم الأنشطة الجديدة الناتجة عن التبدل الوظيفي.
- ٣- دراسة التأثيرات الاجتماعية: تحليل كيف يؤثر التبدل الوظيفي على المجتمع المحلي وسكان المنطقة.

### حدود منطقة الدراسة

**الحدود المكانية:** تتمثل بالشوارع الرئيسية والثانوية في مدينة الرمادي مع تركيز خاص على شارع (٢٠) فهو أحد الشوارع المهمة في المدينة والذي يفصل بين حي الجمهوري وحي الشرطة كما هو واضح في الخريطة (١) ويعد من الشوارع الرئيسية التي تربط الأجزاء والاحياء الشمالية من الرمادي مع الأجزاء الجنوبية.

**الحدود الزمانية:** تم التركيز على واقع 2025 بالدرجة الرئيسية مع مواكبة التغير بالرجوع الى ما قبل عام 2003 كسنة أساس لمعرفة التغير الحاصل من حيث استعمالات الأرض في هذا الشارع .

## خارطة (١) موقع منطقة الدراسة



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على خريطة التصميم الأساس لمدينة الرمادي ، شعبة تخطيط المدن والمرئية الفضائية ولقمر الصناعي Land Sat 9 .

### أولاً: الوصف الجغرافي لمنطقة الدراسة

يمثل شارع ٢٠ في مدينة الرمادي الشارع الحيوي الذي يحده من الشرق حي الشرطة، وهو حي سكني هادئ، ومن الغرب حي الجمهوري الذي يتميز بكثافة سكانية مماثلة

ومن الشمال يجاور شارع جامع الدولة الكبير الذي أنشئ قبل عام ٢٠٠٣م، بالإضافة إلى شارع القاهرة الذي يعتبر من الشوارع الحيوية في المنطقة أما من الجنوب فيحده شارع فلسطين أحد أهم الشوارع الرئيسية التي تربط بين مختلف أحياء المدينة. إذ يتميز شارع ٢٠ بجو اجتماعي نشط ويعد نقطة التقاء للعديد من السكان والزوار. يمتد طول الشارع بمسافة ١.١ كم ويبلغ عرض الشارع مع الرصيف ٢٠٠٧م (الباحث بتاريخ ١١ / ١١ / ٢٠٢٤).

ويعد شارع ٢٠ في مدينة الرمادي من أبرز الشوارع التجارية التي تعكس النشاط الاقتصادي والاجتماعي في المنطقة. شهد هذا الشارع تغيرات وظيفية ملحوظة في السنوات الأخيرة مما أثر بشكل كبير على الحياة اليومية للسكان من حيث التبدل الوظيفي الذي يشمل انتقال العديد من المحلات التجارية والمكاتب إلى مواقع جديدة أدى إلى إعادة تشكيل المشهد التجاري.

أحد أهم الآثار الإيجابية لهذا التبدل هو زيادة التنوع من حيث استعمالات الأرض لاسيما التجارية والخدمات المقدمة حيث ظهرت محلات جديدة ومشاريع صغيرة تعزز من فرص العمل. كما ساهمت هذه التغيرات في جذب الزوار والسياح مما يعزز الاقتصاد المحلي. ومع ذلك يواجه الشارع تحديات مثل ارتفاع الإيجارات وصعوبة الوصول إلى بعض المناطق بسبب الازدحام (الاشعب، خالص و صباح محمود محمد، ١٩٨٣، ص ٢٠٨).

بالإضافة إلى ذلك يمكن أن يؤدي التبدل الوظيفي إلى فقدان الهوية الثقافية للشارع إذا لم يتم الحفاظ على التراث المحلي. لذا، يجب على الجهات المعنية وضع استراتيجيات توازن بين التطور والحفاظ على الهوية الثقافية لضمان استدامة شارع ٢٠ كمركز حيوي في الرمادي.

## ثانياً: أسباب التبدل الوظيفي

١- سعر الأرض: أكدت الدراسات ان أسعار الأرض تنخفض كلما اتبعنا عن المدينة لاسباب تتعلق بالقرب والبعد عن مناطق الاعمال المركزية فضلاً عن توافر الخدمات لهذا وصل سعر الأرض لهذا الشارع نحو ١,٣٠٠,٠٠٠ دينار للمتر المربع الواحد هذا يمكن ان يفرض حالة وهي الظفر بالمكان وسيكون مثلاً لميل الاستعمال الاربح وليس الأنسب

٢- توفير فرص العمل : وجدنا ان اغلب قطع الأرض تحولت من سكني الى تجاري وبنسبة تزيد عن ٩٧ واغلب العاملين ضمن هذه المؤسسات هم من أبناء المدينة وعلى وجه التحديد من حي الجمهوري والشرطة الواقعة على جانبي الشارع يصل في هذه المؤسسات البالغ عددها ٢٥٣ مؤسسة تجارية يضاف لها نحو ١١ عيادة أطباء ونحو ١٢ صيدلية لاشك هذه ستوفر فرص عمل تزيد عن اكثر من ٥٠٠ شخص عدى الاثار الغير مباشرة فلو افترضنا عن كل شخص يعيل خمسة اشخاص من افراد عائلته لوصل عدد المستفيدين نحو اكثر من ٢٥٠٠ شخص وهذا يسهم في تنمية دخول السكان والمدينة عما قد يسهم في فتح مؤسسات جديدة في المدينة .

٣- من الأسباب الأخرى : ما يتعلق بالتخطيط سواء كان عفوي او منظم وفي كلا الحالتين هو تخطيط وذلك من خلال فتح مراكز تجارية ثانية بمحاذاة الشارع كما هو الحال بأسواق خاشع ضمنت حي الجمهوري اذ يسلك هذا الشارع للوصول الى هذا الشارع اغلب المترددين ولا سيما من الاحياء المجاورة من الإقليم الشرقي لمدينة الرمادي .

٤- موقع الشارع بالنسبة للمدينة : يمثل هذا الشارع الجزء المهم الذي يربط جنوب المدينة بشمالها وله دور في كونه شارع اعتراضى للمتريدين سواء من الاحياء القريبة والمارة باتجاه أسواق خاشع بمنطقة الاعمال المركزية .

٥- قدم المنطقة وتهراً المباني السكنية على جانبي هذا الشارع : من الممكن ان يكون عامل مهم في تركيب الاحياء من خلال التغيير او الاضافة او لقالة ولا سيما مدينة الرمادي العديد من احيائها تمتد من الاحياء القديمة ومنها حي الجمهوري الذي يخترقه شارع ٢٠ ولان هذه المباني السكنية وعدم صلاحيتها للاستعمال السكني وصعوبة إعادة ترميمها من قبل أصحابها يمكن ان تتحول الى عامل مشجع لتحويلها الى استعمال اخر اكثر ربحاً وأكدت دراسات سابقة انه نحو ٤٥ من الدور السكنية هي قديمة تزيد اعمارها عن ٣٠ سنة .

