

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

### تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

بحث مقدم من قبل

م. حنان حسين دريول / الجامعة المستنصرية، كلية التربية الاساسية

[hananhussan75@gmail.com](mailto:hananhussan75@gmail.com)

موبايل/07706070035

### المستخلص

ان الكثير من التغييرات التي تواجه مدننا اليوم يصعب ان تندرج ضمن توقعات المخططين ، وذلك ان تغيير نوع استعمالات الارض وبشكل مستمر اثر على تغيير الانماط الموقعية لاستعمالات الارض وتوزيعها وانواعها داخل المدينة وانتظام هذه التجاوزات في شكل انماط موقعية انطلاقاً من انها اصبحت استعمالاً جديداً وان كان عشوائياً فرضه واقع الحال ومنها مدينة بغداد لاسيما مع تغيير خارطة وخطة توزيع استعمالات الارض حسب التصميم الانمائي الشامل لعام 2000 نتيجة التجاوزات على تصميمها الاساس عن طريق زيادة مساحة بعض الاستعمالات وزحف بعضها الاخر خاصة فيما يتعلق بالزحف على المناطق المفتوحة والاراضي ذات الاستعمال الزراعي والتجاوز عليها من قبل الاستعمالات الاخرى لاسيما الاستعمال السكني والحضري.

لذا هدف البحث الوقوف على مقدار الخلل الحاصل في استعمالات الارض نتيجة لعملية التغيير المستمر لاستعمالها ، توصل اليه البحث الى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات والتي اعطت معالجات لمنع او الحد من ظاهرة التجاوز والتقليل من اثارها المستقبلية من خلال اعادة النظر بالمخطط العام ( الهيكلي ) على اساس واقع الحال والاهداف السياسية والاقليمية للمدينة.

### المقدمة :

تواجه مدينة بغداد من الناحية التخطيطية مشكلات متعددة ولعل اهم هذه المشكلات هي وجود فوضى واختلال في استعمالات الارض الحضرية ضمن التصميم الاساس لمدينة بغداد وان منشأ هذا الاختلال وعدم التوازن في الاستعمالات ليس التصميم الاساس المعد من قبل مؤسسة بول سيرفس البولندية على مرحلتين الاولى ( التصميم الاساس ) عام 1967 والثانية ( المخطط الانمائي الشامل لعام 2000 ) عام 1973 وانما القرارات الارتجالية وغير المدروسة التي صدرت في عهد النظام السابق والمتعلقة بشكل مباشر بتخطيط مدينة بغداد وتنظيمها فضلاً عن الظروف العامة الناجمة بعد عام 2003 من تدهور الاوضاع الامنية للبلاد وخلق حالة من فوضى التجاوز في استعمالات الارض في اغلب مناطق مدينة بغداد انعكست اثارها الضارة على عموم العراق وعلى بغداد بشكل خاص.

وهذا لا يعني عدم وجود قصور في التصميم الاساس ولكن الكشف عن حالات القصور ان وجدت ومعالجتها يتم من خلال مراجعة دقيقة لمرحلة تنفيذ التصميم الاساس وفقاً للأسس العلمية والموضوعية وبأساليب تخطيطية محددة ، وليس من خلال سياسات وقرارات خاطئة كرسست هذا الاختلال ومن امثلة هذه القرارات ( القرار 117 لسنة 2000 ) .

**لهذا فان مشكلة البحث:** تؤثر حالة قائمة في الوقت الحاضر والتي يتطرق فيها الى تقييم

التصميم الاساسي المعد قبل اكثر من 40 سنة مما يجعله عديم الفائدة حتى في حالة عدم وجود الحالتين المشار اليها لاحقاً فضلاً عن الحالتين المذكورة هناك سوء واضح في تنفيذ التصميم الاساسي المعد من قبل الاجهزة المشرفة على التنفيذ ( وهذا الامر له عوامل عديدة لا يتسع المجال لذكرها كي لا نبتعد عن صلب الموضوع )

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

وكذلك فان التصميم الاساسي كان يحاكي مرحلة مخطط لها وقد انتهت فاصبح امام التغييرات الكثيرة والمتشعبة التي حصلت لا يتماشى مع كثير من الجوانب مما يتطلب اعادة النظر به ومن المؤمل ان يتحقق ذلك من خلال مشروع المخطط الانمائي الشامل لعام 2030 الذي من المؤمل انجازته خلال السنتين القادمتين .

### فرضية البحث :

ان المشكلة التي تواجه مدينة بغداد حالياً وبالتالي قيادة امانة بغداد وادارتها وبالأخص اللجنة العليا للتصميم الاساس هي وجود طلبات كثيرة باتجاه تغيير الاستعمالات للأغراض السكنية والخدمات على حساب المناطق المفتوحة والمخصصة كمناطق خضراء وبساتين وحدائق داخل المدينة والحزام الاخضر الذي يحيط بها.

### هدف البحث :

يهدف البحث الى الوقوف على مقدار الخلل الحاصل في استعمالات الارض نتيجة لعملية التغيير المستمر للاستعمالات من خلال دراسة حالات محددة وهي :

- القرار 117 لسنة 2000.

- قرارات اللجنة العليا للتصميم الساس خلال الاعوام 2004 – 2007 .

ووضع هذه التغييرات على شكل ارقام وجداول وتأثيرها على مخططات لتكون اداة بيد اللجنة العليا لمواجهة الضغوط وللحد من ظاهرة التغيير المستمر للاستعمالات وخصوصاً المناطق المفتوحة واعطاء الفرصة لمشروع ( المخطط الانمائي الشامل لعام 2030 ) لتقديم الحلول والمعالجات.

