

منطقة الأعمال المركزية في مدينة الرمادي دراسة في مراحل تطورها الوظيفي والأفاق المستقبلية

د. أمجد رحيم الكبيسي

د. حسن كشاش الجنابي

جامعة الانبار - كلية التربية للعلوم الإنسانية

جامعة الانبار - كلية التربية للعلوم الإنسانية

قسم الجغرافية

قسم الجغرافية

المبحث الأول

مراحل التطور الوظيفي لمنطقة الأعمال المركزية C.B.D في مدينة الرمادي خلال المدة من القرن الثالث قبل الميلاد حتى عام ١٩٨٧ :-

١-١- منطقة الأعمال المركزية من بداية نشأة المدينة حتى عام ١٩٤٠ :-

وردت إشارات تاريخية تفيد بان الموضع الذي نشأت عليه مدينة الرمادي هو موضع تلي يرتفع عما حوله تجنبا لأخطار فيضان نهر الفرات (١) ، لكن المدينة لم تظهر كحقيقة قائمة بذاتها إلا عندما اختارها الوالي العثماني مدحت باشا (١٨٦٩- ١٨٧٢) كمركز حضري ابتغى من خلاله توفير الأمن والاستقرار على طريق القوافل التجاري المحاذي لنهر الفرات (٢) ، إذا أسس في المدينة مركزا للشرطة ومستشفى ودائرة للكمارك ، كما مد خطاً للتلغراف بين بغداد والرمادي ، لترغيب القوافل التجارية بالسير على هذا الطريق . فنشأت في الموضع الذي أسست فيه هذه المنشآت النواة الأولى للمدينة ممثلة بمحليتي القطانة والعزيزية خارطة رقم (١) التي تحتل منطقة الأعمال المركزية الآن قلب هاتين المحلتين، فبدأت المدينة تمارس وظيفتها كمركز تجاري وخدمي يقدم خدماته للمسافرين على الطريق البري الموازي لنهر الفرات ولسكان الريف المجاور . ولذلك انتشرت فيها الخانات التي يبيت فيها المسافرون وحيواناتهم ، فضلا عن البدو والفلاحين الذين يفدون إلى المدينة لغرض بيع منتجاتهم الزراعية والحيوانية . ونظرا لحاجة سكان المستقرة الجديدة إلى مكان يمارسون فيه العبادة، فقد تم بناء المسجد الجامع الأول * عام ١٨٧٣ (٣) ، ليمثل فيما بعد منطقة تمرکز استعمالات الأرض المختلفة . لاسيما التجارية منها ، وقد ساعد هذا المسجد والمؤسسات التجارية والخدمية التي التفت حوله وعلى مقربة منه في ظهور سوق مسقوف سمي (بسوق علي سليمان) على استقطاب الساكنين الذين قدر عددهم في عام ١٩١٢ ب ١٥٠٠ نسمة (٤) ثم ارتفع في عام ١٩٣٩ إلى ٤٣١٦ نسمة (٥) انتشروا بشكل متناثر في محليتي القطانة والعزيزية (المدينة التقليدية) اللتين التفتا حول المسجد الجامع والسوق .

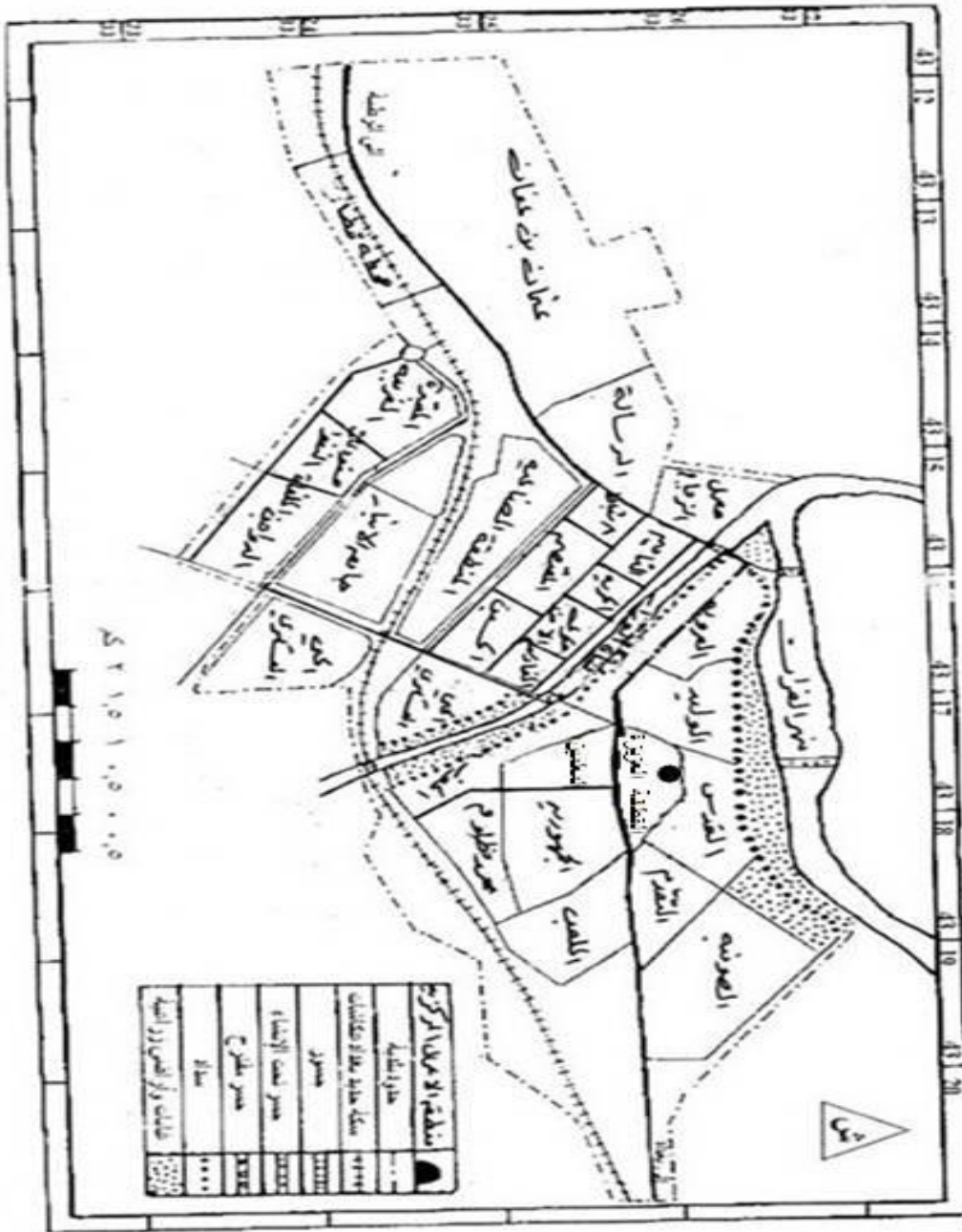
٢-١- البنية الوظيفية لمنطقة الأعمال المركزية في هذه المرحلة :

تعتبر البنية الوظيفية عن الكيفية التي يستغل بها العاملون في منطقة الأعمال المركزية لأرضها والنشاطات التي أقيمت عليها ومجالات العمل التي تولدت عنها (٦) .

يوضح الجدول رقم (١) بأن الاستعمال السكني استحوذ على نسبة ٤٨, ٦٥ % من مساحة المدينة.

خريطة رقم (١)

موقع منطقة الأعمال المركزية بالنسبة لأحياء مدينة الرمادي



المصدر: محافظة الأنبار، مديرية التخطيط العمراني، الشعبة الفنية، التقسيم الأساسي لمدينة الرمادي برقم ٦٩٣ لسنة ١٩٩٣

جدول رقم (١)

المساحات المشغولة باستعمالات الأرض في مدينة الرمادي في المرحلة الأولى .

الاستعمالات	المساحة هكتار	النسبة %
الاستعمال السكني	٣٧,٠٣	٦٥,٤٨
الاستعمال الخدمي	٧,٥٨	١٣,٤٠
الاستعمال التجاري	٣,٣٩	٦
البساتين	٢,٨١	٤,٩٧
الاستعمالات الصناعية	١,٨	٣,٢٥
المقبرة	٣,٩	٦,٨٩
المجموع	٥٦,٥٥	١٠٠

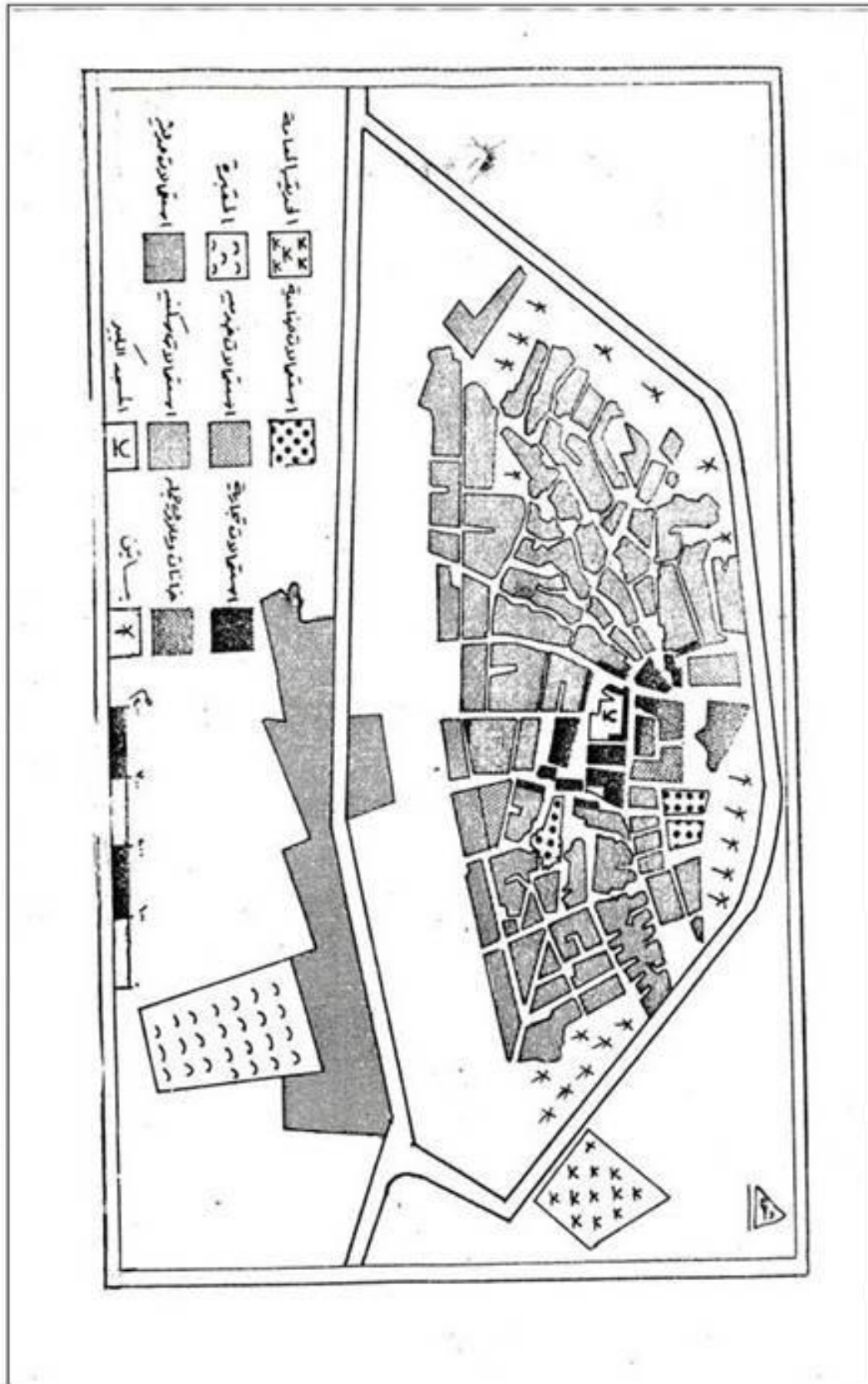
المصدر :- من عمل الباحثين بالاعتماد على خارطة المدينة التقليدية بمقياس ١/١٠٠٠٠٠ واستخدام برنامج auto cad لاستخراج مختلف مساحات الاستعمالات

الأمر الذي يعكس الرغبة في السكن قرب سوق المدينة الرئيسي ، إذ تتواجد اغلب المؤسسات التجارية والخدمية التي مثلت ١٩,٤٠% من مساحة الجزء المبني من المدينة في ذلك الوقت ، وهي نسبة مرتفعة مقارنة بالمرحلة اللاحقة (كما سيتبين) . ويمكن تمييز البنية الوظيفية لمنطقة الأعمال المركزية من خلال الوظائف الآتية :-

١-٢-١- الوظيفة التجارية :

تعد الوظيفة التجارية من أهم الوظائف المركزية التي قدمتها منطقة الأعمال المركزية التي شغلت ٣,٣٩ هكتارا بنسبة ٥,٧٢% من مساحة المدينة آنذاك ، وتشمل الوظيفة التجارية على مؤسسات تجارة المفرد والجملة كما يظهر من الخارطة رقم (٢) وكالاتي:-

١-٢-١-١- مؤسسات تجارة المفرد :- يكشف الجدول رقم (٢) عن تنوع السلع والمنتجات التي تعرضها المحلات التجارية البالغ عددها ٣٦١ محلا تجاريا بدأبالمواد الغذائية والخضروات والفواكه، وانتهاء بالزجاجيات والكماليات ومنتجات الألبان. وقد اتخذت هذه المؤسسات التجارية مواقعها حول المسجد الجامع ، ولم يتجاوز عدد العاملين في كل مؤسسة تجارية بين ١-٢ شخصا. وباستثناء محلات بيع الأقمشة والخضروات والفواكه فلم يظهر اي تخصص يذكر للمحلات التجارية في منطقة الأعمال المركزية (C.B.D) ونظرا لموقع مؤسسات تجارة المفرد المركزي بالنسبة لرقعة المدينة المشغولة آنذاك خارطة رقم (٢) فقد حققت أداء وظيفيا عاليا لسكان المدينة التقليدية المتمثلة بمحلتَي القطان والعريزية ، إذ ان الأسر الساكنة على مقربة شديدة منها



الخريطة رقم (٢)
البنية الوظيفية لمدينة الرمثي التقليدية في المرحلة الأولى

المصدر : من عمل الباحثين بالأخصم على التصميم الأساسي لمدينة الرمثي للفترة ١٩٧٢-١٩٩٥

جدول رقم (٢)

أنواع وإعداد المؤسسات التجارية والصناعية والخدمية في منطقة الأعمال المركزية خلال المرحلة الأولى.