٦- الادارة الحضرية وغياب او خفق الاجهزة الادارية .

٧- العمليات العسكرية في المدينة اذ وصلت نسبة التدمير نحو ٨٠ % .

٨- الأسباب الأخرى :

أ- الاحلال الوظيفي والقدم والتراجع والغزو وضعف كفاءة منطقة الاعمال المركزي في تقديم كفاءتها لابناء المدينة واغلبها فيحدث تحويل وتبديل وبروز مناطق او شوارع تقدم وظائف جديدة يمكن ان تحقق الضغط على C.B.D .

**ثانياً: الآثار المترتبة على ظاهرة التبدل الوظيفي**

١- الآثار الاقتصادية :

في مداخل المدينة والمنطقة المدروسة كذلك توفير فرص عمل لابناء المركز الحضري فلو افترضنا انها ستنتج بما يقرب اكثر من ٢٥٣ مؤسسة يعمل فيها نحو ٥٠٠ شخص مؤكد انه سيؤثر على الاقتصاد المؤثر للمدينة .

### ثالثاً: تأثير التبدل الوظيفي على البيئة الحضرية

أدى التحول الوظيفي في شارع ٢٠ إلى انخفاض المساحات السكنية مقابل توسع النشاط التجاري والخدمي. فبينما كان ٦٠٪ من المباني السكنية قبل عام ٢٠٠٣، تقلصت هذه النسبة إلى ٣٠٪ فقط في عام ٢٠٢٠ بسبب زيادة الطلب على المحل التجاري. بالمقابل، ارتفعت نسبة الاستخدام التجاري من ٣٠٪ إلى ٥٥٪، في حين شهدت الخدمات مثل المصارف والمكاتب نمواً بنسبة ٥٠٪، مما يشير إلى زيادة الحاجة للمرافق الخدمية في بيئة حضرية متحوّلة، هذا التغير يعكس ديناميكية التخطيط الحضري وتأثير الأنشطة على توزيع الأراضي في المدينة (مديرية بلدية الانبار، دائرة التسجيل العقاري، ٢٠٢٣/ ١٥/٣)

#### جدول (١) انخفاض المساحات السكنية مقابل توسع النشاط التجاري والخدمي

نوع الاستخدام	قبل ٢٠٠٣ (%)	بعد ٢٠٢٠ (%)	معدل التغيير
الاستخدام السكني	٦٠٪	٣٠٪	-٥٠٪
الاستخدام التجاري	٣٠٪	٥٥٪	+٨٣٪
الاستخدام الخدمي	١٠٪	١٥٪	+٥٠٪

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على المقابلات الشخصية لمدراء الدوائر الحكومية.

أدى ازدهار النشاط التجاري في شارع ٢٠ إلى زيادة الضغط على المرافق الأساسية، حيث ارتفع استهلاك الكهرباء بنسبة ٧٠٪ بسبب كثرة المحل التجاري، مما تسبب في انقطاعات متكررة، خاصة خلال أوقات الذروة. كما زاد الطلب على المياه بنسبة ٥٠٪ نتيجة التوسع في المطاعم والمقاهي، مما أدى إلى انخفاض ضغط المياه في بعض المناطق. أما الصرف الصحي، فقد شهد زيادة بنسبة ٦٠٪ نتيجة ارتفاع كثافة الأنشطة

الخدمية والتجارية، مما فرض تحديات على شبكات الصرف. هذه المشكلات تستوجب تطوير البنية التحتية بما يكفي مع التوسع العمراني (مجلس الوزراء، ٢٠٢٤ م).

### جدول (٢) زيادة الضغط على المرافق الأساسية

مشكلات متوقعة	زيادة الطلب (%)	الخدمة
انقطاعات متكررة	٧٠%	الكهرباء
انخفاض الضغط	٥٠%	المياه
زيادة الحمولة	٦٠%	الصرف الصحي

المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية التي اجراها الباحث

٢٠٢٥ / ٣ / ٢٢ - ٢٠٢٥ / ٣ / ١

### ٢- الآثار الاجتماعية :

كما هو معلوم انه المعظم الأساسي للمدينة مبني على أساس المحلات السكنية اذ لكل محل عدد سكاني وخدمات ومراكز تسوق وغيرها ان تغير صنف الاستعمال السكني يتبعه هجرة داخلية ربما لأحياء جديدة مجاورة او بعيدة نسبيا وهذا من شأنه يولد ضغط على خدمات الحي الجديد سواء كانت خدمات مساحية او بنى تحتية كذلك احتشاد السكان وزيادة كفاءتها بروز حالات اختلاف ثقافات وتوجهات تؤثر بالسلب والايجاب على البنى الاجتماعية في الاحياء المهاجرة اليها اضعف الى ذلك يمكن ان تتكشف المحلات السكنية لجميع المارة وهو ربما يكون مغاير للفلسفة التي نشأت او بنيت عليها المحلات السكنية .

### ٣- الآثار العمرانية

١- تلوث ضوضائي تكون مصادر ازعاج للمجاورة السكنية التي تخترقها هذه الشوارع

٢- الآثار على التدفق المروري يتسببه البشر بحيث وصل المترددین عند المدخل ٢٥٢ سيارة عند المدخل الشمالي ونحو ١٦٤ سيارة عند المدخل الجنوبي للشارع لكل ١٠ دقائق

٣- الضغط على الخدمات كهرباء وماء

٤- الفوضى الحضریة

٥- فوضى في الاستعمالات

٦- فوضى في التصاميم

٧- فوضى في مواد البناء

٨- فوضى خط السماء (الارتفاع)

٩- فوضى من حیث المباني القديمة (العتیقة تجاور المدينة).

#### رابعاً: الأنشطة الاقتصادية

شارع ٢٠ هو أحد الشوارع الحيوية التي تعكس تنوع الأنشطة الاقتصادية في المدينة، يتميز هذا الشارع بوجود مجموعة واسعة من المحلات والمرافق التي تلبي احتياجات السكان والزوار تبدأ الأنشطة الاقتصادية فيه بالمطاعم التي تقدم مجموعة متنوعة من الاطباق المحلية والعالمية مما جذب عشاق الطعام، هذه المطاعم ليست فقط مكانا لتناول الطعام بل تعتبر أيضاً وجهة اجتماعية حيث يجتمع الأصدقاء والعوائل.

