



تغيير استعمالات الارض

أ.د. رياض عبدالله احمد

مادة تخطيط استعمالات الارض الحضرية

الدراسات العليا / الماجستير

المقدمة

استعمالات الأرض هي علاقات اجتماعية واقتصادية داخل المدينة تنعكس كفعاليات وانشطة مختلفة فأذا تغيرت العلاقات الاجتماعية والاقتصادية يكون هناك حاجة الى تغيير الفعاليات والأنشطة أي تغيير استعمالات الارض .

وكذلك تنوع شبكة الطرق في المدينة ووسائل النقل ونتيجة لإنشاء الطرق السريعة للمرور وإقامة المشاريع الجديدة للنقل كالمetro يحدث تغيير في استعمالات ارض المدينة ،وتتجذب الفعاليات الاجتماعية والاقتصادية نحوها . وتحصل التغييرات أيضا بسبب عدم إمكانية تنفيذ المخطط الاساس لكون الجهاز الاداري غير كفؤ وكون كلفة التنفيذ عالية جدا وكذلك تغيير العوامل الديموغرافية تسبب في تغيير استعمالات الأرض .

إذ يمتاز نشاط الإنسان بعدم استقراره على نمط واحد وانما هو عرضة للتغير والتغيير في كل من الاستعمالات والكثافة تبعا لمتغيرات السوق والموقع .

وهناك بعض الاعتبارات التي يجب ان يتم الاهتمام بها في حالة تغيير الاستعمالات وهي:¹

- 1- المدى الذي سيؤدي التغيير في الاستعمال الى مشاكل بيئية كتلوث الهواء والماء والضجيج .
- 2- حجم المرور الذي سينجذب الى المنطقة من جراء التغيير .
- 3- عدد السكان الذين سيسكنون المنطقة أوالذين سيعملون فيها .
- 4- حجم الموقع الذي سيتم تبديل الاستعمال فيه .
- 5- هل ستحدث تطورات أخرى في حالة تغيير إحدى الاستعمالات .

وأى تغيير في استعمالات الارض يجب ان يسبقه مرحلة التخطيط له وأن يتم الأخذ بنظر الاعتبار تأثير هذا التغيير على الاستعمالات المجاورة له ² .

التغيير العشوائي لاستعمالات الارض

إنّ تغيير استعمالات الأرض هي حالة طبيعية لكون المخطط الأساس ديناميكي يتغير بتغير النواحي الاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية ويتغير سلوك الانسان . على ان يكون هذا التغيير مدروسا وان يتم

¹ Van Nostrand ,T.William, "Land Use Planning – Techniques of Implementation Reinhold Company,New York , 1979 .P259
² Procos , dimitri , ,From Rivival To Innovation , Dowden Hutchinson and "mixed Land Use" Ross Inc.,1976,p82

دراسة تأثير التغييرات في استعمالات الارض على الجوانب المتعددة للمخطط الأساس أي الاستعمالات الاخرى المجاورة للاستعمال الذي سيتم تغييره. بمعنى اخر ان يكون هذا التغيير عشوائيا يؤثر على راحة الانسان لكون التخطيط يهدف الى تحقيق السعادة للإنسان ورفاهيته فسياسة الدولة المتبعة للسيطرة على استعمالات الأرض لها دور كبير في منع المالكين وبعض الأشخاص من تغيير استعمالات الأرض حسب مبتغاهم وتفضيلهم للحصول على أعلى ربح ممكن من خلال سياسة تحديد الاستعمالات بعملية التطبيق وفي حالة تنافس الاستعمالات المختلفة على الأراضي تدخل الدولة كمنظم ومخطط لهذه الاستعمالات للسيطرة عليها .