نوع المؤسسة التجارية	العدد	عدد العاملين	نوع المؤسسة الصناعية	العدد	عدد العاملين	نوع المؤسسة الخدمية	العدد	عدد العاملين
المواد الغذائية	١١٧	١٣٣	خياطة الملابس	٨	١٠	المطاعم	١٢	١٦
الخضروات والفواكه	٩٧	١٠٧	ورش السمكرة والنجارة	٨	١٣	الفنادق	٩	١٨
الأقمشة	٥٢	٥٢	ورش تصليح السيارات	٥	١٤	المقاهي	٥	١٣
الملابس والأحذية	٣٩	٣٩	ورش تصليح المدافئ والطباخات	٤	٧	الكراجات	٤	٩
المواد العطارية	١٦	١٦	افران الخبز	١	٤	الخانات	٣	٣
المواد الإنشائية	١٣	١٩	معامل الطحين	١	٥	المدارس الأولية	٣	٢٢
اللحوم والمعلبات	٩	١٤	معامل الثلج	١	٣			
الكهربائيات	٨	٨	معامل الكاشي					
الزجاجيات والكماليات	٧	٧						
منتجات الألبان	٣	٣						
المجموع	٣٦١	٣٩٨	المجموع	٣٠	٦٣	المجموع	٣٦	٨٨

المصدر : حسن كشاش ، الوظيفة السكنية لمدينة الرمادي ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، غير منشورة ، ١٩٨٤ ، ص ٤٠ ، ٤٢ ، ٤٤

١-٢-١-٢- مؤسسات تجارة الجملة :-

توزعت مؤسسات تجارة الجملة في بداية نشأة المدينة على حواف مؤسسات تجارة المفرد إذ إن كل مؤسستين متجاورتين أو ثلاث من هذه المؤسسات البالغة ٢٢ مؤسسة لتجارة الحبوب والطحين والأصواف والأخشاب والحديد تجمعت لتحقيق نوعا من التكامل الوظيفي.

١-٢-٢- الوظيفة الصناعية :-

التي تمثلت كما يبدو من جدول رقم (٢) بورش الحدادة والنجارة ومحلات خياطة الملابس ومعامل الطحين والثلج ، وقد اختارت اغلب هذه الصناعات في وقتها موقعا متميزا في سوق مسقوف (سوق علي سلمان) .

١-٢-٣- الاستعمالات الخدمية :-

على الرغم من ان الاستعمال الخدمي احتل نسبة ١٣,٤٠% من حيز المدينة التقليدية . الا ان نسبة كبيرة من المؤسسات تميزت بأنها حكومية شيدتها السلطات العثمانية لكن تقادم الزمن على هذه المؤسسات وعدم صيانتها

والاهتمام بها كأثر تاريخي مهم جعل معاول الهدم تمتد إليها لتحل محلها مؤسسات تجارية وخدمية أجرت للناس وهي بطابق واحد فقط.

يظهر جدول رقم (٣) إن هناك مجموعة من مؤسسات الخدمات الأهلية والحكومية البالغ عددها ٣٧ مؤسسة يعمل فيها ١٠٣ شخصاً من العاملين وموظفي القطاع الحكومي .

جدول (٣)

إعداد المؤسسات الخدمية والعاملين فيها في منطقة الأعمال المركزية خلال المرحلة الأولى

نوع المؤسسة	العدد	عدد العاملين
المطاعم	١٢	١٦
الفنادق	٩	٢٥
المقاهي	٥	١٣
الكراجات	٤	٩
الخانات	٣	٣
المدارس الابتدائية	٣	٢٩
المدارس الثانوية	١	٨
المجموع	٣٧	١٠٣

المصدر : حسن كشاش الجنابي ، الوظيفة السكنية لمدينة الرمادي ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، غير منشورة ، ١٩٨٤ ، ص ٤٤

٣-١- منطقة الأعمال المركزي في المدة ١٩٤٠-١٩٦٤ :-

أخذت المدينة في هذه المرحلة حصتها من المشاريع العمرانية التي اجتذبت الأيدي العاملة والمهاجرين من الريف والمدن القريبة، ومع ذلك لم يرغب السكان بمغادرة المدينة التقليدية . بسبب عامل القرب من منطقة الأعمال المركزية (C.B.D) والمؤسسات الخدمية و التجارية التي التفت حول المسجد الجامع. لكن الذي أسعف المدينة هو قيام الدولة ببناء مختلف المؤسسات الإدارية والخدمية الحكومية على جانبي الشارع الرئيسي الذي يطلق عليه سكان المدينة (الشارع العام) ، فساعد ذلك على زحف المدينة باتجاه الجنوب ،(خارطة رقم ٣).

٣-١-١- البنية الوظيفية لمنطقة الأعمال المركزية في هذه المرحلة :

يمكن حصر الوظائف التي ظهرت في هذه المرحلة لتضاف على ما موجود من وظائف حضرية وخدمية كما يأتي

٣-١-١-١- الوظيفة التجارية :-

٣-١-١-١-١- مؤسسات تجارة المفرد

بدأت محلات تجارة المفرد بالزحف على المناطق المجاورة (C . B . D) إلا أنها لم تغير وظيفة المسكن كماوى للأسر الساكنة بل يستغل أصحاب المساكن واجهات مساكنهم على الشوارع التي تصب في منطقة الأعمال

التجارية كشارع السينما وشارع الاورزدي وشارع الأطباء كمحلات تجارية مبعثرة ضمن ثانيا هذه الشوارع الثلاثة، ومختلطة بالاستعمالات السكنية.

أن أهم ما يلاحظ على هذه الشوارع الثلاثة هو أن شارع السينما تخصص ببيع المواد الغذائية والمنزلية . إما شارع الأطباء فأستحوذ على عيادات الأطباء والصيدليات ، مع وجود عدد من محلات بيع المواد الكهربائية والمنزلية . لكن شارع الاورزدي اختص بالملابس والكماليات .

يشير الجدول رقم (٤) بأن مؤسسات تجارة المفرد التي ظهرت في هذه المرحلة مثلت انتقاله نوعية في تغيير استعمالات أرض المدينة التقليدية



جدول رقم (٤)

التوزيع الجغرافي لمؤسسات تجارة المفرد حسب اعدادها ومواقعها في هذه المرحلة .

المنطقة	عدد المؤسسات التجارية	عدد العاملين
(C .B .D)	١٥	٢٢
شارع السينما	٢٣	٣١
شارع الأطباء	١١	١١
شارع الاروزدي	٩	٩
الشارع العام	٩	٩
المجموع	٦٧	٨٢

المصدر : محمد طه نايل ، الوظيفة التجارية لمدينة الرمادي،رسالة ماجستير،كلية الآداب،جامعة بغداد،غير منشورة،١٩٨٩، ص ٦٠.

حيث امتد الزحف التجاري ليلتهم بعض واجهات المساكن المطلة على الشوارع الثلاثة المذكورة في الجدول ، فضلا عن الزيادة الحاصلة في أعداد محلات تجارة المفرد في منطقة الأعمال المركزية ، فوصل مجموع المحلات التجارية التي ظهرت في هذه المرحلة إلى ٦٧ مؤسسة تجارية يعمل فيها ٨٢ شخصا .

١-٣-١-١-٢- مؤسّسات تجارة الجملة :-

استمرت مؤسّسات تجارة الجملة القديمة تؤدي وظيفتها ولم تظهر مؤسّسات جملة جديدة نتيجة اعتماد أصحاب محلات تجارة المفرد على أسواق جملة مدينة بغداد في تموين محلاتهم بما يحتاجونه من سلع ومواد غذائية ومنزلية .

١-٣-١-٢- الوظيفة الصناعية :-

على الرغم من الأهمية الكبيرة لهذا النشاط ، اتخذ موقعين متميزين من منطقة الأعمال المركزية وما يحاذيها وكما يأتي:-

١-٣-١-٢-١- منطقة الأعمال المركزية :-

التي احتوت على ٤٠ مؤسسة وورشة صناعية توزعت في إطار المنطقة يعمل فيها ٩٣ شخص.

١-٣-١-٢-٢- الشارع العام :

جذب الشارع العام معملين مهمين تمثل الأول بمعمل الطابوق الذي انشأ عام ١٩٥٤ على مسافة ١ كم شرق منطقة الأعمال المركزية (لكنه هدم عام ١٩٧٢) إما المعمل الثاني فتمثل في معمل الصمون الاتوماتيكي الذي أنشئ في الجهة المقابلة لمحلة القطانة شرقا .

١-٣-١-٣- الوظائف الخدمية : اتخذت المؤسسات الخدمية المهمة التي ظهرت في هذه المرحلة من جانبي الشارع العام موقعا لها وكما يأتي:-

١-٣-٣-١- مؤسسات القطاع العام :

وصل عدد المؤسسات الحكومية في هذه المرحلة إلى ٢٩ مؤسسة احتلت واجهتي الشارع العام القريب من منطقة الأعمال المركزية . ممثلة بمبنى المحافظة ومديرية الشرطة والمحكمة ومصرف الرافدين ودائرة البلدية وإسالة الماء والمستشفى الجمهوري والمكتبة العامة وإعدادية الرمادي ومدرسة العزيزية الابتدائية .

١-٣-٣-٢- مؤسسات القطاع الخاص:-

يبين الجدول رقم (٥) ظهور نوع جديد من الخدمات مثل صالونات الحلاقة وعيادات الأطباء التي لم يتجاوز عددها (٥) عيادات ، فضلا عن محلات كوي الملابس والفنادق وكراجات النقل الداخلي والخارجي التي ظهرت كاستجابة لتطور وتعدد وتنوع حاجات سكان المدينة المتزايدين ، فضلا عن المترددين عليها من الريف المجاور .

الجدول رقم (٥)

أنواع خدمات القطاع الخاص حسب اعدادها والعاملين فيها في المرحلة الثانية

صنف المؤسسة	العدد	عدد العاملين
صالونات الحلاقة	٧	١٠
عيادات الأطباء	٥	٥
كوي الملابس	٤	٤
المقاهي	٤	٩
كراجات النقل	٣	٥
الفنادق	٢	٦
المجموع	٢٥	٣٩

المصدر : حسن كشاش الجنابي، الوظيفة السكنية لمدينة الرمادي،رسالة ماجستير،كلية الادب،جامعة بغداد،غير منشورة، ١٩٨٤، ص٨٠.

١-٤- منطقة الأعمال المركزية خلال المرحلة الثالثة ١٩٦٥ – ١٩٨٧ :-

تعاقد في عام ١٩٧٢ مجلس بلدية مدينة الرمادي مع مؤسسة المنصور الاستشارية (الملغاة) لوضع تصميم أساسي للمدينة (٧) ، لأجل خلق نوع من الكفاءة الوظيفية ضمن الإحياء السكنية، من خلال وضع مراكز خدمية فيها ، تساعد على تخفيف الضغط الحاصل على منطقة الأعمال المركزية الوحيدة في المدينة ، لكن هذه المراكز الخدمية لن تنجح في تخفيف الضغط الحاصل، (C .B .D) إذا أن الذهاب إليها لا يستطيع تحقيق رحلة تسوق كامله نتيجة محدودية المؤسسات التجارية والخدمية التي انشئت فيها والتي تحولت فيما بعد إلى ورشة للنجارة والحدادة بسبب كساد البضائع والسلع المعروضة فيها نتيجة قلة أعداد المترددين عليها .

ويعتقد الباحثان هنا أن التصميم الأساسي لوضع في مخططاته إنشاء منطقة أعمال مركزية ثانية في شطر المدينة الغربي ودعمها بالمؤسسات المبنية و الدعم المادي والمعنوي لأمكن ان تنجح ، لكن هذا لم يحصل ، فظلت المدينة تعتمد على منطقة الأعمال المركزية في سد حاجاتها في السلع والبضائع المختلفة .