بالإضافة الى ذلك يوجد مخبز يقدم الخبز الطازج والمعجنات ، مما يساهم في تعزيز الثقافة الغذائية المحلية ، يعتبر المخبز نقطة جذب مهمة للسكان الذين يفضلون شراء المنتجات الطازجة يوميا ، وتتواجد أيضاً عدة منافذ مصرفية توفر خدمات مالية متنوعة ، مثل السحب والایداع وتحويل الأموال ، هذه الخدمات تسهل على السكان إدارة شؤونهم المالية بشكل مريح وسريع ، فضلاً عن صيدليات الشارع التي تلعب دوراً

حيوياً في تقديم الادوية والمنتجات الصحية ، مما يعكس أهمية الرعاية الصحية في المجتمع ، توفر الصيدليات استشارات طبية وتساعد في تلبية احتياجات المرضى ، اما محلات الملابس تقدم تشكيلة واسعة من الأزياء تناسب جميع الاعمار والانواق وتعتبر هذه المجالات وجهة للمتسوقين الذين يبحثون عن احدث صيحات الموضة بأسعار معقولة ، كما ويوجد عدد من محلات البقالة الصغيرة التي تقدم المواد الغذائية الأساسية ، مما يسهل على السكان الحصول على احتياجاتهم اليومية دون الحاجة للذهاب بعيداً .

اخيراً تضم الأسواق التجارية مجموعة متنوعة من المتاجر التي تباع مختلف السلع بدءاً من الالكترونيات الى الادوات المنزلية، هذه الأسواق تعزز الحركة التجارية وتوفر فرص عمل للعديد من الأشخاص، باختصار يمثل شارع ٢٠ نموذجاً مثالياً للتنوع الاقتصادي الذي يلبي احتياجات المجتمع ويعزز النشاط التجاري المحلي (الباحث بتاريخ: ١٢ / ١١ / ٢٠٢٤).

## استعمالات الأرض في منطقة الدراسة

### ١-١ استعمالات الارض

يعد الشكل الحضري أحد المفاهيم المرادفة لمورفولوجية المدينة وقد اعطى (K-Lynch) تعريفاً لمفهوم الشكل الحضري بكونه يمثل طبقة التوزيع المكاني والزمني لفعاليات الانسان ومن هذا سعى المعمارين والمخططين الحضريين الى محاولة تحسين وتطوير البيئة الحضرية عن طريق التعامل مع مفردات ومكونات الشكل الحضري لتلك البيئة وسعيهم وهو ايجاد الحلول المنطقية للمشاكل الحضرية القائمة (البزاز، انعام والعميري ، اشواق ، ٢٠١٦ ، ص ٤٣)

## ١ - ٢ استعمالات الأرض التجارية

يشير الاستعمال التجاري إلى تخصيص الأراضي أو المباني لممارسة الأنشطة التجارية سواء كانت تجارة مفرد أو جملة أو خدمات مثل المتاجر، والمكاتب والمطاعم، والفنادق والأسواق. يهدف هذا النوع من الاستخدام إلى دعم الأنشطة الاقتصادية من خلال توفير بيئة مناسبة لعمليات البيع والشراء والخدمات التجارية الأخرى (الموسوي، مصطفى، ٢٠٠٢، ص ٧٦). في التخطيط الحضري، يعد الاستعمال التجاري أحد العناصر الأساسية التي تحدد هيكلية المدن وتوزيع الأنشطة فيها. تختلف المناطق التجارية من حيث الحجم والتخصص، حيث يمكن أن تكون شوارع رئيسية مليئة بالمحلات والأسواق، أو مجمعات تجارية كبرى، أو حتى مكاتب ومقار شركات تعمل في مجالات مختلفة. يؤثر الاستعمال التجاري بشكل مباشر على الحياة الاقتصادية والاجتماعية، إذ يؤدي إلى زيادة الحركة المرورية، وارتفاع قيمة العقارات، وخلق فرص عمل جديدة. كما أنه يساهم في تحسين مستوى الخدمات المتوفرة للسكان من خلال توفير مراكز تسوق ومطاعم وخيارات ترفيهية متنوعة (حميد، ليث، وحسن علاء الدين، ٢٠١٠م، ص ١٤).

إن التوسع العشوائي للاستعمال التجاري قد يؤدي إلى مشكلات مثل الازدحام المروري، ونقص أماكن وقوف السيارات، وارتفاع أسعار الإيجارات، مما قد يؤثر على السكان الأصليين في المناطق التي تتحول من سكنية إلى تجارية. لذلك، يتطلب التخطيط التجاري توازناً بين التنمية الاقتصادية والحفاظ على جودة الحياة الحضرية (عباس، سناء، ٢٠١٦، ص ١٨)

شهد شارع ٢٠ في مدينة الرمادي تحولات جذرية في استخداماته على مدار العقود الماضية. قبل عام ٢٠٠٣، كان الشارع يغلب عليه الطابع السكني، حيث انتشرت

المنازل والمساكن العائلية على جانبيه، مما أضفى عليه جواً هادئاً ومناسباً للعيش. كانت الخدمات الأساسية متوفرة بشكل جيد، مما ساهم في استقرار الأسر في تلك المنطقة. مع التغييرات السياسية والاقتصادية التي شهدتها العراق بعد عام ٢٠٠٣، بدأت ملامح شارع ٢٠ تتغير تدريجياً بحلول عام ٢٠٠٧م، تحول الشارع بشكل ملحوظ إلى مركز تجاري حيوي. انتشرت المحال التجارية، المطاعم، والمكاتب على طول الشارع، مما جعله مقصداً رئيسياً للتسوق والأعمال في المدينة. هذا التحول جاء نتيجة لزيادة الطلب على المساحات التجارية وتوسع النشاط الاقتصادي في الرمادي إذ تتنوع الاستعمالات التجارية فيه كما موضح في الجدول (٢)

#### جدول (٢) الاستعمال التجاري لمنطقة الدراسة

ت	نوع الصنف التجاري	العدد	المساحة (هكتار)	النسبة %
١	مطعم	١٦	١.٥٠٠	٥٦%
٢	مكتب	٥١	٠.٢٥٥	٩.٠%
٣	بقالة ومواد غذائية	١٠٢	٠.١٨٠	٦.٠%
٤	انشائية	٩	٠.١٢٠	٤.٠%
٥	صيدلة - عيادة	١٢	٠.٠٣٦	١.٠%
٦	معامل	٧	٠.٤٩٠	١٨.٠%
٧	حلاقة	١٣	٠.٠٢٠	٧.٠%
٨	محلات البسة	١٤	٠.٠٤٢	١.٣%
٩	قصابة	١٨	٠.٠٣٠	١.٠%
	المجموع	٢٥٣	٢.٦٧٣	

المصدر/من عمل الباحث بالاعتماد على مديرية بلدية الرمادي، قسم التسجيل العقاري، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢م.