ضوابط التغيير في استعمالات الأرض الحضرية :

تعتبر الأرض سلعة خاصة في المدينة ،وهي قابلة للعرض والطلب ،وبالتالي هي ذا قيمة نسبية ،والذي يحدد قيمتها هو نمط الاستعمال الذي يشغلها ،وهذا الأخير يتأثر بعوامل عديدة تتمثل بالعوامل الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية³ وهذه العوامل يتفاوت تأثيرها بين موضع وآخر ضمن الحيز الحضري لأسباب تتبع لخصوصية الموضع تارة ولتغييرات النمو والتخطيط الحضري والإدارة الحضرية تارة أخرى

إذ أنّ لكل استعمال حضري للأرض متطلبات خاصة قد يتلاءم مع عناصر الموقع أو يتعارض مع حاجته⁴ وينطبق الحال نفسه بالنسبة للعوامل الاقتصادية التي تؤدي دورها في طبيعة استثمار الأرض الحضرية وتحديد النمط الاستثماري الذي يستطيع منافسة الاستثمارات الأخرى وبالتالي تترك أثرها المباشر في تقييم الأرض.

وأنّ فعل العوامل الاجتماعية متمثلا بالغزو والتكنل والتتابع والتركز والتشتت والسيطرة والتدرج يخضع لشخصية المدينة بكل جوانبها ، الأمر الذي قد يشند أثرها في مدينة ويضعف في مدينة أخرى ،لكن لا تخلو مدينة من آثاره في اغلب الأحوال ،وهذا ما نلاحظه بشكل واضح في مدينة بغداد .

ولما كانت استعمالات الأرض الحضرية هي انعكاس لأنشطة السكان وفعاليتهم داخل المدينة ،هذه الأنشطة تتأثر بعلاقات اقتصادية واجتماعية غير مستقرة فأي تغيير وتبدل بنمط هذه العلاقات يصاحبه حتما تغيير في الأنشطة والفعاليات أي تغيير في استعمالات الأرض .

³- السماك محمد أزهر والجنابي هاشم و الجنابي صلاح ،"استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق" دراسة تطبيقية لمدينة الموصل حتى عام 2000 بين عقريّة المكان وتخطيط الإنسان ،الموصل ،مديرية دار الكتب للطباعة والنشر ،جامعة الموصل ،1985،ص54.

⁴الجنابي صلاح حميد ،مصدر سابق، ص103.

فالتغير في العوامل الديموغرافية للمجتمع يتولد عنه تعدد وتنوع في الحاجات الأساسية والكمالية، وبصاحب ذلك تعدد في الرغبات والأذواق والحاجات، ويستدعي كل ذلك بالضرورة تغييرات كبيرة في استعمالات الأرض لتتسجم مع النهج الجديد لمجتمع المدينة. كما أن زيادة عدد السكان ينتج عنه خلخلة في التوزيع والكثافة بين مناطق المدينة، وهذا يقود من جديد إلى إعادة توزيع وتغيير في استعمالات الأرض لتتسجم مع النهج الجديد لمتطلبات السكان من حيث الكم والنوع.

وتحصل التغييرات في استعمالات الأرض حينما تتلأ الإدارة المحلية في تنفيذ مخططات التصميم الأساسي كضعف في كفاءتها أو ضعف في صلاحيتها حينما يكون النظام المركزي هو السائد، ومن ثم تضعف سيطرتها في التحكم بالعلاقات المكانية للأنشطة المختلفة الذي يرمي كل منها لتحقيق الاستثمار الأمثل بقصد الربح.

كما أن التغيير في أنظمة النقل أو بوسائل الحركة أو تغيير بأنماط النقل (نقل عام ونقل خاص ونقل حكومي) يحدث تغير في استعمالات الأرض، إذ يتجه بعض الفعاليات نحوها وفقا لقوة جذبها ومميزاتها الفنية⁵.

وتأسيسا على ما تقدم، يمكننا بناء حقيقة هي إن التغيير في استعمالات الأرض الحضرية ليس بالضرورة أن يكون ذا نواتج سلبية، بل انه حالة طبيعية وصحية تتماشى مع نمو وتطور المدن بشرط أن **يراعى في عملية التغيير الاعتبارات الآتية⁶:**