### المبحث الاول / التخطيط الحضري واستعمالات الارض الحضرية :

ان عملية انشاء المدن وتخطيطها وتحديد الاراضي للمقاصد العامة فيها ظاهرة ليست جديدة وانما تمتد لما يزيد على 5000 سنة وخصوصاً مع ظهور مدن الحضارة السومرية في جنوب ووسط العراق ، وقد استمرت المدن في التطور والتنظيم عبر مراحل تاريخية متعاقبة ، ويمكن ان نعد المدن العربية والاسلامية وفي مقدمتها بغداد نماذج متقدمة لتوزيع الاراضي للمقاصد والمنافع العامة ( الاستعمالات ) ووضع الحلول والمعالجات العمرانية الناجحة التي تتلاءم مع البيئة الطبيعية والاجتماعية.<sup>(1)</sup>

الا ان التخطيط الحضري بمفهومه الدقيق وكمارسة عملية تخصصية لم يظهر الا مع نهايات القرن التاسع عشر وبدايات القرن العشرين نتيجة للمشكلات التي تمخضت عن الثورة الصناعية وتكدس ملايين البشر في مدن لا تتوفر فيها الشروط الانسانية والبيئية<sup>(2)</sup> ، كما ان الخراب الذي اصاب مناطق مختلفة من العالم ولاسيما اوربا وما تطلبه ذلك من اعادة اعمار المدن المدمرة وبناء المدن الجديدة افسح المجال رحبا للتخطيط الحضري من ان يلعب دوراً حيوياً في تنظيم المدن ووضع خطط التنمية المكانية التي ترفع مستواها العمراني.<sup>(3)</sup>

ولذا فقد اصبح هناك ترابط وثيق بين المدينة وتصميمها الاساس واستعمالات الارض فيها ، فالمدينة باحدى معانيها هي خليط من المساكن والمخازن التجارية ومكاتب الادارة الحكومية والمدارس والمستشفيات والمعابد والحدائق والتي نسجت جميعاً بشبكة من الشوارع وخدمات المرافق العامة ، وان دور المخطط الاساس ( Master plan ) هو تنظيم وتنسيق كل هذه الخدمات والاستعمالات بشكل صحيح يتماشى مع تطور المدينة<sup>(4)</sup> ، وهو بمعنى اخر خطة تنمية وبرنامج للرفي ويقود التطور العمراني للمجتمع والبيئة من اجل تحقيق الغايات الاجتماعية والاقتصادية.<sup>(5)</sup>

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

ولعل اهم سمات المدينة المعاصرة هو اعتمادها اساليب التخطيط الحديثة في تحقيق التوازن بين الاستعمالات ، اذ يربط غالبية الباحثين تخطيط المدن باستعمالات الارض ويعرفه بعضهم بأنه (فن وعلم استعمال الارض وتحديد صفات الابنية وتوقيعها ( Sitting ) وتحديد مسارات الطرق والمواصلات والنقل بشكل يحقق اعلى درجة من الاقتصاد والراحة والجمال).<sup>(6)</sup>

**أ- توزيع استعمالات الارض في المدن :**

ان تقسيم المدن الى مناطق متعددة ذات استعمالات مختلفة هو نمط تخطيطي معروف منذ القدم ، لكن هناك من يعتقد خطأ ان تقسيم المدينة الى مناطق ذات استعمالات مختلفة يجعلها مجزأة الاوصال بشكل مقصود<sup>(7)</sup> ، وتسعى الاتجاهات الحديثة في التخطيط الحضري لخلق الترابط والتكامل بين الاجزاء المدينة حيث يمكن ان يقوم احد الاجراء بتقديم وظيفة رئيسة فضلاً عن وظائف ثانوية مكملة للوظيفة الرئيسية<sup>(8)</sup>.

ومن البديهي ان تختلف المدن في نوع استعمالات الارض ونسبة الاستعمال تبعاً لوظيفة المدينة وموقعها ومستواها الاجتماعي والاقتصادي والعمراني الا ان جميع المدن تحتوي على استعمالات اساسية وتوجد تصنيفات فرعية ضمن الاستعمال الرئيس والتي يمكن اجمالها بالشكل الآتي<sup>(9)</sup>:

- السكن ويمكن ان يصنف الى عمودي وافقي او حسب كثافة الاشغال او نوع الاستثمار .  
- التجارة وتشمل مركز المدينة او المراكز القطاعية والمناطق المخصصة للمحلات والمعارض والخدمات الشخصية والفنادق والمكاتب وخدمات التجمعات السكنية .  
- الصناعة وتقسّم الى صناعة ثقيلة ومتخصصة وتحتاج الى عزل عن الاستعمالات الاخرى او الصناعات الخفيفة والحرفية وورش التصليح التي تكون ضمن المدينة .  
- المباني العامة والمكاتب الحكومية .  
- الخدمات العامة ( الصحية والتربوية وخدمات العبادة والمراكز الثقافية والمساح .... الى غير ذلك ) .

- المناطق المفتوحة والخضراء والمخصصة للأغراض الترفيهية مثل المتنزهات والحدائق والملاعب والمساح ومدن الألعاب .  
- الطرق وخدمات البنى التحتية .

ولكل استعمال من هذه الاستعمالات نسبة محددة قد تزيد وتنقص ولكن بحدود معينة وان أي اختلال في هذه النسب يصيب المدينة بالمرض والتدهور فعلى سبيل المثال ان زيادة نسبة المناطق السكنية على حساب المناطق المفتوحة والخضراء يؤدي الى غياب الرئة التي تتنفس منها المدينة<sup>(10)</sup>.