والذي يمكن ملاحظته من الجدول رقم (٢) أن أعلى نوع من الاصناف التجارية في شارع ٢٠ حقق أعلى نسبة هو النوع (مطعم) إذ جاء بعدد (١٦) مطعم ومساحة مقدارها (١.٥) هكتار بنسبة ٥٦% من اجمالي مساحة الأراضي التجارية ضمن شارع

٢٠ في حين كان أقل تلك الأنواع هو محلات الحلاقة المنتشرة في الشارع جاءت بعدد (١٠) ومساحة مقدارها (٠.٠٢) هكتار وبنسبة (٠.٧٪) من اجمالي المساحات المشغولة طبقاً لبيانات التي حصل عليها الباحث من مديرية بلدية الرمادي قسم التسجيل العقاري وكما موضح في الجدول الأعلى ومما تشير إليه النتائج أن شارع ٢٠ يشكل معلماً سياحياً يقصده أبناء المنطقة لتناول وجبات مختلفة إذ جاءت أعلى نسب الأصناف التجارية من النوع مطعم وهذا ما تؤكدته بيانات الدراسة ونتائجها ومن دلالات التبدل الوظيفي على شارع ٢٠ في مدينة الرمادي :

### ١. ازدياد الأنشطة التجارية والخدمية:

انتشار المطاعم والبقالة والصيدليات يعكس تزايد الطلب الاستهلاكي في المنطقة، مما يشير إلى تحول في طبيعة الشارع نحو النشاط التجاري والخدمي بدلاً من الاستخدامات السكنية التقليدية.

### ٢. زيادة الأنشطة الإدارية والمكاتب

العدد الكبير للمكاتب (٥١) مكتبا يدل على تحول أجزاء من المنطقة إلى مركز أعمال وإدارة، وهو نمط شائع في مراكز المدن التي تشهد توسعا اقتصاديا.

### ٣. وجود أنشطة صناعية خفيفة:

وجود تصليح السيارات وورش التجارة وكان عددها نحو ٥ ورش و الإنشائية حيث يعكس بقاء بعض الوظائف الإنتاجية، ولكن بمساحات صغيرة نسبياً، مما يدل على أن التوجه العام للمنطقة لا يزال تجارياً وخدمياً أكثر منه صناعياً.

## تحليل التبدل الوظيفي في شارع ٢٠ - الرمادي

### ١-١ التغيرات في الاستخدامات الوظيفية للشارع

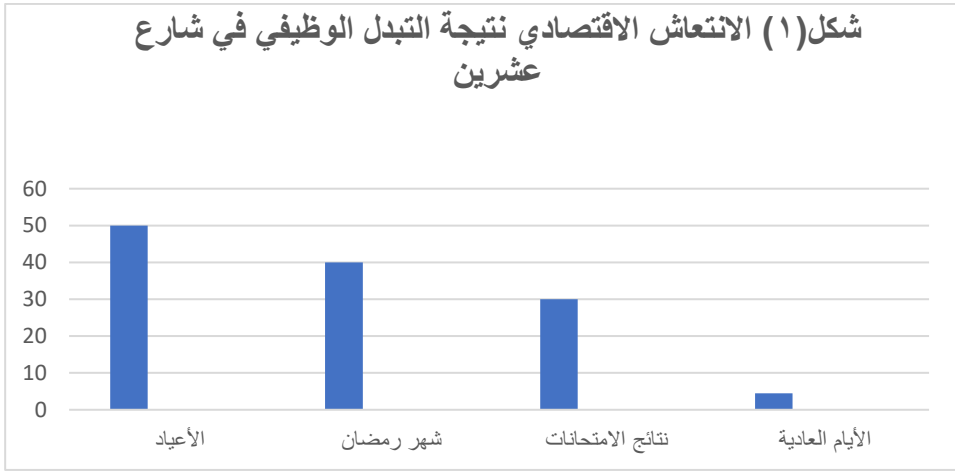
حيث شهد شارع ٢٠ تغيرات وظيفية كبيرة على مر السنوات، إذ تحولت أغلب المباني السكنية إلى وحدات تجارية وخدمية. وقد أسهمت عوامل اقتصادية واجتماعية وتخطيطية في هذا التحول، مما انعكس بشكل مباشر على الأنشطة التجارية وحياة السكان المحليين. ومن خلال مقابلات ميدانية مع أصحاب المحال ورواد الشارع، تبين أن لهذا التبدل آثارًا إيجابية وسلبية على حد سواء.

يُجمع العديد من التجار على أن هذا التحول عزز من النشاط الاقتصادي، وجعل الشارع مركزًا تجاريًا حيويًا يجذب الزبائن من مختلف مناطق المدينة. وفي مقابلة مع مالك أحد متاجر الملابس الرجالية أوضح أن الشارع أصبح وجهة رئيسية للمتسوقين، مما أدى إلى زيادة المبيعات وتنشيط السوق المحلي (مقابلة مع مالك متجر ملابس، شارع ٢٠، ٢٠٢٥).

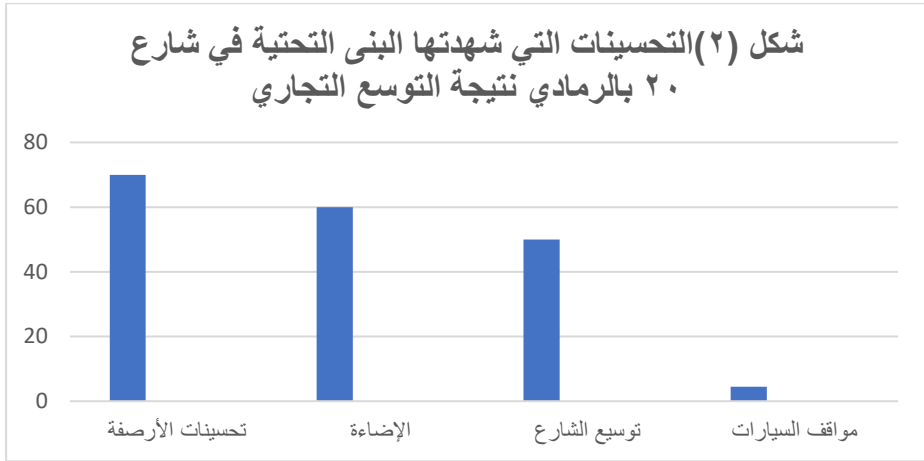
كما أن بعض المواسم، مثل الأعياد وشهر رمضان وفترات نتائج الامتحانات، تشهد انتعاشًا اقتصاديًا واضحًا، حيث صرح أحد أصحاب المطاعم بأن الإقبال خلال هذه الفترات يكون غير مسبوق، مما يرفع من حجم المبيعات ويوفر فرص عمل مؤقتة (مقابلة مع صاحب مطعم شعبي، شارع ٢٠، ٢٠٢٥).