1. أن لا يؤدي التغيير في استعمالات الأرض إلى أضرار بيئية مثل تلوث الهواء والماء والضجيج، خاصة وان لبعض استعمالات الأرض خصوصية معينة كالسكن والتعليم والصحة والتي تقتضي بالضرورة أن تكون بعيدة عن مواطن التلوث.
2. أن يراعى وبدقة حجم واتجاهات المرور إلى الاستعمال الجديد إلى درجة أن لا يخل بتوازن حركة المرور وكثافتها بين مناطق المدينة.
3. الأخذ بنظر الاعتبار حجم السكان الذين يسكنون المنطقة المرشحة لتغيير استعمالات الأرض فيها أو الذين سيعملون فيها تلافيا لما يرافق ذلك من إرباك يضر بمستوى تقديم الخدمات .
4. مراعاة حجم الموقع الذي سيتم تبديل الاستعمال فيه من حيث قدرة استيعابه للحركة المرورية والمتسوقين معا، وما يرافق ذلك من تطورات أخرى مصاحبة للتغيير.
5. ضرورة الأخذ بنظر الاعتبار تأثير التغييرات في استعمالات الأرض على الاستعمالات المجاورة، إذ أن لكل استعمال خصوصيته وعلاقاته المكانية التي ينبغي أن تكون علاقاته ايجابية مع الاستعمال المجاور حفاظا على النسق العام المتوازن لاستعمالات الأرض.

London,1972,p.161."⁵ Harold carter." the study of urban Geography

⁶ الجنابي صلاح، "التغير في استعمالات الارض حول المدينة العراقية "مصدر سابق، ص112.

اسباب التغيير لاستعمالات الارض الحضرية

أسباب التغييرات الوظيفية

1- التغيير الوظيفي من قبل الافراد لأملكهم ممثلة بالأسباب التالية .

1 - النمو السكاني

يعد النمو السكاني احد ابرز العوامل التي تسهم في زيادة نمو المدينة المساحي والوظيفي والتي تساعد على التغيير لاستيعاب الاعداد الكبيرة للسكان والمناطق المجاورة

2- الاتساع المساحي

إنّ ظاهرة الاتساع المساحي للمدينة هي ظاهرة عالمية تحدث في أغلب مدن العالم ، والتي تقوم على أساس زحف المدينة وتوسعها على حساب الأراضي التي تحيط بها ، إذ تتوسع المدن وتزداد مساحتها في محاولة منها لسد متطلباتها الوظيفية والسكانية من خلال الاعتماد على ما توفره مؤسساتها الوظيفية ومركزها الخدمية التي تتوسع هي الأخرى مع توسع المدينة ونموها المستمر خاصة إذا كان نمط الاتساع المساحي هو الأفقي .

3- عامل النقل

ان التغييرات التي حدثت في بنية المدينة والمجتمع ، جعل من طرق المركبات ان تمثل الهيكل العام للمدينة وان تمثل الجزء الاكبر من منظومة الحركة فيها. وبعد أن تم تغطية المدينة بشبكة واسعة من الشوارع التي ربطت ما بين مدينة الدور والمدن المحيطة بها ، فضلا عن الشوارع الفرعية التي ربطت ما بين أحياء المدينة السكنية ، والتي سرعان ما تحولت إلى شوارع تجارية بفضل النمو والتوسع المساحي الكبير الذي شهدته المدينة

4 - الإجراءات التخطيطية

تتمثل الإجراءات بالقوانين التي تصدرها الهيئات المعنية بتخطيط المدينة في محاولة لتحسين البيئة الحضرية والمتطلبات الأساسية لسكانها سواء تلك الإجراءات التي ترتبط مباشرة بأحد جوانب التركيب

التجاري أو تلك التي ترتبط بالاستعمالات الوظيفية الأخرى والمؤثرة في التركيب التجاري بصورة غير مباشرة. (7)

وان الدولة تفرض بقراراتها استعمالات معينة مما تؤثر على تغير سمات المكان ، او انها تتدخل بحيث لاتسمح للمدينة بالنمو التلقائي بل تعتمد الى توزيع الاراضي والاستعمالات وفق مخطط خاص تنفذه خلال مدة زمنية ، وان الدولة تؤثر على مورفولوجية المدينة اذا ماقامت بتحقيق العدالة في توزيع الخدمات. (8)

5- العامل الاقتصادي والاجتماعي

ان النمو الحضري لمدينة الدور بشقيه (السكاني والمساحي) ولد ضغط كبير على الخدمات والسكن ومرافقها من تردٍ للأوضاع الاقتصادية للبلد بعد احداث عام 2003 كان من بين اسباب تغيير المواطنين للاستعمال وهي :-

أ- البطالة :- ظهرت هذه الظاهرة بعد الاحتلال الأمريكي بمستويات عالية ، إذ فقدت شرائح واسعة من المجتمع في المدينة وظائفها لأسباب مختلفة انعكس

ب- جهل المواطنين :- بأهمية التصميم الأساس وما حددته هذه الوثيقة من استعمالات جرى تنظيمها بنمط مرغوب فيه من خلال الربط بين الاستعمالات لتكون متلائمة مع بعضها ، إذ يعتقد المواطن أن جهله يبرر له تغيير الاستعمالات .