### بد نماذج من استعمالات الارض في بعض المدن العالمية والعربية :

سبقت الإشارة الى ان المدن المختلفة في حجم استعمالات الارض ونوعها من مدينة الى اخرى تبعاً لوظيفتها وظروفها الا ان هذا الاختلاف يبقى ضمن حدود معقولة مع وجود مساحة اكبر للاستعمال السكني في اغلب المدن قياساً بالاستعمالات الاخرى ، كما تزداد الحاجة الى المناطق الخضراء والمفتوحة والمساحات المائية في مدن المناطق الحارة مقارنة بالمناطق المعتدلة وفي المدن الكبيرة اكثر من المدن الصغيرة<sup>(11)</sup> ، وبهدف تحقيق الفائدة تم اختيار نماذج من استعمالات الارض في عدد من المدن العالمية لغرض مقارنتها باستعمالات الارض في مدينة بغداد مع تركيز خاص على المناطق الخضراء لاعطاء صورة واضحة عن حجم النقص في هذا الاستعمال .  
والجدول (1) يمثل خلاصة لدراسة قام بها Keeble<sup>(12)</sup> تحت عنوان ( تغيير استعمالات الارض في بريطانيا ) شملت 160 مدينة كبرى يزيد عدد سكانها على ( 10 ) الاف نسمة وقسمت استعمالات الارض الى 5 فعايات رئيسة وكما مبين ادناه :

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

جدول (1) استعمالات الأرض في مدن بريطانية مختلفة

مدن جديدة		مقاطعات اقليمية		مدن كبيرة		الاستعمالات
هكتار / الف نسمة	%	هكتار / الف نسمة	%	هكتار/الف نسمة	%	
10	51.8	7.52	42.4	12.7	43.5	سكن
2.8	14.5	1.4	8.1	1.56	5.3	صناعة
2.8	14.5	3.25	18.7	6.28	21.5	مناطق مفتوحة
1.2	6.2	0.48	2.8	0.88	3	تعليم
2.52	13	4.68	27	7.76	26.7	اراضي اخرى
19.3	100	17.32	100	29.18	100	المجموع

Reference :- Keeble, Lewis, "Principles and practice of town and country planning", 4<sup>th</sup> Education, the estimates Gazette Ltd, London, 1976,P. 990

ويوضح جدول (1) ان اقل مساحة مخصصة كمناطق مفتوحة في المدن الجديدة بمقدار 2.8 هكتار لكل 1000 نسمة من السكان أي ان نصيب الشخص الواحد = 28م<sup>2</sup> وهي مجموع ما يحصل عليه الشخص في المتنزهات والحدائق وساحات اللعب على مستوى المنطقة السكنية او المدينة والاحزمة الخضراء المحيطة بها. وقد تم تفصيل هذه المتطلبات كما مبين في جدول (2) ادناه:

جدول (2) متطلبات المناطق المفتوحة والخضراء والمساحة المخصصة للسكان

المساحة المخصصة (م <sup>2</sup> / نسمة)	المناطق المفتوحة او الخضراء
10م <sup>2</sup> / نسمة	الملاعب الرياضية
2م <sup>2</sup> / نسمة	المتنزهات الرئيسية
2م <sup>2</sup> / نسمة	ملاعب اطفال
14م <sup>2</sup> / نسمة	مساحات اضافية لجمالية المدينة وتحسين البيئة والشكل البصري
28م <sup>2</sup> / نسمة	المجموع

Reference:- Keeble, Lewis, "Principles and practice of town and country planning", 4<sup>th</sup> Education, the estimates Gazette Ltd, London, 1976,P. 990

اما في المدن الامريكية فان مساحة المناطق الخضراء تزداد مع ازدياد حجوم المدن حيث تصل في بعض المدن الى 28% من مساحة المدينة وكما مبين في جدول (3)

جدول (3) نسبة المناطق الخضراء في بعض المدن الامريكية

الكثافة السكانية الصافية شخص / هكتار	المناطق المفتوحة %	المدينة
27.4	8.6	فيلادلفيا
20.6	9.1	لوس انجلوس
23.9	14.8	كليفلاند
44.7	20.5	شيكاغو

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

26.1	28	نيويورك
------	----	---------

المصدر / مصطفى فوزي ، مبادئ تنظيم المدينة ، معهد الاتحاد العربي ، بيروت ، 1980 ، ص125

اما في بعض المدن العربية فان مخطط مدينة طرابلس في ليبيا على سبيل المثال قد خصص مساحة 20م<sup>2</sup> من المساحة الخضراء لكل شخص وفي مدينة القاهرة اعتمد مبدا توفير 10 هكتارات من الحدائق العامة مقابل كل 100 هكتار للمباني .

وادرجت زيادة مساحة الحدائق ضمن الخطط الخمسية وبالنظر لعدم إمكانية توفير المساحات الكافية داخل المدينة فقد اتجه المخططون الى المحيط الخارجي في عمل حزام اخضر من الحدائق والمتنزهات.<sup>(13)</sup>

ونجد ان مخطط مدينة الموصل المعد ( 1973 – 1975 ) قد اقترح 21.9م<sup>2</sup> للشخص الواحد من المناطق الخضراء والمفتوحة ، واذا قورنت مع المساحات الخضراء المفتوحة في بغداد ضمن المخطط الانمائي الشامل لسنة 2000 والمعد عام 1973 والبالغة 13.2م<sup>2</sup> للشخص الواحد<sup>(14)</sup> نجد ان الاخيرة متدنية جداً علماً بانها لم تصل الى هذه النسبة في الواقع كما سيتضح من العرض اللاحق.

### المبحث الثاني تغيير استعمالات الارض في مدينة بغداد

#### اولاً / استعمالات الارض بموجب التصميم الانمائي الشامل لسنة 2000 المعد عام 1973:

يمكن القول بان المخطط الانمائي الشامل المعد من قبل مؤسسة بول سيرفس وعلى الرغم من الانتقادات الموجهة له عد دراسة تخطيطية متكاملة امتازت بالمرونة وامكانية التحوير والتعديل بالشكل الذي يتلاءم والمتطلبات الانية للمدينة ضمن اطار الهدف بعيد المدى.