١-٤-١- البنية الوظيفية لمنطقة الأعمال المركزية في هذه المرحلة :-

حدثت خلال هذه المرحلة تطورات هامة في الوظائف التي تقدمها المدينة لسكانها وسكان المناطق المجاورة والبعيدة ، عندما وصلت مساحة المدينة في هذه المرحلة إلى ٣٧٥٨,١٦ هكتارا ، استحوذ الاستعمال السكني على ٤١,٦ % من هذه المساحة . في حين لم تشغل الوظيفة التجارية سوى نسبة ١,٦ % من أرض المدينة ولا تمثل هذه النسبة تراجعا في المساحة المشغولة بالمؤسسات التجارية بقدر ما تعني زيادة مساحة المدينة ، بحيث ظهرت النسبة متدنية مع أنها تجاوزت ٤٤ هكتارا في حين كانت المساحة المشغولة بهذا الاستعمال في المرحلة السابقة لا تزيد عن ٤,٦ هكتارا. مما يدل على شدة الزحف التجاري في منطقة الأعمال المركزية على حساب المساكن وظهور المحلات التجارية الجديدة في مناطق أخرى من المدينة (٨) ، وطالما ان البحث ينصب على منطقة الأعمال المركزية فسننظر الى الوظائف التي ظهرت في هذه المرحلة وكما يأتي :-

١-٤-١-١- الوظيفة التجارية :-

استمر تنامي أهمية الوظيفة التجارية لمنطقة الأعمال المركزية في هذه المرحلة بدليل التوسع الكبير والمتزايد في عدد مؤسساتها والعاملين فيها ، ومن العوامل التي ساعدت على انتعاش الوظيفة التجارية زيادة إعداد سكان المدينة في عام ١٩٨٧ الذي وصل إلى ١٢٤٣٣١ نسمة وتوسطها لإقليم ريفي ارتبط بالمدينة بالطرق المبطنة . اشتملت الوظيفة التجارية في هذه المرحلة على مؤسسات

تجارة الجملة والمفرد، مع وجود اختلاف في أحجامها وأهميتها ونوعية السلع التي تتعاطاها .

١-٤-١-١-١- مؤسسات تجارة المفرد في منطقة الأعمال المركزية :-

وصل مجموع المحلات التجارية الذي وصل في هذه المرحلة إلى ٥٠١ محلا تجاريا ، مما يعني ان ٨٦,٦ % من محلات تجارة المفرد في المدينة تتركز فيها كما يظهر من خلال تحليل جدول رقم (٦) كما يبدو ان منطقة الأعمال المركزية استحوذت على ٤٠,١ % من مجموع بيع محلات بيع تجارة

جدول رقم (٦)

التوزيع الجغرافي لمؤسسات تجارة المفرد في المرحلة الثالثة

الموقع	العدد	عدد العاملين
(C.B.D.)	٢٠١	١٤٣
شارع الاورزدي	٩٧	١٢٧
شارع المستودع	٩٤	٦١
شارع السينما	٨٨	١١٣
أنحاء المدينة	٦٦	٦٦
المجموع	٥٠١	٦١٠

المصدر : الدراسة الميدانية خلال المدة ٢٠٢٠-٢٠١٠/٣/١

المفرد في المدينة و ٣٩,٨% من مجموع العاملين فيها البالغ ٦١٠ شخصا . ويعود ذلك إلى رغبة أصحاب رؤوس الأموال والتجار للعمل في هذه المنطقة ، ولذلك فقد امتد الزحف التجاري ، ليحل محل عدد من المنشآت القديمة كالسوق المسقوف (سوق علي سليمان) وخانات وواجهات المساكن المجاورة للمنطقة التجارية المركزية وجانبي الشوارع التجارية التي تصب فيها .

١-٤-١-٢- مؤسسات تجارة المفرد في الشوارع التجارية التي تخترق (C.B.D.) :-

على الرغم من ان الشوارع التجارية الثلاثة (السينما ، الاورزدي ، الأطباء) قد شقت منذ عام ١٩٣٣ . إلا أنها لم تتخصص وظيفيا الا في هذه المرحلة ، قد استمر تخصص شارع الاورزدي ببيع السلع النسائية والملابس الجاهزة والكماليات . في حين استغل الجزء الجنوبي من شارع الأطباء كعيادات للأطباء وصيدليات . أما جزئه الباقي فقد تخصص ببيع الأجهزة الكهربائية والأثاث والحلويات ، أما شارع السينما فقد تخصص ببيع اللوازم البيتية والخضر والفواكه والمواد الغذائية والكتب والقرطاسية . أما بالنسبة لشارع ١٧ (الحرية) فقد ظهرت على جانبية تشكيلة

من مؤسسات بيع المواد الإنشائية والغذائية وقطع غيار السيارات ومكاتب المقاولين والمحامين .

١-٤-١-٢- : مؤسسات تجارة الجملة :

احتوت منطقة الأعمال المركزية على ٢٦ مؤسسة لتجارة الجملة، وقد أخذت هذه المؤسسات مواقعها في مناطق متفرقة من حواف المنطقة التجارية المركزية كونها تحتاج إلى مساحات واسعة ورخيصة لا يمكن ان تتوفر الأ في المواقع التي اختارتها .

١-٤-١-٣- الاستعمالات الخدمية :

يظهر جدول رقم (٧) بأن هناك ٨٧ مؤسسة خدمية يعمل فيها ١٨٧ شخصا . وتمثل هذه المؤسسات امتدادا للمؤسسات التي ظهرت في المراحل السابقة لتلبي حاجة سكان المدينة والمناطق المجاورة

جدول (٧)

أنواع خدمات القطاع الخاص وأعداد العاملين فيها في المرحلة الثالثة

صنف الخدمة	العدد	عدد العاملين
الحمام	١	٩
الحلاقة	٥	٥
الفنادق	١٠	٢١
كوي الملابس	٦	٢١
المقاهي	٣	٧
المطاعم	٦	١١
مكاتب النقل	٩	٢١
عيادات الأطباء	٤٢	٧٢

المختبرات الطبية	٥	١١
المجموع	٨٧	١٧٨

المصدر : الدراسة الميدانية

المبحث الثاني : - المنطقة التجارية المركزية في مدينة الرمادي في المرحلة المعاصرة:

تعكس الوظائف والنشاطات التي تقدمها المنطقة التجارية المركزية في مدينة الرمادي فعالية وأنشطة سكانها التي تشكل بدورها القوة المحركة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية التي لها أسهامها الفاعل في بناء وتطوير المدينة وشد رابقتها الإقليمية. ولذا فإن تحليل بنية المنطقة التجارية المركزية في مرحلتها الحالية يعد مفتاحاً لفهم وضعها الحالي وما يعترض تقديم وظائفها من عقبات تمثل منطقة الأعمال المركزية في مدينة الرمادي حالها حال بقية مناطق الأعمال المركزية في مدن العالم المكان الذي تلتقي فيه عوامل الانتاج مع عناصر الاستهلاك (٩). ولقد تطور النشاط التجاري ببطء في منطقة الدراسة بسبب الحصار الاقتصادي الذي فرض على العراق بعد عام ١٩٩١ وحرب عام ٢٠٠٣. لكن تنامي الدور الإقليمي للمدينة وأنشاء جامعة الانبار التي تتكون الآن من ١٩ كلية حفز على ان تكون المدينة مركز استقطاب للمهاجرين والباحثين عن فرص عمل والمستثمرين في النشاطات التجارية والصناعية المختلفة. الامر الذي ساعد على زيادة سكان المدينة ليصل في عام ٢٠٠٧ الى ١٨٩٧١٤ نسمة (١٠) الامر الذي انسحب على زيادة في أعداد المؤسسات التجارية و الصناعية والخدمية التي تقدم خدماتها لسكان المدينة والإقليم التابع الذي قد يصل في بعض الاحيان الى سكان المحافظة برمتها. وعند الدخول في تفاصيل التطور الوظيفي الحاصل في منطقة الأعمال المركزية، فلا بد من دراسة وتحليل البنية الوظيفية لهذه المنطقة بما فيها من مؤسسات، وقبل ذلك لا بد من تحديد الرقعة المكانية التي تشغلها، وقد تبين ان مساحة المنطقة وصلت الى ٢٤,٢ هكتارا اي بنسبة ٢٩,٩% من مساحة محلي القطانة والعزيبية البالغ ٨١ هكتارا (١١) ويمكن تحديد منطقة الاعمال المركزية بوضعها الحالي بالجزء الذي يمثل قلب هاتين المحلتين وبضمنها الشوارع التجارية التي تخترقها كما يظهر من الخارطة رقم (٤) اعتمادا على الاعتبارات الآتية:-

- ١- تظهر هذه المنطقة بشكل واضح على هيئة قوس يمثل شارع ١٧ (الحرية) الذي يلتقي طرفيه بالشارع العام ، تم تقاطع مع هذين الشارعين بشكل عمودي من الداخل (شوارع الجوازات ، السينما، الأطباء ، الاورزدي ، ميسلون) التي امتدت على جانبيها المؤسسات التجارية والخدمية والورش الصناعية .
- ٢- التركيز الشديد للمؤسسات التجارية التي تميزت بصغر مساحتها التي لم تتجاوز في احسن الأحوال (٢*٢,٥ م) ، مما يعكس ارتفاع سعر الأرض الذي وصل في بؤرة المنطقة التجارية المركزية الى ٢ مليون دينار للمتر المربع الواحد ، مع ملاحظة ان البؤرة التجارية هذه تمثل المحلات التجارية التي قامت الدوله ببناءها من طابق واحد .
- ٣- يستطيع المتردد على هذه المنطقة تحقيق رحلة تسوق كاملة ، في الوقت الذي لا يستطيع فيه تحقيق ذلك في اي منطقة تجارية أخرى ضمن المدينة ، فالمنطقة التجارية المركزية تمتاز بتنوع السلع والخدمات التي تعرضها المؤسسات الموجودة فيها .

٤- ترتفع حركة مرور المشاة والمركبات في اغلب شوارعها التي وان كانت ضيقة فان جوانبها تمثل مواقف لسيارات المترددين وان أرصفة الشوارع التجارية استغلت بشكل غير قانوني لعرض سلع المحلات او للأشخاص الذين يعرضون السلع في (بسطات) ، وهذه مع السيارات المتوقفة على جانبي الشوارع وسيارات الحمل التي تأتي بالسلع الى المنطقة ، او تذهب بها لتضايق المتسوقين ، ولذلك فإن المتجول في أطراف منطقة الأعمال المركزية لا يجد قطعة ارض خالية الا وتحولت الى مرأب لوقوف السيارات او كراج للنقل الداخلي او الخارجي . كما في كراجات نقل الركاب الى الصوفية والخالدية والجزيرة والعنكور وكراج للنقل الركاب الى الملعب

والإسكان الجديدة ، وينبغي الإشارة الى هذه المأرب والكراجات تمثل علاجات وقتية ، أذ قد يتغير كراج منطقة اخرى نتيجة قرار صاحب قطعة الأرض تحويلها الى عمارة او مسكن .

٥- يخلو خط سماء بؤرة منطقة الأعمال المركزية من وجود بنايات متعددة الطوابق ، والملاحظ أننا كلما تقدمنا من بؤرة منطقة الأعمال المركزية نحو اطرافها نلاحظ ارتفاع البنايات ذات الطوابق المتعددة التي استثمرت طوابقها الارضية كمؤسسات تجارية ، في حين استغلت طوابقها العليا كمخازن او مكاتب محامين او مختبرات ولا بد من الإشارة الى ان مجتمع المدينة لم يصل الى حالة من الرغبة في الصعود الى طوابق العليا للتسوق

٦- ظهرت مؤخرا مؤسسات متخصصة لتجارة الجملة اختارت مواقعها في إحدى الفروع التي تتقاطع ما بين شارع السينما وشارع الأطباء ، وقد أغنت هذه المؤسسات اغلب مؤسسات تجارة المفرد عن الذهاب الى بغداد لجلب السلع التي يعرضونها في مؤسساتهم . ونظرا لتباين المؤسسات التجارية الواقعة ضمن (C.B.D) من حيث نوع السلع والبضائع والخدمات التجارية . فقد عمدنا الى جرد مؤسسات تجارة المفرد بأنواعها المختلفة وتصنيفها على أساس المواد والسلع التي يتعامل بها صاحب المؤسسة التجارية ومن ثم توزيع تلك السلع على تصنيف اخر يعتمد على طبيعة حاجة الفرد الى السلعة والوقت التي يتم المتردد فيه على المؤسسات التجارية لاقتناء هذه السلعة بشكل يومي او شهري او سنوي او اكثر . ولذلك فقد صنفت المؤسسات التجارية الى أربعة أصناف لتتناغم مع تصنيف (بريان بيرى) وآخرون (١٢) وكما سيأتي :-

١- مؤسسات الصنف الاول :-

وهي المؤسسات التي تتعامل بالسلع والمواد التي يحتاجها السكان بشكل يومي ، ولذلك فهي كثيرة المراجعة من قبل المتسوقين وتشمل مؤسسات بيع الخضروات والفواكه والمواد الغذائية واللحوم بأنواعها والدجاج الطازج والحي والبيض والألبان والمخابز وافران الصمون .