6- ضعف الرقابة البلدية وعدم تطبيق القوانين المانعة للتجاوز

تعدّ قوانين التخطيط العمراني من أهم أدوات تنفيذ السياسة الاستراتيجية المكانية التي يتم من خلالها تجسيد مبادئ التنمية المستدامة وضمان تنفيذها . إذ ظهر في أواخر القرن العشرين مفهوم الاستدامة ، الذي أصبح ملازماً لاصطلاح التنمية الحضرية أو التخطيط الحضري ، ومفهوم الاستدامة ينطلق من

7 - نشوان شكري عبد الله ، التركيب التجاري لمدينة دهوك ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، جامعة صلاح الدين ، 2002 ، ص221 .

8 - محسن عبد الصاحب المظفر ، جغرافية المدن (مبادئ وأسس ومنهج ونظريات وتحليلات مكانية) ، مصدر سابق، ص 144.

خلال توفير البيئة الحضرية الآمنة للأجيال الحاضرة دون المساس بحق الأجيال المستقبلية أيضاً، في الحصول على بيئة حضرية مماثلة ، من خلال عدم استنزاف الموارد الطبيعية غير المتجددة ، والمحافظة عليها لخدمة الأجيال اللاحقة .ويمكن أن

تقوم التشريعات العمرانية بدور رئيسي في تحديد توجهات التنمية البعيدة المدى ، وإعداد البرامج التخطيطية التي تهدف إلى الاستغلال الأمثل لاستعمالات الأراضي وانعكاساتها المكانية.⁽⁹⁾ فمن الضروري ان تقوم الهيئات المعنية بتخطيط المدينة من تعريف المواطن بالاماكن المخصصة لكل استعمال في التصميم أولاً، ومن ثم اصدار القوانين والأحكام اللازمة التي تنظم بموجبها العمران او استغلال المؤسسات ثانياً ، والتنويه عن إجراءات قانونية في حال التهاون بتطبيق القوانين لأن القاعدة القانونية هي التي تتيح تنفيذ التصميم على الأرض إذ إن دعم القانون للتصميم يُجَنَّب مخططات التصميم التعديل غير المسوّغ ويوفر المرونة للجهات التنفيذية فقط في تنفيذ جزئياته بشكل كامل من دون تشويه . إن قوانين التخطيط العمراني هي الأداة القانونية التي تحدد بالنتيجة الطابع العمراني للمدينة ، وذلك لما لهذه القوانين من أثر مباشر في تشكيل وتغيير البيئة المبنية للمدينة المعاصرة ، وفقاً لمستلزمات الصحة العامة والأمن والراحة للسكان ، فضلاً عن تحقيق جمال وتنسيق المدن والقرى

7- ضعف الامكانيات المادية للبلدية وعدم توفير مناطق الخدمات

كشفت الدراسة الميدانية عن وجود خللٍ في مدى توفر الخدمات البلدية ودرجة استفادة السكان منها ضمن الأحياء السكنية للمدينة ، وبغية تسليط الضوء على واقع الحال لهذه الخدمات ، كان لا بد لنا من إيضاح الخلل في مدى توفرها والاستفادة منها وهي على النحو الآتي :

أ- ضعف الامكانيات المادية للبلدية:-

ان القدرة المالية للدولة من العوامل المهمة التي تساعد على نجاح الخطط المستقبلية للمدن من خلال اجراء الاستملاكات التي يتطلبها تنفيذ التصميم وتعويض اصحاب العقارات التي يتعارض وجود عقاراتهم مع المخططات التفصيلية للتصميم أو تغيير استعمالات الأرض وتنفيذ مناطق الخدمات في الأحياء السكنية . فضلاً عن أن التصميم الأساس يتضمن تنفيذ شبكة طرق جديدة وخدمات ، مما يستلزم وجود غطاء مالي لتنفيذها.، ومن البديهي كلما كانت الدولة قادرة على تنفيذ هذه الاجراءات من الناحية المادية