لقد حدد ( المخطط الانمائي ) المنطقة المركزية وعرفها بانها شريط على جانبي نهر دجلة تتكثف فيه الفعاليات المركزية وقد اقترح ايضاً خلق مراكز ثانوية ( ثمانية ) لتخفيف زخم الفعاليات في المركز والموازنة في توزيع الفعاليات التجارية والخدمية بين المركز والمراكز الثانوية. والفعاليات التي بحثها التصميم باتجاه تحديد الملامح مدينة المستقبل تضمنت ما يأتي<sup>(15)</sup>:

#### 1- الاسكان :

- اعادة النظر في سياسية الاسكان والاخذ بمبدأ الكثافة السكانية.
- زيادة السكن العمودي بحيث يستوعب بحدود 20% من السكان.
- تنظيم الاحياء السكنية بشكل متدرج ( المحلة ثم الحي ثم القطاع )

#### 2- الصناعة :

- تحسين الصناعات وتوفير مساحات كافية.
  - انشاء صناعات ذات طابع مدني ضمن هيكل المدينة.
  - الامتناع عن انشاء صناعات ثقيلة الا ضمن اطار اقليمي
  - اجراء عملية الترحيل التدريجي للصناعات الخفيفة من مركز المدينة الى خارجها.
- #### 3- التجارة والاعمال :
- سبقت الإشارة الى اهتمام التصميم بمنطقة المركز وخلق وتطوير المراكز الثانوية.

#### 4- الخدمات الاجتماعية :

- زيادة الفضاءات الاجتماعية والمستشفيات والمراكز العلمية والترفيهية والتعليمية والرياضية.
- توزيعها بشكل متناسب ومتوازن.

#### 5- النقل :

- تصنيف الشوارع .

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

- دراسة الاعتماد على النقل العام واعطاء مواقف السيارات العمودية والارضية اهمية خاصة.
- دراسة انشاء الجسور ( التي نفذت جميعها حالياً ).

### 6- الخدمات العامة :

### 7- دراسة توزيع المناطق الخضراء :

وقد اعتمد التصميم خطة لزيادتها وربطها مع الفضاءات العمرانية لخلق هيكل حضري جديد للمدينة من خلال تحديد وتصنيف المناطق المفتوحة وكما يأتي :

- الترفيه.
  - الانتاج الزراعي.
  - حماية المناخ والبيئة.
  - التكوين المرئي لمنظر المدينة العام.
- لقد ركز مقترح التصميم الاساس زيادة حصة الشخص الواحد من 3.8م<sup>2</sup> في 1973 الى 13.2م<sup>2</sup> عام 2000.

ومن المفيد عرض جدول ( 4 ) الذي يبين توزيع استعمالات الارض في عام 1973 في ضوء نتائج المسح مقارنة بمساحة هذه الاستعمالات المقترحة في المخطط الانمائي الشامل لسنة 2000.

**جدول (4) توزيع الاستعمالات الارض في المخطط الانمائي الشامل**

المقترح 2000		المسح 1973		استعمالات الارض
نسبة مئوية %	هكتار بالألاف	نسبة مئوية %	هكتار بالألاف	
55.4	259.4	60	133.5	السكن
7.4	34.3	6.8	13.4	الصناعة
0.9	4	0.4	1	المناطق العامة
3.2	15.2	1.7	4.1	التجارة والاعمال والادارة
5.6	26	4	8.8	المرافق العامة
10.9	51.1	3.8	8.6	المناطق المفتوحة
16.2	75.5	14	31.2	النقل
0.4	1.6	9.3	21.1	اعمار حضري اخر
100	467.1	100	221.7	مجموع الاعمار الحضري

المصدر/ تقرير التصميم الانمائي شامل لمدينة بغداد من سنة 2000 ، مطبعة امانة بغداد ، بغداد ، 1973، ص 30 .

ان التحليل الاولي لهذه استعمالات يظهر بوضوح هيمنة الاستعمال السكني على 60% من واقع حال الاستعمالات الارض عام 1973 وقد سعى المخطط الانمائي لتقليص نسبة الاستعمال السكني الى 55.4% من خلال اعتماد السكن العامودي الذي يزيد على ثلاثة طوابق والسعي لجعله نسبة تشكل 20% من مجموع السكن عام 2000 فضلاً عن الى زيادة المناطق المفتوحة من 3.8% من مجموع الاستعمالات عام 1973 الى 10.9% عام 2000 وهي نسبة مقبولة الا ان الدلائل تشير

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

الى ان المناطق المفتوحة تقلصت او في احسن الاحوال حافظت على نسبتها المتدنية وسوف نبين من خلال العرض التالي صورة واضحة عن الاختلال في استعمالات الارض وخصوصاً المناطق الزراعية والخضراء.

### ثانياً/ اختلال التوازن في توزيع استعمالات الارض في بغداد :

صدرت سابقاً مجموعة من القرارات التي اسهمت بشكل كبير في احداث الخلل في استعمالات الارض ضمن المخطط الانمائي الشامل وسنحاول في العرض التالي تسليط الضوء على واحد من اهم هذه القرارات :-

#### أ- القرار 117 لسنة 2000 :

وهو القرار الخاص بتمليك العسكريين قطع الاراضي السكنية وبالنظر لعدم توفر المساحات الكافية لهذا العرض فقد تم توفير القطع السكنية من خلال تغيير استعمال مساحات كبيرة من استعمالها الاصلي ولاسيما المناطق الزراعية والخضراء الى الاستعمال السكني وكما يبين ذلك جدول (5) .

جدول(5) ارقام ومساحات استعمالات القطع التي تم تغيير استعمالها بموجب قرار 117 لسنة 2000