٢- مؤسسات الصنف الثاني :-

تتمثل بالمؤسسات التي تبيع السلع الضرورية كالملابس الرجالية والنسائية والأطفال والمواد المنزلية وقطع الغيار السيارات و المكائن .

٣- مؤسسات الصنف الثالث :

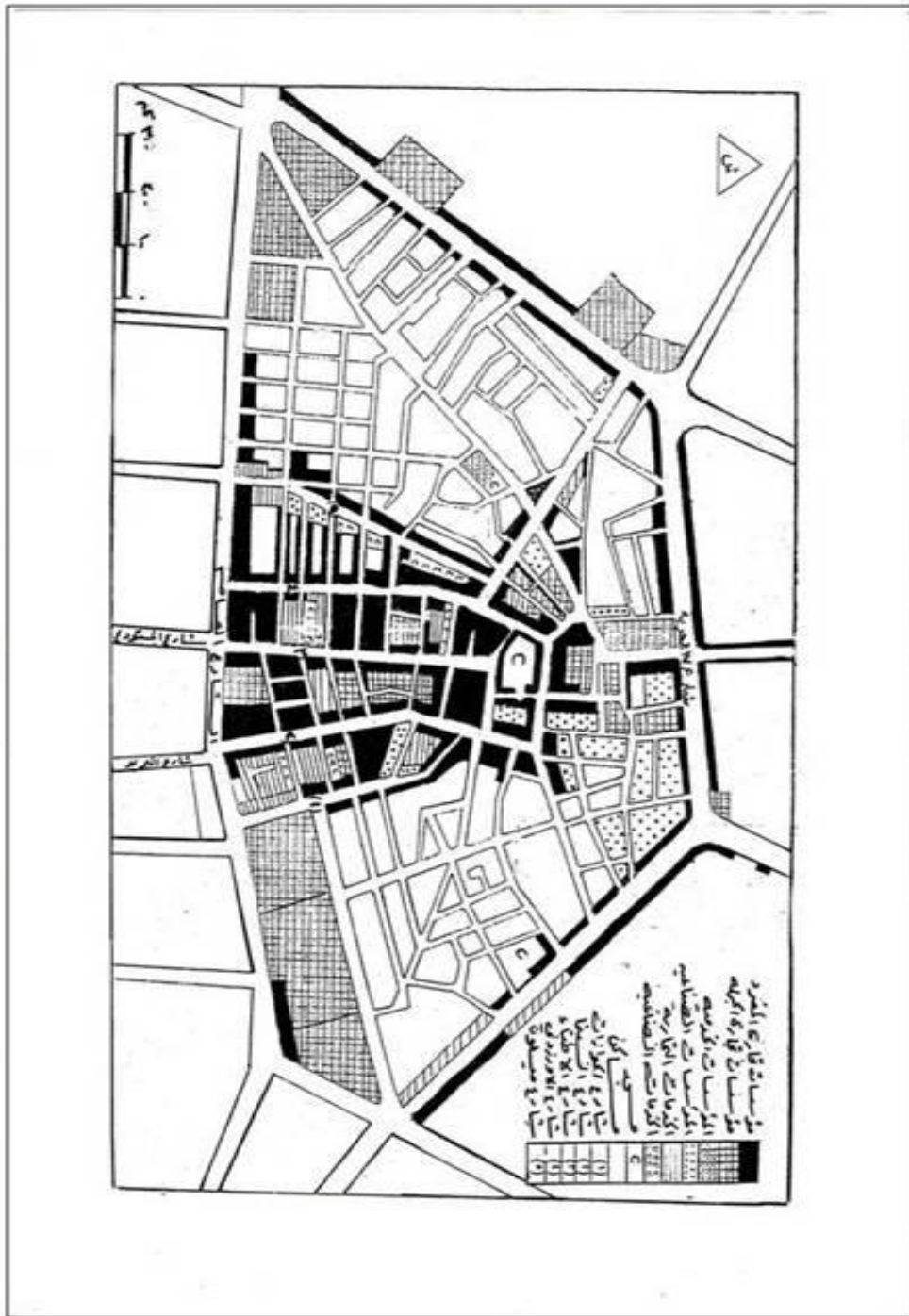
وهذه تتعامل ببيع السلع ذات الحاجة الاعتيادية الشائعة ، وتشمل مؤسسات بيع الأقمشة والأحذية والتأسيسات الكهربائية والمواد الإنشائية والعدد والمعدات اليدوية والكهربائية

٤- مؤسسات الصنف الرابع :-

وتتمثل بالمؤسسات التي تتعامل ببيع المواد والسلع ذات الطابع الترفيهي والكمالي كمؤسسات بيع الأثاث والأخشاب والذهب والساعات والهدايا ولعب الأطفال والأجهزة المنزلية المعمرة ومحلات بيع المرطبات والحلويات والزهور والمشاتل.

وقد عمدت الدراسة إلى مسح جميع المناطق التجارية الثانوية التي ظهرت في هذه المرحلة ، لكي يتم التعرف هل ان منطقة الأعمال المركزية لا زالت هي المنطقة الأولى في المدينة أم ان هناك مناطق تجارية جديدة استطاعت

موازة (C.B.D) ومنافستها وبالتالي سحبت أهميتها المركزية التي استمرت على امتداد تاريخ المدينة.



١-٢- البنية الوظيفية لمنطقة الأعمال المركزية في المرحلة المعاصرة :-

١-١-٢- الوظيفة التجارية :-

تم الاعتماد على تصنيف (بريد فوت (Malcolm j, proud food (١٣) ، الذي يقسم الاستعمالات التجارية في المدينة إلى ست مناطق تجارية هي كالآتي :

١- منطقة الأعمال المركزية ٢- الشوارع التجارية الرئيسية ٣- الشوارع التجارية الثانوية ٤- تجمعات المخازن المعزولة ٥- المؤسسات التجارية المبعثرة

يتضح من خلال تحليل الجدول رقم (٨) حصيلة مسح مؤسسات تجارة المفرد لعام ٢٠١٠ التي توزعت على المواقع الآتية :

١- مؤسسات تجارة المفرد في منطقة الأعمال المركزية :

يبدو ان منطقة الأعمال المركزية استمرت تمثل قلب مدينة الرمادي التجاري فهي مركز حركة الأموال والبضائع والمتسوقين ، أذ تلقتي عندها كما بينا الطرق والشوارع القادمة من أطراف المدينة وأحياءها السكنية ، ونظرا لاستمرار الزحف التجاري لهذه المنطقة على ما يجاورها من دور سكنية في محلتى القطانة والعزيزية ثم لتتمر بالجهة المقابلة المتمثلة بشارع المستودع .

يظهر الجدول بأن منطقة الأعمال المركزية قد استحوذت على شارعين آخرين كانت المساكن تطل عليهما وهما شارع الجوازات شرق محلة القطانة وشارع ميسلون مقابل مبنى المحافظة (محلة العزيزية) ولذلك فإن مؤسسات تجارة المفرد ازداد عددها ليصل الى ١٧٢٥ مؤسسة تجارية بنسبة ٤٩,٦% من مجموع مؤسسات تجارة المفرد في المدينة البالغة ٣٤٧٨ مؤسسة ويعمل في هذه المؤسسات ٢٦٦٠ شخصا أي بنسبة ٥١,٨% من مجموع العاملين في مؤسسات تجارة المفرد في المدينة البالغ ٥١٢٣١ شخصا . نظرا لصغر مساحة منطقة الأعمال المركزية والضغط الحاصل عليها من قبل المستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال فقد زحف الاستعمال التجاري ليستحوذ في هذه المرحلة ليس على واجهات الدور بل ليغزو المناطق السكنية المحيطة بمنطقة الأعمال المركزية ، ولما كان سعر الأرض في هذه المنطقة مرتفعا جدا ، فقد أدى ذلك بمن يريد الاستثمار والعمل التجاري في هذه المنطقة ان يقوم بالبناء العمودي المتعدد الطوابق أملا في الحصول على اكبر عائد مالي ممكن وبأسرع وقت حتى يعوض التكاليف الباهظة التي دفعها لشراء الأرض التي أقام عليها مشروعة التجاري ، لكن الملاحظ على هذه العمارات أنها أدت الوظيفة التجارية في طابقها الأرضي بينما كانت وظائف الطوابق العليا خدمية بحته سواء كمخازن أو مكاتب تجارية ومختبرات طبية أو فنادق وغاب الاستعمال السكني بسبب الطبيعة المحافظة لمجتمع المدينة . ولتأكيد الدور المركزي لمؤسسات تجارة المفرد في منطقة الأعمال المركزية فيتم التطرق إليها حسب التصنيف الذي اعتمدها تعميما للفائدة وتجنبنا للتكرار وبالاعتماد على الجدول أعلاه .

١- مؤسسات الصنف الأول (الحاجات اليومية الكثيرة المراجعة): اختارت هذه المؤسسات قلب منطقة الأعمال المركزية بعدد وصل إلى ٥٣١ مؤسسة بنسبة ٣٠,٨% من مجموع مؤسسات تجارة المفرد ويعمل فيها ٧٠٩ شخصا بنسبة ٢٦,٧% من مجموع العاملين في مؤسسات تجارة المفرد ضمن منطقة الدراسة ، وقد احتلت المنطقة المحيطة بالمسجد الجامع وأطراف شارع الأطباء و الأورزدي والسينما والجوازات وميسلون ، التي على تماس مباشر من المنطقة التجارية المركزية . ونظرا لان اغلب أراضي هذه المناطق تعود في ملكيتها للدولة ومؤجرة بشكل محلات تجارية ، فقد بقيت بطابق واحد ، مع وجود بعض قطع الأراضي الأهلية التي

إلى عمارات سكنية ، بسبب الدور المدني والإقليمي الهام الذي تؤديه مؤسسات تجارة المفرد في هذه المنطقة الحيوية من المدينة ، ولذلك فإن حركة المتسوقين تكون على أشدها ابتداء من ساعات الصباح الأولى

جدول رقم (٨)

التوزيع الجغرافي لمؤسسات تجارة المفرد حسب أصنافها وأعدادها في مدينة الرمادي عام ٢٠١٠

المجموع		مؤسسات الصنف الرابع		مؤسسات الصنف الثالث		مؤسسات الصنف الثاني		مؤسسات الصنف الأول		اسم المنطقة
عدد	عدد	عدد	عدد	عدد	عدد	عدد	عدد	عدد	عدد	أو الشارع
المؤسسات	العاملين	المؤسسات	العاملين	المؤسسات	العاملين	المؤسسات	العاملين	المؤسسات	العاملين	
١٥٧٠	٩٧٦	٣٧٢	٢٤٢	٦٤٠	٣٧٦	١٩٤	١٢٦	٣٦٤	٢٣٢	(C B، D)
٩١	٧٥	١٧	١٣	٣١	٢٦	٣٠	٢٧	١٣	٩	شارع الجوازات
١٧٧	١٣٣	١٥	١٠	٢٠	١٤	٩	٥	١٣٣	١٠٤	شارع السينما
٤٠٨	٢٣٨	٤٢	٣٤	١٨٢	٥٣	٥٧	٣٢	١٢٧	١١٩	شارع الأطباء
٢٩٤	٢٣٨	١٥	١٠	١٦٥	١٤٠	٤٣	٢٢	٧١	٦٦	شارع الاورزدي
١٢٠	٦٥	٧٤	٣٦	٣٦	١٩	٩	٩	١	١	شارع ميسلون
٢٦٦٠	١٧٢٥	٥٣٥	٣٤٥	١٠٧٤	٦٢٨	٣٤٢	٢٢١	٧٠٩	٥٣١	المجموع
٤٧٦	٣٢١	٢١	١٢	١٢٥	٦	١٤٧	٨٣	١٨٣	١٦٠	شارع العام
٢٣٠	١٦٧	٢٠	١٤	٧٠	٣٤	١٢	٨	١٢٨	١١١	شارع المحيط
٥٩٩	٣٤١	٦٥	٤٤	١٧٧	٩٦	٢٢٦	١١٤	١٣١	٨٧	شارع الحرية
٢٥٠	١٤١	١٥٧	٨٠	١٥	١٠	١٩	١٣	٥٩	٣٨	شارع المستودع
١٥٥٥	٩٨٠	٢٦٣	١٥٠	٣٨٧	٢٢٦	٤٠٤	٢٠٨	٥٠١	٣٩٦	المجموع
١٢١	١٠٣	٢٦	٢٠	٣٨	٣١	١١	١١	٤٦	٤١	شارع ٢٠
٦٣	٥٢	١٣	١١	١٨	١٣	١٦	١٣	١٦	١٥	شارع الفاروق
٣٥	٣١	١٠	٨	٧	٧	١٤	١٢	٤	٤	شارع البريد
٢١٩	١٨٦	٤٩	٣٩	٦٣	٥١	٤١	٣٦	٦٦	٦٠	المجموع
٧٥	٦٦	١٢	٩	١١	١١	٧	٧	٤٥	٣٩	سوق حي الأندلس
٧٥	٥٥	٩	٥	٢١	١٤	٤	١١	٣١	٢٥	سوق حي

٩٤	٧٦	٨	٦	١١	١٠	٩	٩	٦٦	٥١	التأمين
٨٦	٦٨	٦	٦	٩	٨	٨	٥	٦٣	٤٩	سوق ٨ شباط
١٢٣	١٠٠	٩	٨	٣٢	٤٣	١١	٩	٧١	٦٠	سوق ٣٠ تموز سوق القادسية
٤٥٣	٣٦٥	٤٤	٣٤	٨٤	٦٦	٤٩	٤١	٢٧٦	٢٢٤	المجموع
٣٦	١٦	٨	٥	١	١	٤	٣	٢٣	٧	المخازن المعزولة
٢٠٨	٢٠٥	١٧	١٧	٣٥	٣٥	١٩	١٧	١٣٧	١٣٧	المؤسسات المبعثرة
٥١٣١	٣٤٧٨	٣٤	٩١٦	٥٩٠	١٦٤	٨٥٩	٥٢٦	١٧١٢	١٣٥٥	المجموع

المصدر : الدراسة الميدانية خلال المدة ٢٠١٠/٣/١١-٢٠٢٠

وحتى غروب الشمس ، ويعود تركيز مؤسسات السلع الكثيرة المراجعة في هذه المنطقة رغم ارتفاع سعر الإيجار فيها إلى عامل سرعة دورة رأس المال اليومي ، نتيجة حاجة السكان اليومية لما تعرضه هذه المؤسسات من الخضروات والفواكه والمواد الغذائية واللحوم والدجاج الحي والمعلب والألبان والبيض والخبز والسمون .