⁹ - محمود حميدان قديد التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية مصدر سابق ،

كلما قطعت الطريق أمام التغيير غير المسوّغ في استعمالات الارض سواء من قبل الدولة ام المواطنين ، وبالأحرى التقليل الى حدّ ما من تغيير المواطنين للاستعمالات بحجة عدم توفر الخدمات مما يستدعي توفيرها بظاهرة التغيير في الاستعمال

ب. عدم توفير الخدمات* في الاحياء

يشكل توقيع مناطق للخدمات في التصاميم القطاعية ، إحدى المهام ، أو المرتكزات الأساسية لنجاح التصميم ، وتفاعل السكان معه إيجابياً عبر الالتزام بما أقره من فعاليات محسوبة على أساس إعداد السكان واحتياجاتهم المباشرة بهرمية تبدأ من المحلة مروراً بالحي وصولاً إلى القطاع وانتهاءً بالمنطقة ، إن هذا التقسيم المكاني والنوعي للخدمات على وفق هذه الهرمية ، يتيح انتقالاً سلساً للسكان في أثناء تأمين احتياجاتهم ، ويسد باب الذرائع الذي يستخدمه بعضهم لإيجاد خدمات تفتقر إليها المنطقة ، والتي تشكل مخالفةً لما حُطّط له في التصميم

2- اسباب التغيير الوظيفي من قبل الافراد لأملاك الدولة

ان هذه التغييرات الحاصلة في استعمالات الأرض من قبل المواطنين على ممتلكات الدولة غير المشروعة تُعدّ معوقاً للتنمية ويؤثر للمشاكل الاجتماعية والصحية والأمنية بسبب كون هذه التغييرات تصعب السيطرة عليها في ظل الوضع الراهن وترى الباحثة أن ظهور هذه التغييرات يرجع إلى الأسباب الآتية :

1. الهجرة المتزايدة نحو المدينة من الأرياف والمدن المجاورة ولاسيما بعد الاحتلال الأمريكي بسبب الحالة الأمنية المستقرة للمدينة مقارنةً بغيرها من مدن المحافظة.
2. ارتفاع أسعار الأراضي الموزعة من قبل البلدية على الأفراد وعدم قدرة المواطنين على شراء هذه الأراضي لبناء دورهم ، مما يضطرهم الى التجاوز على أراضي تابعة للدولة في ظل غياب المتابعة المستمرة للبلدية .
3. ارتفاع الإيجارات للوحدات السكنية في المدينة بسبب الطلب العالي الذي خلقه توافد الكثير من أبناء مدينة الدور، والمدن الاخرى من مناطق بغداد والمحافظات المجاورة ، مما لم يَعدُ بمقدور كثير من العوائل أن تدفع إيجار مساكنها فتركها واتجهت نحو هذه المناطق ، إذ ضعفت الرقابة وشيوع ظاهرة التغيير .

* يقصد بالخدمات في هذه الفقرة : الخدمات التجارية وخدمات الصيانة للأجهزة المنزلية وتصلح إطارات السيارات (بنجرجي) ... الخ .

4. غياب رقابة البلدية على أراضيها ، بل وغض الطرف عن التغيرات الحاصلة منذ ظهورها أول مرة بسبب عوامل عديدة منها غياب الأمن ، وعدم قدرة المؤسسات البلدية على إنفاذ قرارات الإزالة ، فضلاً عن الفساد الإداري الذي استشرى بحيث اضعف روح الشعور بالمسؤولية في المحافظة على المال العام . إن ما يدعم هذا هو قيام أكثر المواطنين بتسييج الأراضي التابعة للدولة وخصوصاً المناطق الخضراء واستغلالها للأغراض شخصية كما حصل في حي ثل البنات والخضراء والقادسية وإن هذا الأمر يشجع الآخرين من أبناء المدينة والمدن المجاورة على التغيير في الاستعمالات مما يخلق وضعاً خطيراً تصعب معالجته مستقبلاً .