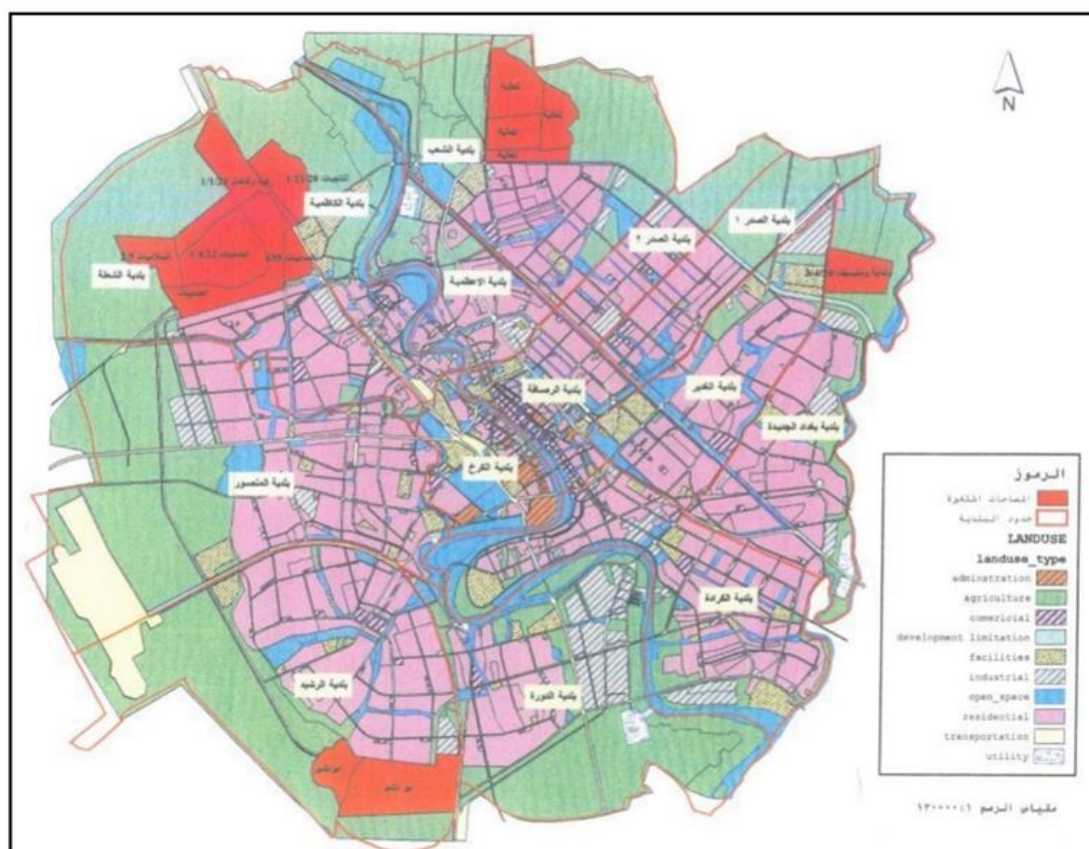
ت	رقم القطعة	المساحة / الدونم	الاستعمال
1	القطع 10/3/7367 – 10/3/7376 ابو دشير القطعة 27/2 ابو دشير القطعة 3/3 ابو دشير	211 1653 92	زراعي
2	10/3/5857-10/3/5820 ابو دشير	800	زراعي
3	22/1/4 صايبات	3092	زراعي
4	22/695/1 صايبات	320	مساحات احتياطية
5	22/3 و 2/8 صايبات	80.11	زراعي
6	23/1/1 ركية وفاضل	845	زراعي
7	22/8/14 صايبات	685	زراعي
8	28/21/1 تاجيات	420	مستشفيات
9	5/2 سلاميات	2000	زراعي
10	القطعة 2/4 ثعالبية القطعة 6/4 ثعالبية القطعة 8/4 ثعالبية القطعة 10/172م9 ثعالبية	332 431 300 620	زراعي
11	20/4/3 ولداية ومنيسيف	470	زراعي
	المجموع	12341	

المصدر/ امانة بغداد ، تقرير التصميم الانمائي الشامل عام 2000 ، مطبعة امانة بغداد ، بغداد 1973، ان القطع السكنية المدرجة في جدول (5) تمثل القطع ذات المساحات الكبيرة وهناك عدد كبير من القطع الاخرى ذات المساحة الصغيرة داخل المناطق السكنية التي تم تغيير استعمالها الى سكن لم ترد في هذا الجدول ، ان تغيير مساحة 12342 دونماً خلال سنة واحدة ( عام 2000 ) يعكس خلافاً كبيراً في استعمالات الارض ولا سيما ان القطع التي شملها التغيير هي من الاستعمالات الزراعية والمفتوحة والتي تشكل احتياطي المدينة وقد توزعت بشكل رئيس على محيط منطقة العمران وكما مؤشر في الخريطة (1).

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

خريطة(1)الاراضي التي تم تغيير استعمالها في مدينة بغداد بموجب القرار 117 لسنة 2000



المصدر / امانة بغداد , دائرة التصميم , قسم التخطيط الحضري .  
ان نسبة الاراضي الزراعية من مجموعة المساحات التي تم تغييرها بموجب القرار 117 لسنة 2000 في هذا الجدول تبلغ 94% وهذا يؤشر مدى التأثير الكبير الذي افرزه هذا القرار على المدينة وتأثيره السلبي على الحزام الاخضر المخطط له ان يحيط بمدينة بغداد ويمثل التوازن البيئي الضروري للمدينة.

### ب- قرارات اللجنة العليا للتصميم الاساس ( 2004 – 2007 ) :

تمارس اللجنة العليا للتصميم الاساس اعمالها وصلاحياتها وفقاً لقانون التصميم الاساس المرقم 156 لسنة 1971 وبعد سقوط النظام تم مفاتحة مجلس الوزراء لتفعيل عمل اللجنة وفعلاً حصلت الموافقة على تشكيلها بهيكلتها المعروفة برئاسة السيد امين بغداد وعضوية 6 اشخاص (3 مختصين بتخطيط المدن ومختص واحد لكل من الاقتصاد والاجتماع والقانون).

وقد تلقت اللجنة منذ تشكيلها عدداً كبيراً من الطلبات الخاصة بتغيير استعمالات الارض ولاسيما الاراضي الزراعية والخضراء من استعمالاتها الاصلية الى الاستعمالات السكنية تحت ضغط



## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

الحاجة الى سكن سعي وزارات الدولة لتوفير القطع السكنية لمنتسبيها وقد رفضت اللجنة الكثير من طلبات التغيير الا انها في الوقت نفسه وافقت على طلبات اخرى وسيتم استعراض المساحات التي تم تغييرها خلال السنوات 2004 – 2007 لإعطاء فكرة واضحة عن حجم التغيير وفي نفس الوقت لتكون نتائج هذه الدراسة بيد اللجنة لإيقاف التغيير المستمر للاستعمال.