٢- مؤسسات الصنف الثاني (الحاجة الدورية والضرورية) :

توزعت جغرافياً إلى الجنوب من مؤسسات الصنف الأول على جانبي الشوارع التجارية الخمسة ومعها شارع ١٧ (الحرية) المتماسة نهايتها ضمن منطقة الأعمال المركزية وقد بلغ مجموعها كما يبدو من الجدول ٢٢١ مؤسسة بنسبة ١٢,٨% من مجموع مؤسسات تجارة المفرد في منطقة الأعمال المركزية يعمل فيها ٣٤٢ شخصاً بنسبة ١٢,٩% من مجموع العاملين . وقد انتظمت هذه المؤسسات على جانبي الجزء المنتهي من الشوارع بـ (C.B.D) بفعل عامل التجاذب الوظيفي ، ولما كانت هذه المنطقة تتميز بوجود حركة كثيفة للمتسوقين بسبب تنوع السلع ، فقد استفادت مؤسسات الصنف الثاني التي تعرض الملابس الرجالية والنسائية والأطفال والمواد المنزلية وقطع الغيار للسيارات والمكائن من عامل قربها من (C.B.D) في زيادة حجم مبيعاتها بسبب كثرة المترددين على هذه الشوارع . لاسيما شارع الأطباء الذي تتركز على جانبيه العيادات الطبية والصيدليات التي تجتذب سكان المدينة والإقليم المجاور والبعيد ممثلاً بالمحافظة .

٣- مؤسسات الصنف الثالث (الحاجات الاعتيادية الشائعة)

تعرض هذه المؤسسات مواد التأسيسات الكهربائية والأقمشة والأحذية ويظهر الجدول أعلاه ان عددها بلغ ٦٢٨ مؤسسة يعمل فيها ١٠٧٤ شخصاً بنسبة ٤٠,٤% من مجموع العاملين لتتفوق على أصناف المؤسسات الثلاثة الباقية من ناحية عددها والعاملين فيها ، نظراً لرغبة أصحاب هذه المؤسسات في اصطیاد أكبر عدد من المتسوقين الذين يترددون على المنطقة بكثافة .

٤ - مؤسسات الصنف الرابع (الحاجات الترفيهية والكمالية) :- يحتاج هذا الصنف من المؤسسات الى مساحات واسعة ليس من السهل الحصول عليها في منطقة الأعمال المركزية والشوارع التجارية التي تخترقها .

لذلك اتخذت مواقعها في أطراف منطقة الأعمال المركزية وتحديدا في شارع ميسلون بنسبة تصل الي ٩٠% من مؤسسات بيع الأثاث و الأخشاب ، بينما اختارت محلات بيع وصياغة الذهب والمجوهرات موقعا خاصا بها في الطرف الشمالي من منطقة الأعمال المركزية، أما محلات بيع وتصليح الساعات ، فكانت مواقعها ، حيث يتوفر سعر الإيجار الرخيص . لا سيما في الفروع الي تتقاطع مع الشوارع التجارية داخل منطقة الأعمال المركزية.

٢-١-١- الشوارع التجارية الرئيسية:-

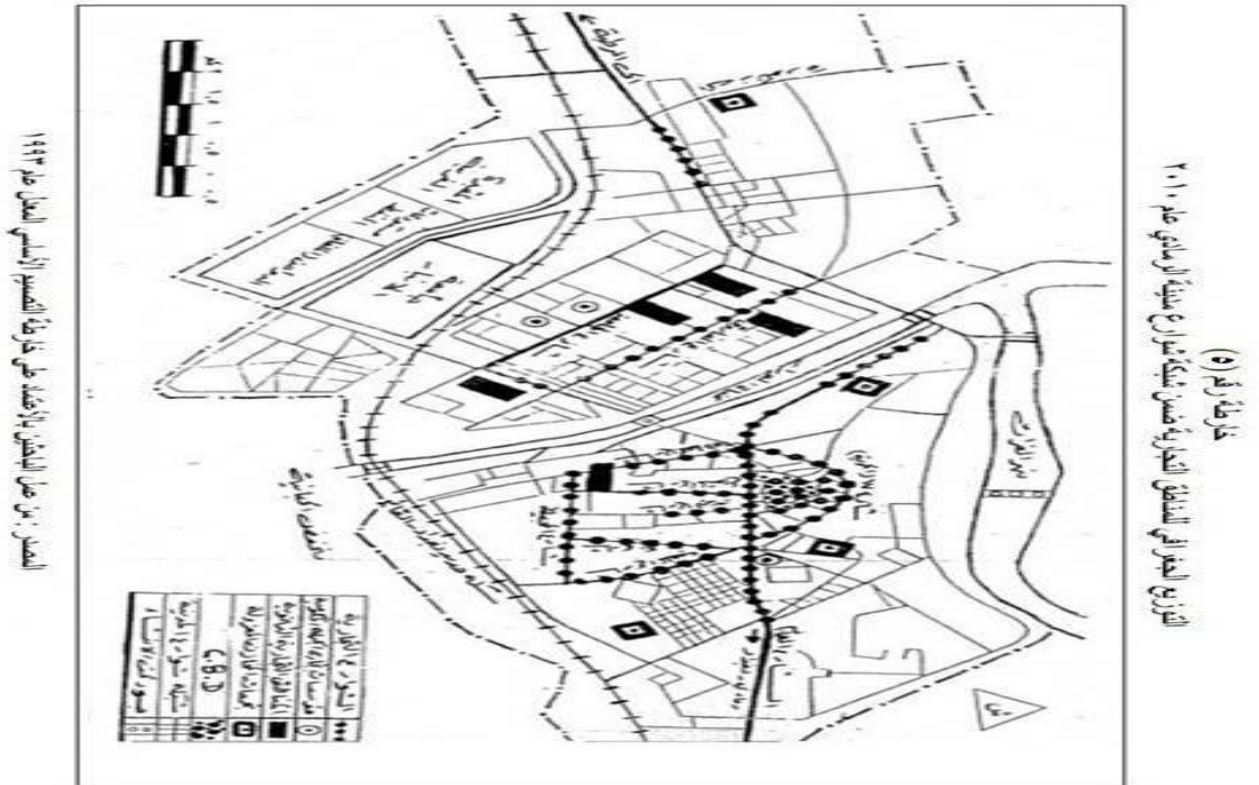
تتمثل هذه الشوارع كما يظهر من الخارطة رقم (٥) بما يأتي :-

١- الشارع العام الذي يخترق المدينة من بداية الحدود البلدية للمدينة شرقا وانتهاء بحدودها الغربية

٢- شارع المحيط :الذي يتمثل بشارع الملعب وامتداداته باتجاه شارع معارض السيارات الذي يلتقي بدوره بشارع ١٧ (الحرية)

٣- شارع المستودع :الذي يبدأ بالنقطة المقابلة لشارع الأطباء ويمتد جنوبا ليتقاطع مع شارع المحيط ، وقد بلغ مجموع المؤسسات التجارية الواقعة على جانبي هذه الشوارع كما يبدو من الجدول السابق ٩٨٠ مؤسسة تجارية يعمل فيها ١٥٥٥ شخصا أي بنسبة ٢٨,٢% و ٣٠,٣ من مجموعة المؤسسات التجارية والعاملين فيها على التوالي لتبقى C.B.D هي المتفوقة على باقي مناطق المدينة التجارية فيما تحتويه من مؤسسات تجارية.

فشارع المحيط الذي يمثل التحام طرفيه بـ (C.B.D). كما يظهر في الخارطة شبه دائرة تسهل على الاحياء السكنية الواقعة في شطر المدينة الشرقي رحلة الذهاب والاياب من والى منطقة الاعمال المركزية . ويبدو من الجدول ان مؤسسات الصنف الاول المتعلقة بحاجات الناس اليومية من فواكه وخضر ومواد غذائية ولحوم والبان وصلت الي ١١١ مؤسسة يعمل فيها ١٢٨ شخصا أي بنسبة ٦٦,٥ % ٥٥,٧% من مجموع المؤسسات التجارية والعاملين فيها على هذا الشارع لتتقدم على مؤسسات الاصناف الثلاثة البقية ، نظرا لرغبة اصحاب هذه



المؤسسات في استثمار بعد الاحياء السكنية النسبي عن (C.B.D) في عرض السلع اليومية حتى تغني السكان من مشقة الذهاب الى مركز المدينة المزدحم. مازال هذا الشارع غير مكتمل وظيفيا لكثرة المساكن

التي تطل عليه ماعدا بعض البور التجارية الممثلة في السوق العصري في حي المعلمين وسوق الإسكان الجديد إما شارع المستودع فانه يعرض بشكل ملفت للنظر الأجهزة المنزلية المعمرة والحاسبات والأثاث والمرطبات والحلويات ، الذي وصل عددها إلى ٨٠ مؤسسة يعمل فيها ١٥٧ شخصا وبنسبة ٥٦,٧% و ٦٢,٨% من مجموع المؤسسات التجارية والعاملين فيها على هذا الشارع الذي يمثل الشارع الرابع في أهميته التجارية ويلاحظ ان الزحف التجاري على المساكن التجارية يجري بسرعة ملحوظة رغم إن هناك من لا يرغب في ترك مسكنه مهما كان المغريات بسبب القرب من (C.B.D)

٣- الشوارع التجارية الثانوية :-

تتمثل هذه الشوارع كما يظهر من الخارطة أعلاه بشوارع عشرين الذي يتقاطع مع مع الشارع العام شرقا وشارع

المحيط غربا ، ثم شارع البريد الذي يبدأ عند النقطة المقابلة لشارع السينما ، ثم يمتد جنوبا إلى حي الأندلس وهناك شارع الفاروق في شطر المدينة الغربي ، وقد اختص شارع البريد وعشرين بتجهيز ما يحتاجه سكنة حي الأندلس والجمهورية من سلع وبضائع شملت الاصناف الاربعة ويظهر الجدول تفوق شارع عشرين في عدد المؤسسات البالغة ١٣٠ مؤسسة مقابل ٣١ مؤسسة في شارع البريد ، لان شارع البريد لا زال في بداية تكاملة الوظيفي ثم ان سكنة المنطقة التي يخترقها الشارع لا يرغبون في الاستجابة للزحف التجاري ، نظرا لقرب المنطقة من (C.B.D)

٤- المناطق التجارية الثانوية :-

تتميز الاحياء السكنية الموجودة في شطر المدينة الغربي بأنها بعيدة بمسافة لا تقل عن ٤ كم من منطقة الاعمال المركزية وذات كثافة سكانية عالية ، ولما كانت هذه الاحياء بحاجة الى التبضع اليومي من مؤسسات الصنف الاول الموجودة في (C.B.D) بعيدة عن مناطق سكناهم وتحتاج الى رحلة تسوق تستنفذ الكثير من الوقت و الجهد والنفقات ، لذلك حاول بعض سكنة هذه الاحياء استغلال هذه الحاجة عن طريق فتح مؤسسات تجارية تؤمن متطلبات الساكنين بشكل مجمعات تجارية صغيرة بلغ عددها أربعة مناطق ، في حين لا يوجد في شطر المدينة الشرقي غير منطقة تجارية ثانوية هي السوق العصري في حي المعلمين، ويبدو من الجدول السابق ان

سلع الصنف الاول تنصدر اسواق التأميم و ٨ شباط و ١٤ تموز والقادسية، وصل مجموعها الى ١٨٥ مؤسسة يعمل فيها ٢٣١ شخصا أي بنسبة ٥٠,٧% و ٥١% من مجموع المؤسسات التجارية والعاملين فيها في هذه الاحياء الأربعة على التوالي ، ٥- تجمعات المخازن المعزولة :- ٦- المؤسسات التجارية المبعثرة :-

٢-١-٢- مؤسسات تجارة الجملة :-

يلاحظ من خلال تحليل جدول رقم (٩) إن مؤسسات تجارة الجملة تجمعت بشكل واضح في (C.B.D) ، اذا وصل مجموعها الى ٢٧٦ مؤسسة يعمل فيها ٦٢٠ شخصا أي بنسبة ٦٧% و ٦٤,٩% من مجموع مؤسسات تجارة الجملة والعاملين فيها في المدينة البالغة ٤١٢ مؤسسة يعمل فيها ٩٥٦ شخصا .

