

# ABSTRACT:

Urban fabric demands, usually, growth and change of different and various patterns and types of land use. Considerable hindering factors have made such growth and change problematic. This is, noticeably, the case in large cities that possess a metropolitan nature.

Baghdad, (the Capital city of Iraq) has been through such problematic phases of growth and change in its urban fabric. Since early 1970 's, the pressing needs for housing demanded higher housing density than before, and the increasing need for commercial use of land, have emerged, and mixed use of land has existed.

Thus, the council of Ammanat Al-A'simma (the Municipality of Baghdad) in 1983, accepted, the mixed use of land for housing and commerce, through some special building legislations and regulations on some axial streets which have been originally designated for housing only.

Studies concerning these legislations and planning decisions emphasised on the importance of the new commercial facilities, and referred, misleadingly, to such streets as commercial streets.

Thus, the main aim of this research is to analyse the effect of building regulations on :-

- 1- Determining appropriate new land uses ( commercial or mixed use).
- 2- Achieving an adequate building pattern (mixed land use, mixed use building or transferring the old residential buildings).
- 3- The human interaction within external spaces, (roads, pavements, entrances and balconies), in mixed use streets.

In so doing, the research methodologically, has investigated and identified the main principles of the urban land use, its temporal development, and its control means. Mixed use concepts, and properties have been identified and defined. Building patterns have been also studied and defined. (chapter 1).

Main aspects of the reciprocal relationships between human and urban environment, the physical characteristics on the efficiency of use and social interaction in mixed use streets and spaces, have been studied and analysed. (chapter 2).

Architectural and traffical surveys from a selected sample of mixed use streets that are of different building regulations, analyses of the use in these streets, methods of observations and questionnaires have been conducted. (chapter 3).

Finally, in chapter 4, the research has attempted to match between the theoretical framework emerged from chapter (1 & 2) and the survey in chapter (3). Indications of the relationship between building regulations and mixed use, building patterns and human use, have been traced and identified. Recommendations encouraging properly thought of mixed use and enhancing human use of built environment in order to achieve adequate responsive environments have been conducted.

The research has contributed considerably in studying attributes and relationships in such complex field. It proposed further research activities, . . .

## صهيد

ان المدينة كيان منظم ذو طبيعة ديناميكية تتحكم بها المتغيرات الحضرية (الاجتماعية، السكانية، الاقتصادية والتقنية) وان تخطيط استعمالات الارض في المدينة هو احد الوسائل المستخدمة للسيطرة على النمو والتوسع العمراني في شتى مراقيها لتؤدي وظائفها على احسن وجه وتحقق رفاهية ومستقبل تلك المدينة.

وبسبب التغيرات في الاحوال الاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها القطر منذ بداية السبعينات وخاصة بالنسبة لمدينة بغداد والتي انعكست على مظاهر التخطيط الحضري والسياسات السكانية والنواحي العمرانية لجميع مرافق المدينة فقد ظهرت بعض الظواهر والتجاوزات لم تستطع القوانين البلدية السيطرة عليها بسبب عدم استيعابها من قبل التصاميم الاساسية المعدة قبل ذلك، ومنها تزايد الاستعمال التجاري على جانبي الشوارع السكنية الرئيسية. مما حدا بامانة بغداد الى اطلاق الاستعمال التجاري عام ١٩٨٣ في بعض الشوارع السكنية لغرض توفير الخدمات الاساسية للمواطنين وفتح المجال لهم للعمل والاستثمار وتقليل الضغط المتزايد على مراكز التجارة والاعمال القائمة في مركز المدينة ومراكز القطاعات وذلك ضمن مجموعة من الضوابط المحددة التي اظهرت فيما بعد قصورها من النواحي التصميمية وكان لا بد من اسنادها بدراسات موضوعية لغرض وضع ضوابط اكثر تفصيلا وهو ما كلفت بانجازه جهات بحثية متعددة من قبل امانة بغداد عام ١٩٨٥ اقرت على اثرها الضوابط الحالية (عام ١٩٨٦) والتي عدلت بعض فقراتها ولا زالت تعدل بين حين وآخر من قبل الجهات المعنية في الامانة كما اقرت مجموعة ضوابط خاصة لشوارع معينة او شوارع اجريت لها دراسات تفصيلية ووضعت على اثرها ضوابط خاصة (كشارع العمل الشعبي).