ومن ناحية أخرى، أشار مدير البلدية إلى أن التوسع التجاري في الشارع دفع السلطات المحلية إلى تحسين البنية التحتية، بما في ذلك تطوير الأرصفة، وتحسين الإضاءة، وتوسعة بعض الشوارع الفرعية (مقابلة مع مدير بلدية الرمادي، ٢٠٢٥). وهو ما انعكس إيجابيًا على بيئة العمل والتسوق في المنطقة.

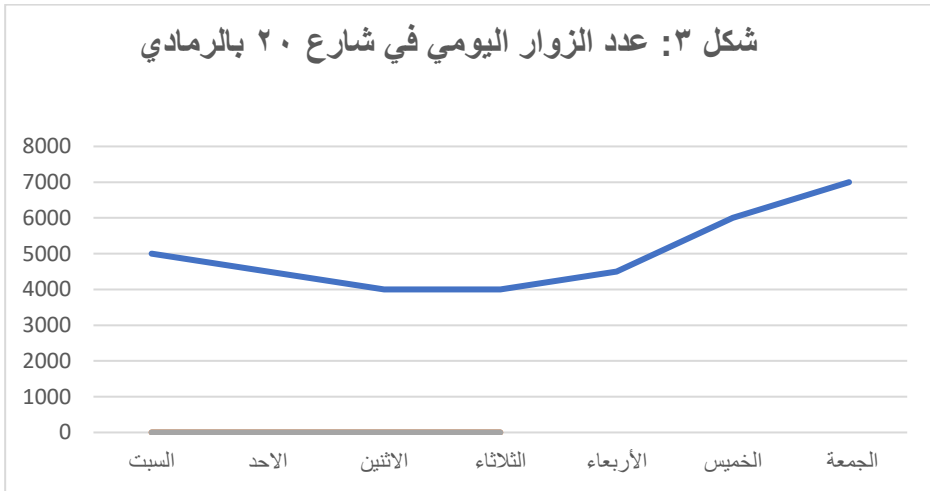
يوضح الرسم البياني ادناه تأثير المواسم المختلفة على المبيعات في شارع ٢٠ بالرمادي، حيث تشهد الأعياد أعلى نسبة زيادة في المبيعات (٥٠٪)، تليها فترة شهر رمضان (٤٠٪)، ثم نتائج الامتحانات (٣٠٪)، بينما تكون الزيادة في الأشهر العادية أقل (١٠٪).



المصدر عمل الباحث بالاعتماد على نتائج الدراسة الميدانية التي اجراها الباحث. يوضح الرسم البياني في الشكل (٢) نسب التحسينات التي شهدتها البنية التحتية في شارع ٢٠ بالرمادي نتيجة التوسع التجاري، حيث سجلت تحسينات الأرصفة أعلى نسبة (٧٠٪)، تليها الإضاءة (٦٠٪)، ثم توسعة الشوارع (٥٠٪)، وأخيراً زيادة مواقف السيارات (٤٠٪) لمديرية بلدية الانبار، قسم مديرية بلدية الرمادي، ٢٠٢٠/٣/١٥.



المصدر عمل الباحث بالاعتماد على نتائج الدراسة الميدانية التي اجراها الباحث. يوضح الرسم البياني في شكل (٣) عدد الزوار اليومي في شارع ٢٠ بالرمادي، حيث يكون الإقبال الأكبر يومي الخميس (٦٠٠٠) (زائر) والجمعة (٧٠٠٠) (زائر)، في حين يكون الإقبال أقل خلال منتصف الأسبوع، مع الحد الأدنى لعدد زوار يوم الثلاثاء (٤٠٠٠ زائر) (مديرية بلدية الانبار، قسم مديرية بلدية الرمادي، ٢٠٢٠/٣/١٥).



المصدر عمل الباحث بالاعتماد على نتائج الدراسة الميدانية التي اجراها الباحث. إن التبديل الوظيفي في شارع ٢٠ يحمل في طياته مزايا عديدة، من حيث تفعيل الاقتصاد المحلي وزيادة فرص العمل، ولكن في الوقت نفسه فرض تحديات تتعلق

بارتفاع تكاليف التشغيل والضغط على الخدمات الأساسية، وغياب بعض معايير السلامة. ولتحقيق التوازن بين هذه العوامل، ينبغي على الجهات المعنية وضع خطط تنظيمية تأخذ بعين الاعتبار احتياجات التجار والسكان، وتضمن تطوير حضريا متكاملًا لخدمة جميع الأطراف (المولى، مشعل، ٢٠٢٠ ص ١٦٧).

## ١-٢ تأثير التبدل الوظيفي على البيئة الحضرية

أدى التحول الوظيفي في شارع ٢٠ إلى انخفاض المساحات السكنية مقابل توسع النشاط التجاري والخدمي. فبينما كان ٦٠٪ من المباني السكنية قبل عام ٢٠٠٣، تقلصت هذه النسبة إلى ٣٠٪ فقط في عام ٢٠٢٠ بسبب زيادة الطلب على المحل التجاري. بالمقابل، ارتفعت نسبة الاستخدام التجاري من ٣٠٪ إلى ٥٥٪، في حين شهدت الخدمات مثل المصارف والمكاتب نمواً بنسبة ٥٠٪، مما يشير إلى زيادة الحاجة للمرافق الخدمية في بيئة حضرية متحولة، هذا التغير يعكس ديناميكية التخطيط الحضري وتأثير الأنشطة على توزيع الأراضي في المدينة (مديرية بلدية الانبار، قسم مديرية بلدية الرمادي، ٢٠٢٣/٣/١٥).

### جدول (١) انخفاض المساحات السكنية مقابل توسع النشاط التجاري والخدمي

نوع الاستخدام	قبل ٢٠٠٣ (%)	بعد ٢٠٢٠ (%)	معدل التغيير
الاستخدام السكني	٦٠٪	٣٠٪	-٥٠٪
الاستخدام التجاري	٣٠٪	٥٥٪	+٨٣٪
الاستخدام الخدمي	١٠٪	١٥٪	+٥٠٪

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على المقابلات الشخصية لمدراء الدوائر الحكومية.

أدى ازدهار النشاط التجاري في شارع ٢٠ إلى زيادة الضغط على المرافق الأساسية، حيث ارتفع استهلاك الكهرباء بنسبة ٧٠٪ بسبب كثرة المحل التجاري، مما تسبب في

انقطاعات متكررة، خاصة خلال أوقات الذروة. كما زاد الطلب على المياه بنسبة ٥٠٪ نتيجة التوسع في المطاعم والمقاهي، مما أدى إلى انخفاض ضغط المياه في بعض المناطق. أما الصرف الصحي، فقد شهد زيادة بنسبة ٦٠٪ نتيجة ارتفاع كثافة الأنشطة الخدمية والتجارية، مما فرض تحديات على شبكات الصرف. هذه المشكلات تستوجب تطوير البنية التحتية بما يكفي مع التوسع العمراني لمجلس الوزراء، صندوق اعادة الاعمار المناطق المتضررة ، ٢٠٢٤م).