اما بالنسبة للشوارع التي تتخل (C.B.D) وشارع ١٧ (الحرية) فقد وصل عدد المؤسسات فيها الى ١٣٤ مؤسسة يعمل فيها ٣٣١ شخصا أي بنسبة ٣٢,٥% و ٣٤,٦% من مجموع مؤسسات تجارة الجملة والعاملين فيها في عموم المدينة ، وهذا يعني ان ٩٩,٥% من مؤسسات تجارة الجملة و ٩٩,٥% من العاملين فيها يعملون في طوق (C.B.D) . ونظرا لتوسع هذا النشاط فقد ظهرت مؤسستان في شطر المدينة الغربي في حي التأميم ، فأن مؤسسات تجارة الجملة تتعامل بالمواد الغذائية ، اذ بلغ عددها ٢١١ مؤسسة يعمل فيها ٥٠٦ شخصا بنسبة ٥١,٢% و ٥٢,٩% من مجموع مؤسسات تجارة الجملة والعاملين فيها في المدينة .

٢-١-٣- مؤسسات الخدمات التجارية :-

يتبين من خلال تحليل الجدول رقم (١٠) ان مؤسسات الخدمات التجارية اشتملت على مكاتب الصيرفة والمطاعم والمقاهي ومكاتب الاتصالات والانترنت وصالونات الحلاقة وكوي الملابس ومكاتب الخط والاستنساخ والفنادق وتجهيز المناسبات والخبازون وصلالات الألعاب

جدول رقم (٩)

التوزيع الجغرافي لمؤسسات تجارة لجملة حسب إعددها وأنواعها والعاملين فيها في مدينة الرمادي عام ٢٠١٠

المجموع	نوع المؤسسة التجارية		عدد العاملين	الزجاجيات	عدد العاملين	قطع غير السيارات	عدد العاملين	الملابس الرجالية	عدد العاملين	المواد الانشائية	عدد العاملين	المواد الغذائية	عدد العاملين	لفائه الخضار	عدد العاملين	المواد المنزلية	عدد العاملين	الحبوب الأسمدة	عدد العاملين	الأجهزة الكهربائية	نوع المؤسسة التجارية
	العاملين	التوسك																			
٦٢٠	٢٧٦	٢٠	٧	٢٤	٩	٨٥	٣٧	٥١	٢١	٢٩٤	١٢٩	٣٦	٢٧	٢٤	١٢	٤٧	٣٠	١٢	٤	C.B.D	
١٢٨	٥٢	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠٩	٤٦	١٩	٦	-	-	-	-	-	-	-	شارع الجوازات
١٠٣	٥١	١٤	٦	-	-	-	-	-	-	٣٩	١٦	-	-	٤	٢	٤٦	٢٧	-	-	-	شارع السينما
٧ ٦	٢٣	-	-	-	-	-	-	-	-	٦٤	٢٠	١٢	٣	-	-	-	-	-	-	-	شارع الأطباء
٢ ٤	٨	-	-	١٠	٥	-	-	-	-	-	-	١٤	٣	-	-	-	-	-	-	-	شارع الحرية
٥	٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢	١	-	-	٣	١	-	سوق حي التأميم
٩٥٦	٤١٢	٣٤	١٣	٣٤	١٤	٨٥	٣٧	٥١	٢١	٥٠٦	٢٠١	١٠٨	٣٩	٣٠	١٥	٩٣	٥٧	١٥	٥	المجموع الكلي	

المصدر : الدراسة الميدانية خلال المدة ٢٠٢٠-٢٠١١

والزينة التي وصل عددها الى ٨٤٩ مؤسسة يعمل فيها ١٧٨٩ شخصا . في الوقت الذي كان عدد هذه المؤسسات في عام ١٩٨٨ لا يتجاوز ٣٩٤ مؤسسة يعمل فيها ٨٦٢ شخصا (١٤) ، وقد جاءت هذه الزيادة كأستجابة طبيعية لنمو وظائف المدينة الأخرى لاسيما الوظيفتين ، التجارية والصناعية ، فضلا عن زيادة الرابطة الاقليمية بين المدينة والمناطق المحيطة بها والبعيدة ، يردف ذلك نمو سكان المدينة الذي يحتاج هو الآخر الى زيادة في اعداد هذه المؤسسات لتلبي احتياجاته المتزايدة ،

جدول رقم (١٠) التوزيع الجغرافي لمؤسسات الخدمات التجارية الخاصة في مدينة الرمادي عام ٢٠١٠

المجموع		عدد العاملين	صالونات الألعاب	عدد العاملين	الخيزروف	عدد العاملين	الفنادق	عدد العاملين	كوي الملابس	عدد العاملين	التسجيلات الصوتية والتصوير الفوتغرافي	عدد العاملين	تجهيز المناسبات	عدد العاملين	مكاتب المحامين
العاملين	الخدمات التجارية														
٢٤٤	١١٨	٣	٣	٣	٢٥	٢	٩	٤	١	١٩	٩	-	-	-	-
٥٢٩	٢١٨	٨	٤	٢	١٣	١	٤	٣	١	٢٣	٩	١٥	٥	٩	٥
٢١٧	٩٠	-	-	٥	٢٦	١	٤	-	-	١٧	٥	-	-	١	١
٥٢	٢٢	٢	١	-	-	٦	٢	٣	١	١١	٤	-	-	-	-
١٦	٨	-	-	-	-	-	-	-	٦	٣	-	-	٢	١	-
١٨١	٩٣	-	-	٣	١٥	١	٣	-	-	-	-	٤١	١٧	-	-
٦٦	٤٦	٣	٢	١	١٢	-	-	-	-	٥	٣	٨	٢	-	-
٧٣	٣١	-	-	-	-	-	-	٣	١	-	-	-	-	-	-
٧٥	٤٦	١	٤	-	-	-	-	٢	١	٢١	٩	-	-	١	١
٤٧	٢٥	٤	٢	١	٧	-	-	-	-	٢	١	٢	١	-	-
٢٦	١٧	-	-	٥	٣	-	-	-	-	٢	١	٢	١	-	-
١٢	٧	٢	١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٤٩	٣٣	٢	٢	١	٩	-	-	-	-	٩	٤	-	-	-	-
٤٠	٢٧	٢	٢	١	٩	-	-	-	-	٥	٢	-	-	-	-

٨١	٤٧	١	٧	١	٦	-	-	-	-	١	١	٢	١	-	-
		١		٣											
٤٧	٢١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٧٨٩	٨٤٩	٤	٢٨	٢	١٢	٦	٢٤	١٥	٥	١٢	٥١	٧١	٢٨	١٦	٨
		٨		٣	٥	٥				١					

المصدر : الدراسة الميدانية خلال المدة ٢٠١٣\١-٢٠٢٠

اختارت هذه المؤسسات مواقعها في منطقة الأعمال المركزية والشوارع التي تتخللها والشارع الذي يطوقها (شارع ١٧) التي استحوذت على ٢٨٤ مؤسسة يعمل فيها ٧٨٥ شخصا أي بنسبة ٣٣,٥% و ٤٣,٩% من مجموع هذا النوع من المؤسسات و العاملين فيها في عموم المدينة ، ويأتي تركيز هذه المؤسسات في (C .B .D) والشوارع التي تتخللها كونها تمثل المركز التجاري الرئيس في المدينة ، ثم جاء الشارع العام بالمرتبة الثانية ليؤكد مركزية (C .B .D) بالنسبة الى المدينة .

٣- الوظيفة الصناعية :- تجمعت الصناعات الصغيرة وورش الحدادة والنجارة في الطرف الشمالي من (C .B .D) باعتبار أنها مكملة للفعاليات التجارية ، وللاستفادة من كثرة المترددين (C .B .D) مثل صناعة المبردات والخزانات والابواب والشبابيك الحديدية التي وصل عددها الى ٥٦٨ مؤسسة يعمل فيها ١٥٥٠ عاملا بنسبة ٣٣,٨% و ٢٢,٦% من مجموع المؤسسات الصناعية والعاملين فيها البالغة ١٧٣٠ مؤسسة صناعية يعمل فيها ٦٨٧٠ عاملا (١٥) تركزت في حيين صناعيين في شرق المدينة وغربها .

٤- الوظائف الخدمية :-

تظهر المؤسسات الخدمية ممثلة بالعيادات الطبية التي بلغ عددها حاليا ١٢١ عيادة متمركزة في شارع الاطباء فضلا عن سبع مجمعات طبية و ٧٣ مختبرا طبيا و ٤٨ صيدلية تقدم خدماتها لسكان مدينة الرمادي والمناطق التي تجاورها والبعيدة .

ويلاحظ على المدارس الابتدائية التي بنيت في مراحل سابقة قد بقيت تقدم خدماتها التعليمية رغم الصخب والضجيج والازدحام الذي يؤثر بشكل ملحوظ على العملية التعليمية في هذه المدارس . مما ينبغي العمل لمعالجة المشكلة بما يتوافر من سبل ، تجدر الإشارة الى ان المؤسسات الخدمية التي ظهرت في هذه المرحلة كثيرة ومتنوعة لكننا اثرنا الحديث عن التي ظهرت في (C .B .D) باعتبارها منطقة للدراسة .

المبحث الثالث :- الاستنتاجات والتوجهات المستقبلية المطلوبة :-

٣-١- الاستنتاجات :-

تبين من خلال دراسة مرحلة التطور الوظيفي لمنطقة الأعمال المركزية وتحليل بنيتها الوظيفية ان بالامكان الخروج بالاستنتاجات الآتية :-

١- مثلت منطقة الأعمال المركزية الموضع الاول والامثل لمدينة الرمادي عندما اختارها الوالي العثماني مدحت باشا كمركز اداري وتجاري شجع سكان المناطق المجاورة على السكن بالقرب من المؤسسات الجديدة والاستفادة

من فرص العمل الموجودة ، وهي تحتل الان قلب مدينة الرمادي في شطرها الشرقي محددة بالطوق المتمثل بشارع ١٧ (الحرية) و طرفية الذين يتقاطعان مع الشارع العام .

٢- اعتمد نمو وتطور منطقة الأعمال المركزية على العشوائية ، ونظرا لعدم وجود مخطط عام ينظم استعمالات الارض ومسارات وسعات الشوارع الموجودة فيها ، وقد حاولت الجهات المسؤولة في ستينات وسبعينات القرن الماضي توسيع ازقة منطقة الأعمال المركزية والدور المجاور لها . الا ان محاولاتها لم تكتمل بسبب عوائق مادية وتقنية . ولذلك ظلت شوارع وازقة المنطقة المدروسة على حالها رغم التزايد الحاصل في إعداد سكان المدينة ووسائل النقل الخاصة والعامة التي تتردد على هذه المنطقة.

ونظرا لعدم وجود ساحات نظامية لوقوف السيارات فأنتك لاتجد أرضا خالية في اطراف المنطقة الاوتحولت إلى موقف خاص للسيارات او كراج للنقل الداخلي او الخارجي . وغالبا ماتحول مواقع هذه المواقف او الكراجات الى مكان اخر عندما يقوم صاحب الأرض بأستثمارها تجاريا .

٣- توسعت منطقة الأعمال المركزية مساحيا على حساب الدور المجاورة لها في محلي القطانة والعريزية ، ولذلك لاحظنا ان هذه المنطقة لم تتجاوز في مساحتها ١٢,٦ هكتارا في بداية نشأتها ، لكنها الان تزيد على ٢٤ هكتارا ، الامر الذي يذكر بأهمية هذه المنطقة بالنسبة لسكان المدينة الذي يتجاوز عددهم الان ٢٠٠٠٠٠٠ نسمة، اذ ان هولاء على قناعة كاملة بأنهم لا يمكن ان يحققوا رحلة تسوق كاملة الا اذا تسوقوا من C.B.D بسبب تعدد السلع والخدمات والورش الصناعية الموجودة فيها .