## مشكلة البحث

ان الدراسات التي قامت بها الجهات المختلفة لجوانب الظاهرة المعنية بالبحث (الجدول ١-٢) تولي الاهتمام الاكبر للاستعمال التجاري المستحدث في الشارع والمتغيرات المتمثلة به، وتشير اليها على انها شوارع تجارية في حين انها في الحقيقة ذات استعمال مختلط تجمع غالبا الوظيفة السكنية والتجارية. كما ان هذه الدراسات امتازت اما بكونها عامة تتخذ منهجا وصفيا لنقد الظاهرة وجميع النواحي المتمثلة بها او انها تمت بتكليف من جهات رسمية بهدف وضع ضوابط ومعايير عمرانية لتنظيم عملية تغيير الاستعمال السكني الى مختلط دون تحليل اثرها على وظيفة الاستعمال المستحدث والاشكال البنائية التي ستظهر في الشارع وعلى كفاءة الاستخدام للفضاء الشارع سواء من قبل الساكنين او المتسافرين وهو الجانب الذي سيركز عليه البحث في مفرداته.

## اهداف البحث

ان البحث يهدف في الاطار العام الى توضيح السمات الرئيسية



### الفصل الثالث

ويتضمن تحليل بيئة شوارع الاستعمال المختلط في مدينة بغداد من خلال دراسة تخطيط استعمالات الارض التجارية ضمن التمايم الاساسية واستعراض الدراسات المحلية حول الظاهرة لغرض تحديد مشكلة البحث التفصيلية ومتغيراتها وطرق قياسها. حيث تم اختيار عينة من هذه الشوارع ضمن شروط محددة بهدف اختبار فرضيات البحث من خلال المسوحات الميدانية الخاصة بنوع الاستعمال، النمط البنائي القائم واشكال الفضاءات الخارجية وشدة وطبيعة استخدامها والضوابط البنائية ودرجة تطبيقها. وقياس كفاءة الاستخدام من خلال المسوحات المرورية للحركة الالية والبشرية واستبيان السابلة والسكان وتحليل البيانات الناتجة من المسوحات لغرض الحصول على المؤشرات المتعلقة بتحقيق اهداف البحث التفصيلية.

### الفصل الرابع

ويتضمن جمع الاستنتاجات الخاصة بالفصول السابقة وربط الدراسة النظرية بنتائج المسح الميداني ومن ثم اعطاء التوصيات الخاصة بتقوية الاستعمال المختلط في هذه الشوارع وتعزيز كفاءة الاستخدام للشوارع المختلط.

للاستعمال المختلط في الشوارع السكنية التي اطلق فيها  
الاستعمال التجاري من النواحي العمرانية والوظيفية والاجتماعية  
وذلك من خلال الاهداف التفضيلية التالية:-

٢- تحديد العوامل المؤثرة على شدة وطبيعة الاستخدام لفضاء  
الشارع المختلط ودراسة اثر اختلاف الضوابط العمرانية المفروضة  
على الفضاءات الخارجية في تحديد كفاءة الاستخدام لتلك  
الفضاءات.

٣- الوصول الى مؤشرات لزيادة كفاءة الاستخدام في فضاءات  
الشوارع المختلطة تتعلق بالدرجة الاولى بالضوابط العمرانية  
المفروضة عليها.

#### فرضيات البحث

يفترض البحث ما يلي:-

١- ان هناك علاقة بين مفردات الضوابط ونوع الاستخدام والنمط  
البنائي في الشارع المختلط.

٢- ان زيادة كفاءة الاستخدام التي تقاس من خلال مؤشرات (شدة  
الاستخدام وطبيعته وموقعه) تتناسب طرديا مع زيادة مواصفات  
المكان على حساب مواصفات المحور في الشارع المختلط.

ولغرض ايضاح منهجية البحث وصولا لتحقيق اهدافه المتوخاة  
لقد تم تقسيمه الى الفصول الاربعة التالية

#### الفصل الاول

ويتضمن دراسة مفهوم الاستخدام المختلط (تطوره ومميزاته)  
وذلك من خلال دراسة استعمالات الارض الحضرية وتطورها عبر  
العصور وسبل السيطرة عليها ودراسة مفاهيم خلط استعمالات الارض  
المعروفة لغرض وضع تعريف محدد للاستعمال المختلط.

#### الفصل الثاني

ويتضمن دراسة اثر الاستخدام المختلط على بيئة فضاء الشارع  
من خلال دراسة علاقة الانسان بالبيئة الحضرية وتنظيمها  
والتاثير المتبادل بينهما ومميزات فضاء الشارع الحضري وخواصه  
البصرية وتطور الخواص الفيزيائية له عبر الزمن وتأثيرها على  
نمط الاستخدام في شوارع الاستخدام المختلط وذلك من خلال عرض  
منهج تحليلي لآحد الباحثين يظهر كثافة وطبيعة الاستخدام في  
شوارع سكنية ومختلطة ذات خواص فيزيائية مختلفة.