### جدول (٢) زيادة الضغط على المرافق الأساسية

مشكلات متوقعة	زيادة الطلب (%)	الخدمة
انقطاعات متكررة	٧٠٪	الكهرباء
انخفاض الضغط	٥٠٪	المياه
زيادة الحمولة	٦٠٪	الصرف الصحي

المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية التي اجراها الباحث / ٣ / ١ /

٢٠٢٥ - ٢٢ / ٣ / ٢٠٢٥

### ١-٣ آراء السكان وأصحاب المحلات حول التغيرات

شهد شارع ٢٠ في الرمادي تحولات كبيرة في وظيفته الحضرية، وقد تباينت آراء السكان وأصحاب المحلات حول هذه التغيرات. أبدى ٦٥٪ من أصحاب المحلات التجارية ارتياحهم إزاء النمو الاقتصادي مشيرين إلى أن الشارع أصبح وجهة رئيسية للتسوق، مما زاد من أرباحهم. في المقابل، عبر ٤٠٪ من السكان عن استيائهم بسبب الازدحام المروري والتلوث، في حين رأى ٣٠٪ من العينة أن ارتفاع الإيجارات أثر سلباً على الأعمال الصغيرة. أما أصحاب المطاعم، فقد أكد ٨٠٪ منهم أن فترات المواسم (مثل الأعياد ورمضان تسهم في انتعاش الاقتصاد، إلا أن ٥٥٪ أشاروا إلى ارتفاع تكاليف التشغيل. من جانب آخر، أفاد ٧٠٪ من العيادات الطبية والحلاقين

أن التحولات التجارية زادت من أعداد زبائنهم، بينما اثنى ٥٠% من الصيارفة من التكسب السكاني وصعوبة الحركة المرورية (الباحث، ٢٦ / ٣ / ٢٠٢٥).

### جدول (٣) آراء السكان وأصحاب المحلات السكان حول التغييرات

الفئة المستهدفة	إيجابي (%)	سلبي (%)	محايد (%)
أصحاب المحلات التجارية	٦٥%	٢٥%	١٠%
السكان المحليون	٣٥%	٤٠%	٢٥%
المطاعم والمقاهي	٨٠%	١٥%	٥%
العيادات والحلاقين	٧٠%	٢٠%	١٠%
مكاتب الصيرفة	٥٠%	٤٥%	٥%

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية

### الآثار المترتبة على التبدل الوظيفي

شهد شارع ٢٠ في مدينة الرمادي تحولات كبيرة في استخدامات الأرض، حيث تغير من طابع سكني إلى طابع تجاري وخدمي بشكل متسارع. وقد نتج عن هذا التبدل آثار متنوعة يمكن تصنيفها إلى آثار إيجابية وآثار سلبية.

#### ١-٤ الآثار الإيجابية للتبدل الوظيفي في شارع ٢٠ في الرمادي

١. تنشيط الحركة الاقتصادية: يعد التبدل الوظيفي من سكني إلى تجاري أحد العوامل الأساسية التي تساهم في تحفيز النشاط الاقتصادي في أي منطقة، في حالة شارع ٢٠ في الرمادي، أدى التحول إلى استقطاب عدد كبير من التجار، مما أسهم في توفير فرص عمل جديدة للمواطنين. على سبيل المثال، نشأت العديد من المحلات التجارية والمطاعم والمقاهي والمرافق الخدمية الأخرى التي عززت من النشاط الاقتصادي. ونتيجة لذلك، أصبح الشارع مركزاً اقتصادياً حيوياً في المدينة.

هذا التنشيط لم يتوقف عند المحلات التجارية فحسب، بل شمل أيضاً مهناً أخرى مثل النقل، حيث ازداد الطلب على خدمات النقل العام بسبب تزايد أعداد الزوار والمتسوقين،

كما أن النمو التجاري جذب العديد من الشركات التي أنشأت مكاتب إدارية ومقرات جديدة في المنطقة، مما ساعد على توفير المزيد من فرص العمل.

٢. ارتفاع قيمة العقارات: مع تزايد النشاط التجاري وتحول الشارع إلى نقطة محورية في المدينة، شهدت قيمة العقارات في منطقة شارع ٢٠ زيادة ملحوظة أسعار الأراضي والعقارات السكنية في المنطقة ارتفعت بسبب الطلب المتزايد عليها من قبل المستثمرين والتجار الذين يبحثون عن مواقع استراتيجية لفتح متاجرهم أو مكاتبهم.

هذا الارتفاع في قيم العقارات وفر لملاك الأراضي والمباني الفرصة لتحقيق مكاسب مالية من خلال بيع ممتلكاتهم أو تأجيرها بأسعار مرتفعة. ونتيجة لذلك، أصبح العقار في شارع ٢٠ مصدرًا جيدًا للاستثمار بالنسبة للعديد من المستثمرين المحليين والدوليين.

٣. تحسن في تقديم بعض الخدمات أدى التبدل الوظيفي إلى تحسين مستوى الخدمات المقدمة في شارع ٢٠ مع تزايد الطلب على السلع والخدمات، أصبحت هناك حاجة لفتح المزيد من المحلات التجارية التي تقدم منتجات متنوعة. كما ظهرت العديد من الخدمات الأخرى مثل المصارف والعيادات الطبية، ومكاتب الخدمات العامة، مما جعل الشارع يلبي احتياجات السكان والزوار بشكل أفضل.

٤. جذب الاستثمارات: التحول الوظيفي لشارع ٢٠ ساعد في جذب الاستثمارات التجارية بشكل ملحوظ المستثمرين المحليين وزبائنهم بدأوا في النظر إلى المنطقة كوجهة واعدة مشاريعهم التجارية نظر لموقعها الاستراتيجي وزيادة الحركة الاقتصادية فيها، مما أدى إلى تدفق الاستثمارات في مجال البناء والتشييد، والتجارة، والخدمات اللوجستية.

بالإضافة إلى ذلك، فإن وجود الاستثمارات ساعد على نقل الخبرات والتكنولوجيا المتطورة إلى المنطقة، مما ساهم في تحسين الكفاءة ورفع مستوى الجودة في بعض القطاعات الاقتصادية.

٥. زيادة التنوع في النشاط التجاري: مع التحول الوظيفي، أصبح الشارع يضم تنوعاً أكبر في أنواع الأنشطة التجارية مقارنة بما كان عليه الحال في الماضي، حيث افتتح عدد من المحلات التجارية التي تقدم سلعاً مختلفة سواء كانت محلية أو مستوردة. وتنوع النشاط التجاري فتح المجال لتعدد الخيارات أمام الزوار، من حيث المنتجات والخدمات، مما جعل الشارع أكثر جذباً للطلاب.