٤- يتبين ان الارض التي تقع في قلب C.B.D تعود في ملكيتها الى الدولة وهي مبنية بشكل محلات تجارية ذات طابق واحد ومؤجرة لشاغليها من التجار والحرفيين . ولما كانت السلطات البلدية لا تمتلك الامكانية المادية والتقنية في ازالة هذه المحلات لتشييد بدلها عمارات متعددة الطوابق (وأن كانت المحاولات جارية لجلب المستثمرين من الداخل والخارج) ولذلك فأن خط سماءها ينخفض عما جاورها ، بسبب الزحف التجاري الجاري على حساب الدور وقطع الاراضي الغالية الإثمان ، اذ يقوم المستثمر ببناء عمارات متعددة الطوابق ليعوض التكاليف الباهظة المصروفة على شراء الأرض وبنائها . لاسيما ان المستثمر او التاجر على قناعة تامة بأن C.B.D تمثل المنطقة الاكثر قدرة على دورة رأسمال سريع ومريح ، ولذلك فإنه يختار الاستثمار في هذا المكان نظرا للضمان الذي ينتظره مقارنة بالمواقع الاخرى .

٥- استغلت الطوابق الارضية من العمارات الموجودة على C.B.D كمحلات لتجارة المفرد والجملة والخدمات التجارية او كورش صناعية صغيرة ، نظرا لعدم وصول مجتمع المدينة والاقليم المجاور الى حالة من التطور تمكنه من الصعود الى الطوابق العليا لغرض التسوق ، ولذا فأن الطوابق العليا عادة ما تكون مؤجرة كمخازن للجملة او المطابع والمكاتب التجارية والمختبرات الطبية وغيرها .

٦- امتدت منطقة الأعمال المركزية باتجاه الجنوب مبتدأة بشارع السينما والاطباء ثم لتنتهي في الوقت الحاضر بخمسة شوارع متعامدة على شارع ١٧ (الحرية) والشارع العام .

٧- ظهرت مؤخرا مؤسسات متخصصة بتجارة الجملة أتخذت مواقعها في احد الفروع التي تتقاطع بين شارعي الاطباء والسينما ، وقد استطاعت هذه المؤسسات تجهيز محلات تجارة المفرد في المدينة وما جاورها بالسلع والمواد الغذائية والمنزلية ، في الوقت الذي كانت فيه هذه المحلات تجلب ماتحتاجه من اسواق الجملة في مدينة بغداد .

٨- تكمن أهمية منطقة الأعمال المركزية بالنسبة لسكان المدينة واطليمها المجاور والبعيد في كونها تستحوذ على ٤٩,٦% من مجموعة مؤسسات تجارة المفرد و ٦٧% من مجموع مؤسسات تجارة الجملة و ٣٣,٥% من مؤسسات الخدمات التجارية .

٩- ظهرت في المرحلة المعاصرة ٥ مناطق تجارية ثانوية بسبب حاجة الأحياء السكنية البعيدة عن C.B.D الى السلع والمواد الغذائية المنزلية . لكنها لم تستطع منافسة C.B.D لانها غير متكاملة وظيفيا ولا تحقق للسكان رحلة تسوق كاملة.

١٠ - صنفت مؤسسة تجارة المفرد في C.B.D الى اربعة اصناف حسب نوع السلعة ومقدار التردد الحاصل عليها من قبل الزبائن ، وقد تبين ان مؤسسات الصنف الاول ، هي الاكثر تركيزا في قلب C.B.D رغم ارتفاع الأيجار فيها بسبب قدرة أصحاب المحلات التجارية على تدوير رؤوس اموالهم بشكل يومي وتحقيق الأرباح التي تمكنهم من دفع الأيجار وتوسيع مشروعهم التجاري او الخدمي .

١١- ظهرت في الوقت الحاضر مجموعة من الشوارع التجارية التي تعد امتدادا لمنطقة الأعمال المركزية C.B.D باتجاه الشوارع التي تتعامد معها كشوارع (المستودع و١٧ (الحرية) والفاروق والمحيط التي حاولت تخفيف الضغط الحاصل على C.B.D من الزبائن الذين يترددون باستمرار عليها.

٣-٢- التوجيهات المستقبلية المطلوبة :-

يعرف التخطيط على انه منهج علمي متعدد الاختصاصات يهدف الى حصر الموارد والامكانيات في وحدة مكانية معينة صغيرة كانت ام كبيرة ، وتحديد كيفية استخدامها لتحقيق الاهداف المرسومة خلال مدة زمنية معينة .

لذلك لا يتوقع أن يكون هناك تخطيطا ناجحا بدون ان تكون هناك صورة تفصيلية واضحة للمنطقة المطلوب تنميتها بالطريقة التي تخدم الانسان . ومن هنا فإن العلاقة بين التخطيط أيا كان نوعه وظروف المنطقة الجغرافية يبدا متصلا شئنا ذلك أم أبينا . (١٦)

سنحاول في هذا الجزء من البحث استشراف مستقبل منطقة الأعمال المركزية في مدينة الرمادي ، بعد ما تم استقرار التطور التاريخي وواقع الأداء الوظيفي للنشاطات الموجودة في منطقة الدراسة ، وكيف يمكن النهوض بها اعتماد على مجموعة من العناصر نعتقد ان بالامكان أستيعابها لتلعب دورها الفاعل في اداء وظيفي متطور في المستقبل المنظور . وبطبيعة الحال فإن ذلك لا يمكن ان يتم بدون ان يرتفع مستوى البنى الارتكازية وخدمات البنية التحتية لتؤدي دورها في تطوير منطقة الأعمال المركزية المنهكة من شدة ضغط حركة المترددين ووسائل النقل عليها بشكل يومي ومكثف ، لاسيما ان اعداد سكان المدينة في تزايد مستمر ، فضلا عن حاجة المناطق المجاورة البعيدة.

وفي هذا المجال نعتقد ان التعرف على عدد سكان المدينة في الحاضر والمستقبل ، يرسم صورة واضحة عند المخططين وصناع القرار لافاق التغيرات الهيكلية الحاصلة والتي ستحصل على أرض منطقة الأعمال المركزية في المستقبل ، وذلك لأن أي زيادة ستحصل في اعداد سكان المدينة تؤدي الى حدوث ضغط على وظائف C.B.D ولا بد هنا ان تتحرك أستجابة لهذا الضغط الجهات التخطيطية يدعمها صناع القرار لهيئة مستلزمات الزيادة السكانية الحاصلة .

ويأتي هنا دور التصميم الاساسي بأعتباره خطة عمل تتعامل مع وحدتي الزمان والمكان عبر مراحل زمنية قد تمتد (الى ٥٠ سنة) لنحاول بأستمرار أستيعاب الضغط الوظيفي المحلي والاقليمي على منطقة الأعمال المركزية وما تفرزه من حاجة الى مساحات إضافية من الارض لتستغل بمختلف استعمالات الارض ، لتؤدي الى ان تنجح المنطقة في تأدية وظيفتها وخدماتها بمستوى يتلائم مع طموح الانسان الذي يتردد عليها وهو بحاجة الى ان يركن سيارته الخاصة في مكان امن ويمشي على شارع يتسع له وللزبائن الاخرين (١٧) وقد بدئ واضحا من خلال استقرار طبيعة التطور الوظيفي لمنطقة الأعمال المركزية في المدينة عدم وجود مخططات واضحة تعين المنطقة وتخفف الضغط الحاصل عليها ، أذ أنها الآن تضيق بالزبائن المترددين ، لانها لم تؤهل لاستيعاب زخم المترددين المتزايدين بأستمرار فشوارع المنطقة كما هي لم يجري عليها أي توسيع او تأثيث ، ما عدا ما حصل في ستنينيات

القرن الماضي كما تم التنويه عنه. ولما كان عدد سكان المدينة قد تجاوز الآن الـ ٢٠٠٠٠٠٠ نسمة، ويتوقع أن يصل في عام ٢٠١٥ إلى ٢٢٠١٧١ نسمة (١٨) الامر الذي يعني أن هناك حاجة ملحة الى تخطيط مستقبلي مبني على اسس علمية تتجاوز الاجتهادات الفردية التي للأسف هي التي تقود تشكيل موزائيك أستعمالات الأرض في المنطقة قيد الدراسة واستنادا الى ما سيؤول اليه الوضع السكاني في سنة الهدف الذي يعتمدها التصميم الاساسي الجديد ، فيتوجب على المخططين الاعتماد على المعايير التخطيطية في حساب الحاجة الى الارض والوظائف الحضرية فيها في المستقبل ، وتعتمد هذه الطريقة على معرفة الزيادة السكانية المتوقعة المستخرجة من فرق الزيادة السكانية بين سنتي الهدف والاساس ، وضرب مقدار الزيادة في معدل نصيب الفرد الواحد من الاستعمال المطلوب البحث فيه ، بالنتيجة يمكن توقع مقدار المساحة المقبولة التي يمكن أن تستوعب الزيادة السكانية المتوقعة .

ونظرا لان السمة الغالبة على منطقة الأعمال المركزية في مدينة الرمادي هي التجارية أولا ثم تتبعها الخدمية ، وأن معدل نصيب الفرد من الاستعمالات التجارية وفق المعايير التخطيطية العراقية المعتمدة (٢م٢,٢) للشخص الواحد فأنا بحاجة في السنوات الخمس القادمة الى ٨٩ هكتارا.

وهذه المساحة الغير اعتيادية سنتركز بالتأكيد في منطقة الأعمال المركزية التي اخذت تمتد بشكل أخطبوطي خارج نطاق طوق المدينة التقليدي باتجاه الشوارع التي تصب فيها . وهنا لا بد للمخططين وصناع القرار ان يضعوا في اعتبارهم ان الارض في المدينة سلعة غالية الثمن ولا يمكن التفريط بها بسهولة ويمكن الاستعاضة عن التوسع الافقي بالتوسع الرأسي واعادة النظر في أستعمالات الارض الموجودة في المنطقة التي أصبحت لا تتلائم مع طبيعة الاستعمالات الموجود في المنطقة كالمدراس الابتدائية الثلاث التي يتواجد اثنتان منها في شارع السينما والاطباء والثالثة في طرف الشمالي للمنطقة وعلى شارع ١٧ (الحرية) لاسيما ان هذه المدارس الثلاث في قلب منطقة الأعمال المركزية وتعود في ملكيتها للدولة . فيمكن للجهات البلدية وقبلها التخطيطية أن ترجح فكرة نقل مدرسة العزة الواقعة على شارع ١٧(الحرية) وتحويلها الى موقف متعدد الطوابق يخصص لوقوف السيارات التي تعج بها الأرض وتضيق بها منطقة الأعمال المركزية . اما المدرستان الاخرتان ومعها قلب C.B.D فإن أمام الجهات التخطيطية والمسؤولة خياران :-

الخيار الأول :- وهو الافضل ويتلخص في أن تدخل هي كمستثمر من خلال أستغلال المدرستين وقلب منطقة الأعمال المركزية كبنائيات متعددة الطوابق يستغل كل طابق يعرض سلع معينة أبتداء من الخضار والفواكة والدراجات الهوائية وانتهاء بالسيارة .

ولابد هنا من الاعتماد على المصاعد الكهربائية في حركة المترددين على هذا السوق ولا نريد هنا من خلال طرح هذا الخيار ان نثقل كاهل جهاز الدولة بالعمل في القطاع التجاري وان كان لا بأس بذلك بل نريد ان نؤسس لفكرة التوقف عن ألتهام الأرض والتوسع الافقي العشوائي . ومن الطبيعي ان تحتاج هذه الفكرة الى خدمات البنى التحتية مقدما من حيث مجاري الصرف الصحي (الثقليل) الغير موجود حاليا والتيار الكهربائي الذي لا ينقطع ناهيك عن الشارع المؤثث بالرصيف الذي يسير عليه الزبون بدون أن يعثر بعربة أو دراجة نارية وهوائية متوقفة أو منضدة لعرض سلع المحلات وبائعي الارصفة . نعتقد أننا نكون بهذا الخيار قد حققنا النجاح في التوقف عن الهدم الجاري لأستعمالات الأرض السكنية لتقوم بدلها أستعمالات أرض تجارية سواء في داخل المدينة التقليدية او في الشوارع التي تصب فيها .