الآثار الإيجابية والسلبية المترتبة لعملية التغيير الوظيفي

- الآثار الإيجابية لعملية التغيير الوظيفي

يمكن ان نحدد بعضاً من الآثار الايجابية لعملية التغيير على بنية المدينة وعلى النحو الآتي:-

- 1- وفرت عملية التغيير في استعمالات الأرض بعض الخدمات الضرورية التي يحتاجها المواطن وعجزت الدولة على توفيرها بحجج شتى ، فعن طريق تغيير الاستعمال استطاع المواطن الحصول على الخدمات التجارية في أماكن تواجدته بدون بذل جهد للوصول إليها في أماكنها الصحيحة إن وجدت .
- 2- يسهم النشاط التجاري في المدينة في توفير فرص عمل لشريحة كبيرة من سكان المدينة ومن خارجها وخصوصاً في الوقت الراهن لكثرة العاطلين عن العمل ، كما أنه حقق بتنوع خدماته الاكتفاء الذاتي لسكانه متجاوزاً بذلك الإطار المحلي إلى الإطار الإقليمي، وبذلك اتسعت منطقة نفوذ هذه الوظيفة إلى مناطق بعيدة عن مركزها.

- 3- انتعاش اقتصاد المدينة من خلال عملية التغيير في استعمالات الأرض فعن طريق زيادة المحلات المتنوعة في المدينة التي أقيمت عن طريق تغيير الاستعمال زاد عدد المتسوقين علماً ان المحلات التجارية ليست للمواطنين فقط بل هناك العديد من المحلات التي شيدتها الدولة بطريقة تغيير الاستعمال وبهذا تكون الفائدة للمواطن والدولة معاً .

4- الاستفادة من الخبرات الصناعية التي دخلت إلى المدينة والتي وجدت أماكن خصبة لها لفتح معامل التصنيع فيها مثل معامل الألمنيوم لصناعة أثاث المطابخ والتي لم تكن موجودة سابقاً في المدينة قبل هذا الانتشار للمحلات التجارية والصناعية في المدينة .

5- شجعت عملية التغيير في استعمالات الأرض إلى إنشاء محلات بيع الجملة فضلاً عن التخصص في أنواع المحلات مما وفرت الوقت والجهد والمال للمواطنين وعلى تزويد محلات المفرد منها بدل العناء إلى المدن الأخرى .

6- ولعل ظاهرة التغيير في استعمالات الأرض تضع القائمين على الإدارة الحضرية بمسؤولياتهم أمام أبناء المدينة والبحث عن السبل لتوفير الخدمات في المدينة .

2- الآثار السلبية لعملية التغيير الوظيفي

1- على النواحي التنظيمية وتنطبق الاستعمالات

ان من جل اهتمام المخطط لاستعمالات الأرض هو توجيه الاستعمالات المختلفة بما يخدم المصلحة العامة للمجتمع مع إبراز المشاكل الحضرية ، وفصلها وتشخيص خطورتها بالطريقة التي تمكنه من إيجاد الحلول المعقولة لها، مما يؤدي في النهاية الى تنظيم وترابط المدينة العضوي والوظيفي وتأمين الشروط اللازمة للسكان لكي تتوفر لهم إمكانية العيش السليم والعمل والراحة بأجواء يسودها الأمان في محيط صحي فضلاً عن تأمين الترابط الإقليمي للمدينة بالمراكز الحضرية الأخرى ، وتقوم البلديات والإدارات المحلية بوضع التشريعات والقوانين اللازمة لهذه العملية التي بوساطتها يتم الضغط على ملاك الأراضي لاستخدام أراضيهم في مجالات ونشاطات معينة تحددتها خطة استخدام الأرض التي تضعها البلدية وبالتالي تتحقق النواحي التنظيمية للمدينة.