كما أن هذا التنوع يؤدي إلى توسيع نطاق النشاط التجاري في المدينة كلها، مما ساعد على توفير فرص جديدة للشباب وأصحاب المشاريع الصغيرة لبدء أعمالهم التجارية الخاصة

بهذا الشكل، يظهر أن التبدل الوظيفي في شارع ٢٠ في الرمادي قد أسهم بشكل كبير في تحسين الحركة الاقتصادية، وتوفير فرص العمل، وزيادة القيمة العقارية، مما يؤدي إلى تعزيز التنمية الاقتصادية في المنطقة. كما أتاح تحسين جودة الخدمات وجذب الاستثمارات، وهو ما يعكس فائدة التحول الوظيفي للشارع بشكل عام.

#### ١ - ٥ الآثار السلبية للتبدل الوظيفي في شارع ٢٠ في الرمادي

١ الازدحام المروري: من أبرز الآثار السلبية للتحول الوظيفي في شارع ٢٠ هو الازدحام المروري المتزايد، مع تزايد النشاط التجاري، وتزايد حركة المرور بشكل ملحوظ هذا الازدحام يؤثر على حركة المواطنين والزوار بشكل عام، مما يؤدي إلى تأخير في الوصول إلى الوجهات المطلوبة، خاصة في ساعات الذروة.

في بعض الحالات، يصبح الشارع غير قادر على استيعاب حجم الحركة المتزايدة، مما يؤدي إلى توقفات مرورية طويلة وحوادث مرور متكررة. وقد تحتاج السلطات المحلية إلى إجراء تعديلات كبيرة في البنية التحتية لتسهيل حركة المرور.

٢. تدهور جودة البيئة مع ازدياد النشاط التجاري وتكاثر السيارات والمركبات في الشارع، وتجهيز مشاكل بيئية مثل التلوث الصوتي والتلوث الهوائي الناتج عن الازدحام المروري والضجيج المستمر من المحلات التجارية والمرافق العامة يؤثر سلبا على حياة السكان وخاصة أولئك الذين يعيشون في الجوار.

بالإضافة إلى ذلك، تزايد المركبات في المنطقة يؤدي إلى انبعاثات كربونية عالية التلوث الجوي، وهو ما يؤثر على الصحة العامة والأخصائيين، وخاصة الأطفال وكبار السن.

٣. ارتفاع أسعار الإيجارات: مع التحول الوظيفي إلى تجاري في شارع ٢٠، ظهرت ارتفاع أسعار الإيجارات للمحلات التجارية والشقق السكنية في المنطقة. أصبح من الصعب على الأسر ذات الدخل المحدود أو حتى أصحاب المشاريع الصغيرة التي تحمل هذه الزيادات، مما يؤدي إلى انتقال العديد من المواطنين إلى مناطق أخرى أقل تكلفة

بالنسبة للمستأجرين التجاريين، فإن ارتفاع أسعار الإيجار يؤدي إلى زيادة في تكلفة العمليات التجارية، وهو ما يمكن أن يؤثر على الأسعار التي يقدمونها للزبائن. في النهاية، قد يؤدي هذا إلى اختلافات في بعض التجار من المنطقة أو انخفاض الطلب على المنتجات والخدمات المقدمة في الشارع.

٤. تدهور المرافق العامة مع تزايد عدد المحلات التجارية، وزيادة الضغوط على المرافق العامة مثل شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي. في بعض الحالات،

قد تصبح هذه المرافق غير قادرة على تلبية الاحتياجات المتزايدة من سكان الشارع والتجار، مما يؤدي إلى انقطاع المياه أو الكهرباء بشكل متكرر.

كما أن زيادة أعداد السيارات في الشارع قد تؤدي إلى ضغط إضافي على مواقف السيارات، مما يخلق مشكلات في توفير أماكن للوقوف. هذا الضغط على البنية التحتية يتطلب استثمارات إضافية من الحكومة لتوسيع المرافق وتحديثها بما في ذلك النمو السكاني والتجاري في المنطقة.

٥. التأثير على النسيج الاجتماعي: التحول الوظيفي إلى تجاري قد يؤدي إلى تغيرات في النسيج الاجتماعي للمنطقة. مع انتقال الكثير من الأسر إلى أماكن أخرى بسبب غلاء الإيجارات أو تأثيرات الازدحام، قد يحدث تباعد اجتماعي بين الأفراد الذين كانوا يعيشون في المنطقة. كما أن المنطقة قد تصبح أكثر صعوبة للأنشطة التجارية فقط، مما يقلل من التواصل الاجتماعي بين السكان ويؤثر على العلاقات الاجتماعية السابقة.

٦. الضغوط على أصحاب الأعمال الصغيرة مع تدفق الاستثمارات الكبيرة وتزايد المحلات التجارية في المنطقة، قد تواجه بعض الأعمال الصغيرة صعوبة في التكيف مع البيئة التجارية المتزايدة التنافسية. قد تجد الشركات الصغيرة صعوبة في مواجهة الشركات الكبرى التي ترغب في تقديم أسعار أقل أو خدمات أكثر تنوعًا. هذا يمكن أن يؤدي إلى إغلاق بعض المحلات التجارية الصغيرة، ما يؤثر سلبيًا على الاقتصاد المحلي ويؤدي إلى فقدان فرص عمل للأفراد العاملين في تلك المحلات.

٧. التأثير على السلامة العامة مع تزايد الحركة التجارية والمركبات، قد يواجه مخاطر الحوادث، قد يؤدي الازدحام إلى تصادمات مرورية أو وقوع حوادث على الأرصفة نتيجة لعدم توفر مساحات كافية للمشاة أو وسائل النقل العامة. قد يؤثر ذلك سلبيًا

على سلامة الأفراد في المنطقة مما يستدعي تحسينات في البنية التحتية ووسائل النقل الرئيسية

التبدل الوظيفي في شارع ٢٠ في الرمادي قد يقع بسبب بعض الآثار السلبية التي تترتب على تزايد النشاط التجاري في المنطقة، مثل الازدحام المروري، والتدهور البيئي، وعرض أسعار الإيجارات. كما أنه يمكن أن يؤثر على البنية التحتية المحلية ويدفع العديد من الأسر والأعمال الصغيرة إلى مغادرة المنطقة. ومع ذلك، يمكن تقليل هذه الآثار السلبية من خلال التخطيط المدروس والتأثير على تحسين البنية التحتية المحلية واحتياجات المنطقة المتزايدة.