اما الخيار الثاني:- فهو أن تقوم الدولة ببيع ممتلكاتها تلك بالمزاد العلني ثم تشترط ان يكون البناء عليها وفق ما ذكرنا انفا ، وقد وضع هذا الخيار بأفترض ان الاجهزة الرسمية غير قادرة من الناحية المالية والتقنية على ادارة وتنفيذ الخيار الاول برمته . تحتاج منطقة الأعمال المركزية بسبب شدة الزخم الوظيفي فيها والكثافة غير الاعتيادية لحركة الزبائن الى الية معينة للتخلص من النفايات الصلبة والسائلة التي تشوه المنطقة . ويمكن معالجة ذلك بتخصيص سيارات حوضية تجوب المنطقة على مدار الساعة لتلقف ما يقع من اوساخ اونفايات تلقفها

المؤسسات التجارية او الخدمية الموجودة . أن التاجر الذي اختاران يكون موقع مؤسسته التجارية في هذه المنطقة بأمس الحاجة إلى ان يشعر انه ليس وحده الذي يجب أن يخطط وينفذ ما يخطر بباله من مشاريع على الارض التي يملكها او يؤجرها، إذ لا بد للدولة ان تمد يدها اليه بالعون المادي والمشاورة والتعاون في تنفيذ ما يخدم سكان المدينة باعتبار ان الإنسان هو هدف التنمية ووسيلتها وعلى ضوء ما طرح أعلاه يمكن رسم صورة التوجه المستقبلي لاستعمالات الارض في منطقة الاعمال المركزية كما يأتي :-

٣-٢-١- الاستعمالات التجارية :- نعتقد ان منطقة الأعمال المركزية ستستمر كموقع مثالي يرغبه المتسوقين من سكان المدينة والاقليم المجاور والبعيد احيانا ، على الرغم من وجود المناطق التجارية الثانوية والشوارع التجارية ، التي تتركز في الشطر الشرقي للمدينة ، في حين لا يوجد في شطرها الغربي كما أسلفا سوى ثلاث مناطق تجارية ثانوية ، لاتبلي لساكني هذا الشطر ما يحتاجونه من سلع وبضائع ومواد غذائية ومنزلية. وأذا ما توفرت فأنها تباع بسعر يزيد عن السعر المعلن في C.B.D بالنسبة التي تتراوح بين ٢٠-٣٠% ، لذلك تجد سكنة الشطر الغربي بحاجة الى التردد اليومي الى المنطقة لاجل تحقيق رحلة تسوق كاملة بأسعار مناسبة ، ولاجل تخفيف الضغط الحاصل من قبل ساكني الشطر الغربي من المدينة ، يمكن للجهات المسؤولة استغلال الاراضي (الأميرية) في الاماكن سهلة الوصول كالمناطق الكائنة على يسار حي التأميم كأسواق متعددة الطوابق يختص كل طابق يعرض نوعا أو عدة أنواع من السلع التي تحقق نوعا من التكامل الوظيفي والخدمي بحيث تغني سكان الشطر الغربي عن الذهاب الى شطر المدينة الشرقي للتسوق من C.B.D. ولما كنا نعتقد ان سكنه الشطر الغربي من المدينة يكتفون بمنطقة الاعمال المركزية الموجودة فيها لا سيما إذا تم تنفيذ المقترح المذكور في بداية المبحث وعليه فإن حاجة المدينة الى الاستعمالات التجارية تبرز بشكل واضح في شطر المدينة الغربي واستنادا الى توقعات السكان الى ٢٠١٥ فسيكون الاستعمال التجاري بحاجة الى مساحة من الاراضي تصل الى ٦,٧ هكتارا وهذه المساحات إذا توفرت فلا بد أن تستغل بغاية من الحكمة ، إذ أن اعتماد فكرة التوسع الافقي الموجود حاليا لم تعد تساير حركة العصر المتسارع في التطور والتغيير فلا بد أن من ملاحظة ما يجري في العالم من تطور لاسيما في مجال إنشاء الاسواق المتكاملة في الموقع الواحد فالذي يذهب الى (ال Safe Way) في شارع الكاردينز في عمان عاصمة الاردن ، يجد أن هذا المكان الذي هو عبارة عن بناية متعددة الطوابق تعرض كلما يخطر على بال المتسوق . ولا يخرج منها الا وقد حقق رحلة التسوق الكاملة ناهيك عن النزهة وقضاء وقت الفراغ الذي يمكن أن يقضيه الزبون وهو يتجول ويتأمل المعروض من السلع والبضائع في هذه الاسواق المتطورة .

يحتاج صاحب المتجر الى أن يشعر أن الرصيف الذي أستغله لعرض سلعة هو حق عام للمارة والمتسوقين ولا ينبغي له منعهم من جعله يسير في حوض الشارع ليتعرض الى مضايقة السيارات ووسائل النقل الاخرى ، ونعتقد انه لا يوجد أدنى شك في أستحالة إجراء عمليات استملاك للمحلات الموجودة في المنطقة حتى تقام بدلها بنايات متعددة الطوابق ذات استعمالات تجارية وخدمية ،ويمكن للجهات المسؤولة أن تمد يد العون المادي لصاحب المؤسسة التجارية في الأرض لاقامة مشروع تجاري أو خدمي مقابل اعتماد مخطط شمولي واضح المعالم يعطي لصاحب المشروع التجاري الثقة في أنه سينجح إذا ما تعاون مع الجهات التخطيطية والتنفيذية .

٣-٢-٢- الاستعمالات السكنية :- لازالت منطقة الاعمال المركزية تزحف باتجاه المساكن الموجودة

في محلتها القطانة والعريزية ويعتمد هذا الزحف على الجهد الفردي لصاحب المشروع التجاري ، لذلك فإنه غالبا ما يكون بنائه من طابقين فقط الطابق الأول للمحلات التجارية والطابق الثاني كمخازن للجملة أو مكاتب خدمية، نظرا للتكاليف الباهظة المصروفة على شراء الأرض والبناء القائم عليها واعتياد مجتمع المدينة على عدم الصعود والتسوق من الطوابق العليا فهنا لا بد من أعانه صاحب المشروع التجاري حاليا بالقرض المالي غير المقرون بالفائدة الربوية فضلا عن توعية المجتمع بما يجري في العالم من تطور في رحلة التسوق .

يؤدي الزحف التجاري على المساكن المجاورة لـ C.B.D الى انتقال الساكنين الى منطقة سكنية أخرى ضمن المدينة وتشديد وحدات سكنية مستقلة ليساهم في زيادة رقعة التوسع الأفقي ، مما يؤثر سلبا على الواقع الخدمي ، الذي هو في الأصل متردي فالسلطات البلدية مثقل كاهلها بالمساحات الواسعة التي يجب ان تهيء لها أنواع الخدمات العامة والمجتمعية والبنى التحتية ، ولذا فأنا نضع مقترحا في ان يصار الى بناء العمارات السكنية التي قد يساهم بها القطاع العام بأعتبره الاقدر على الدفع والتنفيذ مقارنة بالقطاع الخاص العازف تماما عن الاستثمار في القطاع الاسكاني ، وقد ثبت بالملحوس ومن خلال تجارب الدول العربية المجاور كسوريا والأردن ومصر أن الاستثمار في قطاع الاسكان يمكن أن ينجح إذا تم الاهتمام بتنفيذ خارطة للشقة بحيث تحقق للأسرة الساكنة الاستقرار والحرية التامة والاستقلالية ، فضلا عن إمكانية التوسع المستقبلي إذا زاد عدد افراد الأسرة هذه العمارات تكون بشكل حزام يقع على حافتي، شارع ١٧ (الحرية) ومقطع الشارع العام الذي يقع ضمن C.B.D وهنا لا بد من هدم الدور الموجودة وأقناع ساكنيها بعد تهيئة دور مؤجرة لهم بشكل مؤقت بأن ما يجري هو لخدمتهم أولا وأخيرا .

ولاشك في ان المواطن سيشعر هنا أن الأرض التي يملكها قد تضيع عليه وبالتالي أنه سيعارض هذا المشروع والأمر أذن بحاجة الى تعاون وتوعيه من لدن صناع القرار والمخططين مع الساكنين حتى يشعروا أنهم جزء من القرار في خدمة المدينة والمنطقة .

٣-٢-٣- الاستعمالات الصناعية :- علمنا أن الاستعمالات الصناعية قد تمثلت في الورش الصناعية والخدمات المرتبطة بها التي أختارت أن تكون في أطراف المنطقة المدروسة ، ونظرا لان مثل هذه المؤسسات تقدم خدمات صناعية للساكنين فإن بقائها ينفع السكان قبل أصحابها ونعتقد أن المشكلة تتعلق بالصناعات ذات الضجيج العالي والنفايات التي تتركها ممثلة بصناعة خزانات المياه والمبردات والقوالب الحديدية التي تحتاج الى أن تنقل إلى الحي الصناعي الواقع شرق المدينة .

٣-٢-٤- الاستعمالات الخدمية :- غلب على المؤسسات الخدمية الموجودة في C.B.D الطابع التجاري الأهلي لاسيما مؤسسات الخدمات التجارية التي ترتبط بلاستعمال التجاري لكنها أختارت أن تكون على مقربة منه للاستفادة من عامل التجاذب الوظيفي ، أما المؤسسات الخدمية التابعة للقطاع العام فتتمثل بالمدارس الابتدائية الأنفة الذكر وأي أرض أخرى تعود في ملكيتها للدولة التي تحتاجها منطقة الأعمال المركزية بشدة لتخفيف الضغط الوظيفي والمروري (المشاة والميكانيكي) من خلال تحويلها الى مؤسسات تخدم الساكنين فمدرسة العزة على شارع ١٧ مهياة لكي لان تكون (مراب متعدد الطوابق) يخفف الزخم المروري داخل المنطقة ، أما بالنسبة لخدمات البنى التحتية فهي بحاجة أن تبني من جديد لأنها غير موجودة أصلا أبدا بمجاري الصرف

الصحي الثقيل والشوارع المتردية كساؤها والتيار الكهربائي الغير موجود وخدمات الهاتف الأرضي الشبه مفقودة وأنتهاء بالنفايات الصلبة والسائلة والروائح الكريهة المنبعثة من الأماكن المهملة المتروكة التي تحتاج الى أن يبدأ المخططون وضعها ضمن التصاميم القطاعية التي تحتاج الى أن تنفذ لا أن توضع على الرفوف ،

المصادر والهوامش

(١) خالص حسني الاشعب وحسن كشاش الجنابي ، الموضع الأول لمدينة الرمادي ، دراسة في الجغرافية التاريخية من بحوث المؤتمر العلمي الأول لجامعة الأنبار لمدة ١٣-١٥ \ ٤ ١٩٩٢ ، ص ٥ .

(٢) ج ، ج ، لوريمر ، دليل الخليج العربي ، القسم التاريخي الجزء الرابع ، قطر ، ١٩١٤ ، ص ٢١٢٥ .

*يسميه الناس جامع عبدا لملك

(٣) صالح فليح حسن الهيتي ، الجغرافية التاريخية لمدينة الرمادي ، دراسة لمراحلها المورفولوجية ، من بحوث المؤتمر الجغرافي المتخصص عن الواقع والتصور المستقبلي لأستعمالات الأرض مدينة الرمادي الكبرى ، ١٩٩٤ ، ص ٢٨ .

- (٤) ألوا موسىيل ، الفرات الاوسط ، رحلة وصفية ودراسة تاريخية ، ترجمة د صدقي حمدي ، عبد المطلب عبد الرحمن داوود ، بغداد ، ١٩٩٠ ، ص ٤١ .
- (٥) طه الهاشمي ، جغرافية العراق الثانوية ، الطبعة الأولى ، مطبعة الكشاف ، بيروت ، ١٩٣٩ ، ص ٢٥٣ .
- (٦) حسن الخياط ، التركيب الوظيفي لمدينة طرابلس الكبرى مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، المجلد السادس ، مطبعة الحكومية ، بغداد ، ١٩٧٠ ، ص ٥٧ .
- (٧) تبنت هيئة التخطيط العمراني أعداد التصميم الأساسي للمدينة في حين لم يتعد عمل مؤسسة المنصور سوى إجراء المسح العام للمدينة .
- (٨) حول هذه التفاصيل ينظر :
- حسن كشاش الجنابي ، الوظيفة السكنية لمدينة الرمادي ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب جامعة بغداد ، غير منشورة ١٩٨٤ ، ص ٧٠-١١١ .
- (٩) صالح حماد الشميري ، مورفولوجية التركيب التجاري لشارع الشميري في قلب مدينة الرياض ، ندوة المدن السعودية ، جامعة الملك سعود ، ١٩٨٣ ، ص ٤١٧ .
- (١٠) وزارة التجارة ، الشركة العامة لتجارة المواد الغذائية فرع الأنبار ، الحاسبة الإلكترونية ، بيانات عن سكان مدينة الرمادي ، غير منشورة .
- (١١) ثم احتساب منطقة الأعمال المركزية بالاستعانة بخارطة التصميم الاساسية بمقياس ١ : ١٠٠٠٠٠ باستخدام برنامج الأوتوكاد .
- (١٢) صلاح حميد الجنابي ، الوظيفة التجارية لمدينة البصرة ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، غير منشورة ، ١٩٧٤ ، ص ٦٢ .
- (١٣) **Herbert David , Urban Geogography , Afiirst approach , john willy and sons , london 1989 p , 198**
- (١٤) محمد طه الحياي ، الوظيفة التجارية لمدينة الرمادي ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، ١٩٨٩ ، غير منشورة ، ص ١٩٣ .
- (١٥) حسن كشاش الجنابي ، الأقليم الوظيفي لمدينة الرمادي ، أطروحة دكتوراه ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، غير منشورة ، ٢٠٠٦ ، ص ١٨٩ .
- (١٦) روجر متشل ، تطور الجغرافية الحديثة ، ترجمة محمد السيد غلاب ودولت احمد صادق ، الطبعة الاولى ، القاهرة ، ١٩٧٣ ، ص ١١٠ .
- (١٧) عبد الاله يوسف ابو عياش ، التخطيط والتنمية في المنظور الجغرافي ، دراسات مختارة ، وكالة المطبوعات ، الطبعة الاولى ، الكويت ، ١٩٩١ ، ص ٤ .
- (١٨) حسن كشاش الجنابي ، الأقليم الوظيفي لمدينة الرمادي ، مصدر سابق ، ص ٣٣٢ .