2- على مستوى النقل

ترتب على التغيرات مشاكل مرورية تمثلت باجتناب شديد لحركة المرور نحو الاستعمالات الجديدة بسبب زيادة كثافة استعمالات الأرض ، وما يتولد عنه من ازدحام مروري وتداخل بين حركة المرور والمشاة ، فضلاً عن الضجيج والتلوث الناتج عن الكثافة المرورية ، وخاصةً المناطق التي لم تخطط لأن تكون فيها استعمالات تجارية ، لأن النقل واستعمالات الأرض مرتبطان مع بعض ولا يمكن الفصل بينهما بسبب

كون استعمالات الأرض مولدة لحركة المرور ، فضلا عن ذلك فلا يمكننا تجاهل عدم وجود مواقف للسيارات في الشوارع التي تحولت بفعل التغييرات إلى شوارع تجارية ، حتى أن تمت عملية الارتداد فأن تهيئة المواقف بهذا الشكل سيعرقل حركة السابلة على الأرصفة فضلاً عن عدم كفاية هذه المواقف للعدد الكبير من السيارات التي تتجذب للمنطقة بسبب الاستعمالات التجارية التي أنشئت من خلال تغيير الاستعمال ، وبالتالي يُؤدي إلى إرباك النسق المعد بين تخطيط استعمالات الأرض من جهة والتخطيط البيئي من جهة أخرى ، وكذلك إجهاض عملية تخطيط النقل التي ترتب عليها تولد الرحلات بين القطاعات او تخصيصها على شبكة الشوارع وتوزيعها على أنماط النقل .

3- على النواحي البيئية والصحية والاجتماعية

إن تغيير الاستعمالات يؤدي إلى مشاكل بيئية وصحية لا حصر لها ، فقد كشفت الدراسة الميدانية على أن اغلب التغييرات وقعت على المناطق الخضراء في أحياء عدة من مدينة الدور وليس المواطن وحده من ضلع في هذا التغيير بل الدولة أيضا فمتى شحت قطع الاراضي لديها فإنها تغير استعمالات المناطق الخضراء إلى أي استعمال تحتاجه دون مراعاة للظروف المناخية واحتياجات السكان ، إذ أدت هذه العملية إلى القضاء على المناطق الخضراء التي تُعدّ متنفساً لسكان المدينة الذي كان من الأخرى العناية بها وتطويرها وذلك لحاجة السكان لها لقضاء أوقات الفراغ وتلطيف الأجواء نظراً للمناخ الصحراوي الذي يسود المدينة ، وبما إن حياة الإنسان ترتبط بالبيئة المحيطة به عن طريق نشاط حواسه ومنظومته العصبية ، فتؤثر البيئة على الانسان إيجابا او سلبا في مواقع عمله وسكنه والاماكن العامة التي يرتادها ، فمن البديهي ان تكون الأنشطة البشرية وخصوصا الصناعات ووسائل المواصلات ذات اثر بالغ في التأثير على البيئة

4- على مستوى الخدمات كافة

ولدت ظاهرة التغيير في استعمالات الأرض المنتشرة في أحياء المدينة كافة ضغطاً كبيراً على خدماتها المجتمعية ، إذ أن لكل نمطٍ من أنماط استعمالات الأرض خدماته التي تختلف كما ونوعاً عن النمط الآخر ، وفي ضوء ذلك فقد تسببت عملية التغيير في استعمالات الأرض السكنية إلى استعمال تجاري في إرباك كبير قلل من كفاءة الخدمات المقدمة لسكان الأحياء التي وقع فيها ذلك التغيير

5- على النواحي الجمالية للمدينة

تسبب التغيير في استعمالات الأرض في المدينة إلى غياب العناصر الجمالية للمدينة التي وضعها المخطط عند وضع التصميم ، بسبب التغيير العشوائي في توزيع الاستعمالات وبأنماط متباينة . إذ لعب تحويل واجهات الدور السكنية إلى محلات تجارية دوراً كبيراً في تشويه المنظر الحضري لها ولاسيما أنّ أغلب هذه الدور تقع محاذية للشوارع الرئيسية فهي بذلك تشكل واجهات غير منظمة ومشوهة بفعل اختلاط الاستعمال السكني بالاستعمالات الأخرى المغايرة