### ثالثاً / تغيير استعمالات الارض لعام 2004 :

تم تغيير 339 دونماً وكما مبين بالجدول (6) منها 100 دونم من الاستعمال الصناعي الى السكن العمودي و 239 دونماً من الزراعي الى سكن عمودي.

#### جدول (6) الاراضي التي تم تغيير استعمالها خلال عام 2004

ت	القطع	عائديتها	المساحة المتغيرة	تغيير الاستعمال
1	4/3/18 كرارة 4/3/12 كرارة	وزارة النفط	139 دونم من القطعتين	زراعي الى سكن عمودي
2	4/3 كرارة	وزارة الصناعة / الشركة العامة للمعدات الثقيلة	100 دونم	صناعي الى سكن عمودي
3	28/23/1 تاجيات	وزارة الاعمار والسكن شركة الفاو	100 دونم	زراعي الى سكن عمودي
مجموع المساحات = 339 دونم				

المصدر/ من عمل الباحثة بالاعتماد على : 1- امانة بغداد ، شعبة الاملاك والعقارات بيانات غير منشورة للعام 2004

2- امانة بغداد ، شعبة التخطيط الحفري ، مساحة استعمالات الارض ، مدينة بغداد ، للعام 2004 ، بيانات غير منشورة.

### رابعاً / تغيير الاستعمالات عام 2005 :

جرى في عام 2005 تغيير استعمال (3538) دونماً أي ما يعادل 10 اضعاف المساحة التي تم تغييرها عام 2004 وجميع هذه المساحات تم تغييرها لاغراض السكن باستثناء (36) دونماً للأغراض التجارية ويظهر بشكل واضح من الجدول (7) ان 92.4% من المساحات التي شملها التغيير هي من الاستعمالات الزراعية والخضراء والمناطق المفتوحة.

#### جدول (7) المساحات التي تم تغيير استعمالها خلال عام 2005

ت	القطع	عائديتها	المساحة المتغيرة	تغيير الاستعمال
1	28/24/1 تاجيات	شركة المعز	200 دونم	زراعي الى سكن عمودي
2	19/10/3 شماعية وكرع	شركة الاستكشافات النفطية	52 دونماً	صناعي الى سكن منفرد
3	161/2798 بتاوين	ملك صرف	36 دونماً	ملاعب الى تجاري
4	20/1/3736 داوودي	الهيئة العامة للاسكان	5 دونم 9 اولك	سكن افقي الى سكن عمودي
5	18/2/2989 عامرية	ملك صرف	5 دونمات	سكن افقي الى سكن عمودي
6	19/1/4076 غزالية	وزارة الصناعة والمعادن	169 دونماً 21 اولك 15م2	صناعي الى سكني
7	15/1/76 دهنه	طلب مجلس الوزراء	2500 دونم 500 دونم	زراعي الى سكن افقي زراعي الى سكن عمودي
8	11/3/411 مزرعة حمدي 11/4/16138 مزرعة	الهيئة الوطنية لاجتثاث البعث	51 دونماً 19 دونماً	من استعمال (ملاعب - تعليمي - منطقة خضراء) الى سكن

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

من استعمال منطقة خضراء الى سكني			حمدي
مجموع المساحات = 3538 دونم 5 اولك 2م15			

المصدر/ من عمل الباحثة بالاعتماد على :1- امانة بغداد ،دائرة التصاميم ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS, خريطة استعمالات الارض في مدينة بغداد ولعام 2005.  
2- امانة بغداد ،دائرة التصاميم , شعبة التخطيط الحضري و الاقليمي , التغيير في استعمالات الارض في مدينة بغداد لعام 2005

خامساً/ تغيير الاستعمالات عام 2006 :

تم تغيير (821) دونماً وباستثناء 20 دونماً فان جميع هذه المساحات تم تغييرها من الاستعمال الزراعي والمناطق والمفتوحة الى الاستعمالات الاخرى وخصوصاً السكن وكما مبين في جدول(8)

### جدول (8) الاراضي التي تم تغيير استعمالها في مدينة بغداد عام 2006

ت	القطع	عائديتها	المساحة المتغيرة	تغيير الاستعمال
1	18/7557/1 عامرية	وزارة الموارد المائية	16 دونماً 4 اولك	من حدائق ومنتزهات الى سكن عمودي
2	32/6 عطيفية	امانة بغداد	4 دونمات 20 اولك 2م40	من استعمال منطقة خضراء الى مرافق عامة
3	20/6/4 ولداية ومنيشيف	وزارة المالية	10 دونمات	من استعمال بساتين الى مرافق عامة
4	28/1/24 تاجيات	وزارة المالية	10 دونمات	من استعمال بساتين الى مرافق عامة
5	19/16 غزالية	الاتحاد العام التعاوني جمعية المنصور	14 دونماً 4 اولك 2م90	من استعمال تجاري - سكني الى سكن منفرد
6	5/280 عطيفية	امانة بغداد	1 دونم 18 اولك 2م75	اعداد تصاميم لبنانية بأربع طوابق الارضي سوق تراثي والطوابق المتكررة شقق سياحية علماً ان استعمال القطعة منطقة خضراء
7	11/2/83 تلون النص	امانة بغداد	240 دونماً	من استعمال زراعي الى صحي - تعليمي
8	11/4/11905 مزرعة حمدي	المصرف العقاري	27 دونماً 5 اولك 2م81	انشاء مول تجاري علماً ان القطعة باستعمال منتزه ومنطقة خضراء
9	19/3/1800 غزالية وجنبية	امانة بغداد	130 دونماً	من زراعي الى سكن عمودي
10	3/22/1520 دورة	ملك صرف	6 دونمات	من استعمال بساتين الى تجاري لتشييد مول
11	500/195 عطيفية	امانة بغداد	10 دونماً 8 اولك	من استعمال منطقة خضراء الى مرافق عامة
12	28/199/2 تاجيات	وزارة الاسكان والاعمار	16 دونماً	من استعمال زراعي الى سكني
13	20/8/6320 داوودي	وزارة الصناعة الشركة العامة للنسيج	6 دونمات 12 اولك 2م70	من استعمال صناعي الى سكن عمودي
14	حي طارق	ملك صرف		من استعمال زراعي الى سكني
15	19/5/2119 غزالية 19/3/5634 غزالية	نادية الفروسية	288 دونماً 9 اولك	الموافقة على انشاء مجمعين تجاريين بشكل مول متكامل على جزء من القطعتين علماً ان استعمال القطعتين ملاعب
16	3/3/7258 وزيرية	وزارة المالية	5 دونمات	من استعمال ( ترفيهي - ثقافي - ملاعب ) الى خدمات