### الاستنتاجات

- ١- وجدت الدراسة ان ظاهرة التبدل الوظيفي برزت وتسارعت وتيرتها بعد عام ٢٠٠٣م .
- ٢- كما اوجدت الدراسة انه اكثر من ٩٧٪ من القطع السكنية التي تقع على جانبي شارع ٢٠ تم تبديلها وظيفيا وبنسبة كبيرة من سكني الى تجاري .
- ٣- كما أظهرت الدراسة ان السبب الاقتصادي يمثل جانبا مهما وكبيراً في بروز الظاهرة اذ اكدت الأرقام ان ٩٧٪ من الدور السكنية استبدلت لاستعمال تجاري .
- ٤- كما كشفت الدراسة ان ما يقرب ان من نصف الجور المبدلة وظيفيا تزيد اعمارها عن ٣٠ سنة .
- ٥- كشفت الدراسة ان تغيرات مورفولوجيا كبيرة فقد برز لنا مباني بانماط متعددة وبارتفاعات مختلفة اثرت على مواد البناء وعلى خط السماء الذي ارتفع ليصل الى اكثر من ٢٥ متر وإدخال مواد بناء حديثة فاصبحنا نرى الجديد يلاصق القديم والبناء العالي يجاور البناء المنخفض ضمن أجزاء الحي وضمن الشارع فوضى حضوية

بمعنى اخر زيادة كثافة استخدام الأرض تكثيف عمراني يقضي الى كثافة سكانية عالية ممكنة ترك اثار منها الضغط على الشارع والخدمات والمرافق الأخرى .

### التوصيات

- ١- تأثيث الشارع بكافة الوسائل المرشدة .
- ٢- مراقبة مستمرة وصيانة متكررة ودورية للشارع .
- ٣- فتح مراب ضمن العمارات متعددة الطوابق .
- ٤- ملاحظة ارتفاع خط السماء مع عرض الشارع .
- ٥- فتح شوارع موازية وكراجات مجاورة للشارع لتخفيف الازدحام المروري .
- ٦- نقل او فتح فرع جديد ليغطي الاستعمالات التجارية في أماكن أخرى من المدينة.

### المصادر العربية

١. البزاز، انعام ، والعميري ، اشواق ، المدينة المتضامنة والاستدامة الحضرية، مجلة اتحاد الجامعة العربية للدراسات والبحوث الهندسي ٢٠١٦م.
٢. الشوك، نور، والخفاجي، احمد ، نحو مدة وتأثير دراسة في تحول مدينة النجف التقليدية إلى مدينة وتأثير، العراق، مؤتمر التخطيط الحضري والاقليمي في العراق ٢٠١٨م.
٣. المولى، مشعل فيصل غضيب ، المشاكل والعيوب التخطيطية المرافقة لتطور المخططات الاساسيه لمدينة الرمادي ، بحث منشور مجلة دراسات الإنسانية والاجتماعية المجلد الاول ٢٠٢٠
٤. الموسوي، مصطفى ، العوامل التاريخية لنشأة وتطور المدن العربية الإسلامية، بغداد، دار الرشيد ١٩٨٢م.
٥. الاشعب، خالص حسني، محمد، صباح محمود ، مورفولوجية المدينة، مطبعة جامعة بغداد، بغداد، ١٩٨٣.
٦. العجيلي، محمد صالح ربيع، جغرافية المدن، مطبعة الكتاب، بغداد، ط١، ٢٠٠١م.
٧. حميد، ليث رشيد ، وعبد الرحمن حسن ،علاء الدين ، أثر تأثيث فضاء الشارع على التوافق والانسجام في البيئة العمرانية، بغداد، مجلة التقني، العدد ٢٤، ٢٠١٠م.

٨. عباس ، سناء ، وعمران ، يحيى، النقل المستدام والشكل الحضري، المجلة العراقية للهندسة المعمارية ٢٠١٦م.

٩. صبار، نور عودة، التوزيع الجغرافي للشوارع الأجهزة بالإنارة في مركز قضاء مدينة الرمادي، مجلة جامعة الانبار للعلوم الإنسانية. ١٩ كانون الأول ، ٢٠٢٢م.

## References

- 1-Al-Ash'ab, Khalis Husni, Muhammad, Sabah Mahmoud, Morphology of the City, Baghdad University Press, Baghdad, 1983.
- 2- Al-Mawla, Mishal Faisal Ghadhib, Planning Problems and Defects Accompanying the Development of the Master Plans for the City of Ramadi, Research published in the Journal of Human and Social Studies, Volume 1, 2020.
- 3-Al-Ajili, Muhammad Salih Rabi', Geography of Cities, Al-Kitab Press, Baghdad, 1st edition, 201 AD.
- 4- Anam Al-Bazzaz and Ashwaq Al-Amiri (23 February 2016) The solidarity city and urban sustainability. Journal of the Arab League Union for Engineering Studies and Research.
- 5- Sanaa Abbas and Yahya Imran (13 June 2016). Sustainable transport and urban form. Iraqi Journal of Architecture.
- 6- Laith Rashid Hamid and Aladdin Abdel Rahman Hassan (2010). The effect of street space furnishing on compatibility and harmony in the built environment. Baghdad: Al-Technani Magazine, Issue.
7. Mustafa Al-Moussawi (1982). Historical factors for the emergence and development of Arab-Islamic cities. Baghdad: Dar Al-Rasheed
- 8- Sabbar, Noor Awda, Geographical Distribution of Street Lighting Devices in the City Center of Ramadi District, University of Anbar Journal of Humanities. December 19, 2022
- 9- Nour Al-Shawk, and Ahmed Al-Khafaji. (2018). Towards compact sustainable cities: A study of the transformation of the traditional city of Najaf into a compact, sustainable city. Iraq: Urban and Regional Planning Conference in Iraq.

## ملحق 1

إيماننا من الباحث بحرصكم على تطوير المنطقه لذا نهيب بحضراتكم الاجابة على الاسئلة أدناه

- س ١ . التحصيل الدراسي .....
- س ٢ . أين تسكن .....
- س ٣ . المهنة.....
- س ٤ . المؤسسة تجاره مفرد جملة خدمات تجارية.....
- س ٥ . مناطق سكن المتردين.....
- س ٦ . ملك لو ايجار.....
- س ٧ . عدد العاملين في المؤسسة.....
- س ٨ . متوسط دخل المؤسسة.....
- س ٩ . سبب التبدل الوظيفي .....
- س ١٠ . مكان السكن الاصيلي . .....
- س ١١ . المشاكل التي تواجهها في المنطقه المدروسه. ....
- س ١٢ . هل ترغب في التوسعة للمؤسسة اذكر السبب. ....
- س ١٣ . هل ترغب في الانتقال اوفتح فرع جديد للمؤسسة حدد المكان ضمن مدينة الرمادي .. خارج  
المدينه ..أخرى تذكر .....