6- التأثير على المناطق المجاورة

إن عملية التغيير أياً كان نوعها ظهر تأثيرها من خلال التغيير في نمط الاستثمار المجاور لمنطقة التغيير ، بمعنى أن التغيير في منطقة ما شجع المنطقة المجاورة على التغيير ايضاً بحيث أصبحت التغييرات عبارة عن سلسلة من التغييرات المترابطة التي أخذت تنتقل من حي إلى آخر ومن المؤكد ان تكون هذه التغييرات في استعمالات الأرض غير متلائمة مع الواقع المخطط وتسبب هذه الاستعمالات غير المتلائمة عرقلة راحة المواطنين والنسيج المعماري ، فضلا عن ارتفاع أسعار الأرض بحكم تغيير استعمالها من سكني إلى تجاري ، ففي الأحياء السكنية أوجدت بعض الاستعمالات بفعل التجاوز غير متلائمة معها كالحرف والمحلات التجارية التي ليس لها علاقة وثيقة بها ، فهي موقعة في المناطق السكنية ليس لإبقاء متطلباتها بل لأسباب اقتصادية مما جعل منها منافساً قوياً تسبب في رفع أسعار الأرض وبدلات الإيجار في المنطقة الواقعة بها ، مما انعكس سلباً على المواطنين من سكان الأحياء التي وقع فيها التغيير ، فأصبح من الصعوبة عليهم الحصول على قطعة أرض سكنية بأسعار مناسبة أو دار سكنية سواءً أكانت إيجاراً أم تملكاً .

المعالجات المقترحة لعملية التغيير

ومن هذه الدراسة ارتأت الباحثة تقديم مجموعة من الاستراتيجيات نقدم من خلالها الحلول للحد من ظاهرة التغيير في استعمالات الأرض في المدينة .

1- تطوير مركز المدينة

أ- يتم تحديد مركز المدينة باعتماد المعايير المعروفة في تحديد المنطقة التجارية المركزية ويتم توجيه نمو المركز إلى إحدى الجهات التي تسمح بها استعمالات الأرض من اجل توفير الفضاءات المفتوحة الواسعة لإنشاء ميدان المدينة مثل تطوير حي الدور القديمة لكونه نواة المدينة ومركزها .

ب- الاهتمام بالعنصر الجمالي والتركيز على الجوانب المعمارية واختيار الطرز التي تعبر عن الاصاله العربية الإسلامية التي تتميز بفخامة التصميم واستخدام الأقواس والأعمدة والألوان لتزيين واجهات الأبنية على امتداد الشوارع وخاصة الرئيسية منها المطلة على أحياء القادسية والدور القديمة ومحمد الدري والقدس وتل البنات .

ج- اعتماد السياسات الحضريه المناسبة في معالجة المناطق القديمة والأبنية المتهترئة وخصوصاً في الأحياء القديمة. وذلك بإعادة تأهيل الوحدات المعمارية التي تمثل جزء من الأبنية التاريخية والتراثية . للحفاظ على الموروث الحضاري والمعماري الأصيل في المدينة . وإزالة بعض الأجزاء لغرض توفير الفضاءات الخاصة بالميدان ، وفتح الشوارع المطلوبة واستغلال الأراضي الأخرى بالأبنية الجديدة .

د- التوجه نحو البناء العمودي بثلاث او أربع طوابق مع مراعاة استغلال الطابق الأول بالاستعمالات التجارية والمكاتب

2- تطوير السكن وتنظيم التغيير في الاستعمال السكني

أ- عُدَّ بناء الوحدات السكنية بأنواعها المختلفة مهمة وطنية . وذلك لزيادة عددها بشكل يفي بالطلب المتزايد وسد جزء من العجز ومواجهة أزمة السكن خلال المرحلة الأولى من المخطط ، وتستكمل مشاريع الإسكان في المراحل اللاحقة للتصميم .

ب- إعطاء الأولوية لمشاريع الإسكان والتوجه لإنشاء العمارات السكنية متعددة الطوابق بعدّها أهم الحلول لمعالجة مشكلة الإسكان في المدينة ، ويتم اختيار مواقع جيدة في مركز المدينة أو على أطرافه ، وقرب مواقع العمل لإنشاء العمارات السكنية ، وتقوم الجهات المسؤولة عن التخطيط بتحديد عدد الطوابق في ضوء الحاجة .

ج- تأسيس شركات كبرى خاصة بالبناء والأعمار على غرار الشركات الأجنبية