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

ومرافق				
من استعمال منطقة خضراء الى تجاري	8 دونمات 4 اولك	ملك صرف	21/15/2 السلام	17
تغيير جزء من القطعة من استعمال منطقة خضراء الى استعمال ترفيهي	37 دونماً 7 اولك	ملك صرف	4/109 عطيفية	18

مجموع المساحات = 821 دونم 19 اولك 2م56

المصدر/ من عمل الباحثة بالاعتماد على

- 1- امانة بغداد ، دائرة التصميم ، شعبة التخطيط الحضري والاقليمي ، مساحة استعمالات الارض في مدينة بغداد لعام 2006 ، بيانات غير منشورة .
- 2- امانة بغداد ، دائرة التصاميم ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS، خريطة استعمالات الارض في مدينة بغداد لعام 2006، مقياس 1/14000.

### سادساً/ تغيير الاستعمالات عام 2007 :

تم خلال عام 2007 تغيير (633) دونماً منها فقط (8) دونمات ضمن استعمالات متماثلة من مناطق مفتوحة وخضراء الى استعمال ثقافي وتررفيهي ويظهر من الجدول (9) بان 75.8% من الاستعمالات التي تم تغييرها هي زراعية ومناطق خضراء.

### جدول (9) الاراضي التي تم تغيير استعمالها في مدينة بغداد عام 2007

ت	القطع	عائديتها	مساحة التغيير	تغيير الاستعمال
1	614 زوية	امانة بغداد	7 دونمات	من استعمال محرمات نهر دجلة الى استعمال ثقافي ترفيهي
2	12/5/2 خورة كسرة وعطش	وزارة المالية	250 دونماً	من استعمال زراعي الى صناعي
3	128/151 بتاويين	وزارة المالية	2م3000	من استعمال خضراء الى استعمال ثقافي ترفيهي
4	22/1/1249 صابيات	وزارة المالية وحق التصرف للاوقاف القادرية	206 دونمات	تغيير استعمال 40% من القطعة من استعمال زراعي الى سكني عمودي
5	11/20 مزرعة حمدي	وزارة المالية	3 دونماً 75م2	من استعمال ملاعب الى مباني حكومية
6	936،937،938 15/10/ الفضيلية	وزارة الصناعة/ الشركة العامة للإسمنت العراقية	44 دونماً 18 اولك	من استعمال مخازن ومكاتب لبيع الاسمنت الى استعمال سكن عامودي
7	20/1/5 ولداية ومنيسيف 20/3/3 ولداية ومنيسيف	وزارة المالية	10 دونمات 18 اولك 2م28 11 دونماً 9 اولك 2م49	تغيير الجزئيين المكونين لمجمع متنسبي معمل الثرمستون من استعمال زراعي الى سكني
8	19/3/1800 غزالية وجنية	امانة بغداد	100 دونم	تخصيص لمحافظة بغداد لأنشاء مجمع سكني

مجمع المساحات = 632 دونماً اولك 77 م2

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

المصدر/ من عمل الباحثة بالاعتماد على 1- امانة بغداد ، دائرة التصاميم ، شعبة التخطيط الحضري  
بيانات غير منشورة

2- امانة بغداد ، دائرة التصاميم ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS  
ان التحليل الاولي للارقام الواردة في الجدول رقم ( 6-7-8-9 ) تظهر ان المساحة الاجمالية  
لما تم تغيير استعماله خلال الاربع سنوات الماضية تبلغ 5331 دونماً وان 4827 دونماً منها هي من  
الاستعمالات الزراعية والخضراء والمفتوحة أي بنسبة 90.5% من مجموع الاستعمالات وكما مبين  
في جدول(10).

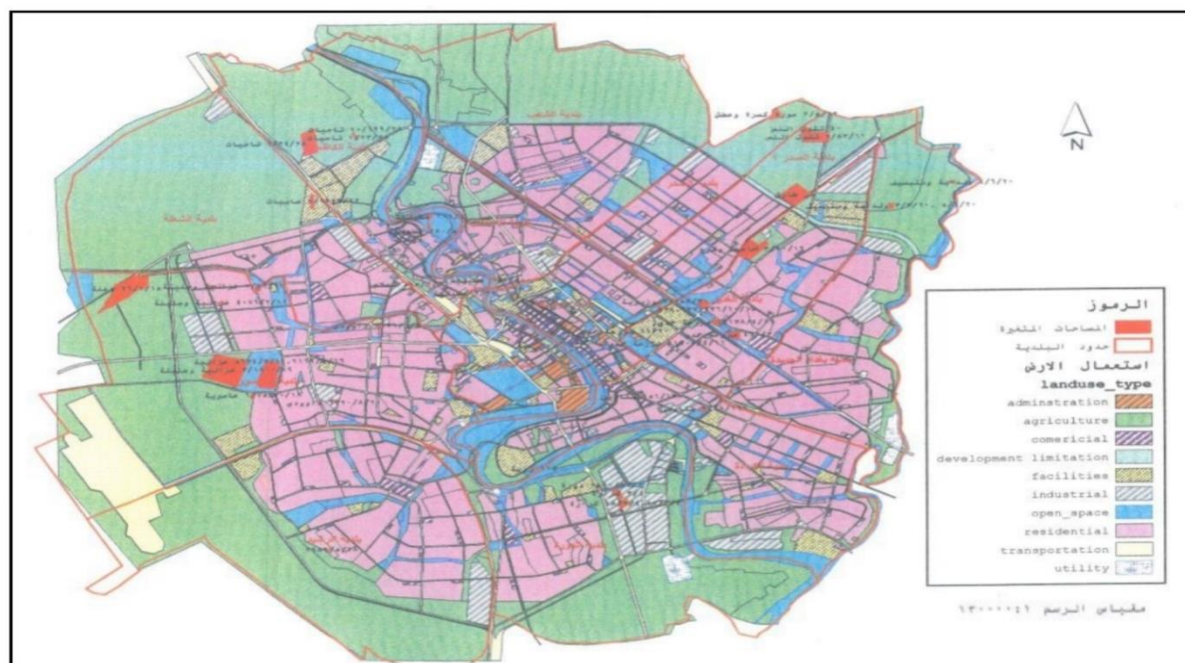
### جدول (10) المساحة التي تم تغيير استعمالها في مدينة بغداد للأعوام 2004 – 2007

ت	السنة	المساحة الاجمالية بالدونم	المساحات الزراعية والخضراء والمفتوحة بالدونم	النسبة %
1	2004	339	229	67.5
2	2005	3538	3307	93.4
3	2006	821	801	97.5
4	2007	366	480	75.8
	المجموع	5331	4827	90.5

المصدر /من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول 6-7-8-9 .

### خريطة (2)

المساحات التي تم تغيير استعمالها بموجب قرارات اللجنة العليا للتصميم الاساسي للمدة من 2004-  
2007



المصدر /امانة بغداد ، دائرة التصاميم ، قسم التخطيط الحضري

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

ان هذه المساحات توزعت على جانبي المدينة ( الكرخ والرصافة ) حيث ان نسبة 66.3% من المساحات المتغيرة تمت في عام 2005 فقط ، كما ان اجزاء كبيرة منها كانت على حساب الحزام الاخضر والمناطق المتداخلة مع حدود العمران وكما مؤشر في الخريطة (2). ان المعدل السنوي للتغييرات هو 1332 دونماً وان الاستمرار بهذا المعدل خلال الخمسة عشر من السنوات القادمة يعني استنفاد كل المساحات المفتوحة واحداث خلل في الاستعمالات مالم يتوقف التغيير.

### 5- النتائج والتوصيات :

بهدف استكمال الفائدة من هذه الدراسة نقدم النتائج التي توصلت لها وعداداً من التوصيات التي نأمل ان توقف التغيير المستمر لاستعمالات الارض.

**أ- النتائج :** توصلت الدراسة الى النتائج الآتية:

**اولاً:** ان استعمالات الارض المفتوحة ضمن المخطط الانمائي الشامل لعام 2000 والواردة في الجدول (1) كانت مدروسة وضمن مفهوم تخطيطي شامل وتلبي حاجة المدينة .

**ثانياً:** لم تستند التغييرات التي حصلت ( مهما كانت مبرراتها ) الى دراسة علمية ونظرة شاملة لعموم الاستعمالات ، ولذا فأن مثل هذه التغييرات تشكل خلا بتوازن استعمالات الارض.

**ثالثاً:** الاستعمالات السكنية اكثر الاستعمالات استحواذاً على المساحات المتغيرة في حين ان استعمال المناطق المفتوحة والزراعية والمناطق الخضراء كانت الاستعمالات تضرراً وفقداناً للمساحات ، حيث اظهرت الدراسة ان 90.5% من الاستعمالات التي تم تغييرها هي من المناطق المفتوحة والخضراء.

**رابعاً :** سعى المخطط الانمائي الشامل الى تقليص الاستعمال السكني من 60% الى 55.4% وزيادة المناطق المفتوحة من 3.8% الى 10.9% ونستنتج من الدراسة ان هذا الهدف لم يتحقق بل بالعكس فالمؤشرات تظهر تراجع المساحات المفتوحة والخضراء لصالح السكن.

**خامساً :** المساحات التي تم تغيير استعمالاتها من المناطق المفتوحة والزراعية وفقاً للقرار 117 لسنة 2000 وقرارات اللجنة العليا تعادل نسبة 8.4% من مساحة المناطق المفتوحة المقترحة لعام 2000 كما انها تشكل مساحة 5% من المساحة الاجمالية لمدينة بغداد.

**سادساً :** ان مدن المناطق الحارة اكثر حاجة الى المساحات الخضراء والمناطق المفتوحة والمساحات المائية مقارنة بمدن المناطق الباردة والمعتدلة في حين ان واقع مدينة بغداد يشير الى انحسار تلك المساحات وقلتها وعدم تناسبها مع الكثافة السكانية للمدينة ، مما يؤدي الى احداث خلل في الهيكل البيئي والعمراني للمدينة وفي زيادة نسبة السطوع من الكتل البنائية وبالتالي ارتفاع درجات الحرارة في فصل الصيف الطويل والقاسي.

### ب- التوصيات :

نقدم في ادناه مجموعة من التوصيات نأمل ان تسهم في معالجة المشكلات الناجمة عن التغيير المستمر لاستعمالات الارض :

**اولاً :** ايقاف تغيير الاستعمالات الارض وحصره بأقل قدر ممكن ومنع تغيير الاستعمال الزراعي والمناطق الخضراء بشكل مطلق كونها تمثل الرئة التي تتنفس منها المدينة

**ثانياً :** اعطاء فرصة لمشروع ( المخطط الانمائي الشامل لمدينة بغداد لعام 2030 ) لاعادة توازن استعمالات الارض في مدينة بغداد من خلال اختيار البدائل المناسبة.

**ثالثاً :** زيادة المساحات المخصصة للمناطق الخضراء والفعاليات الترفيهية من خلال الاجراءات التالية :

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

- تطوير ضفاف نهر دجلة وتوفير المساحات الترفيهية الكافية على جانبيه.  
- زيادة مساحة المناطق المفتوحة والخضراء بنسبة 15% من المساحة الاجمالية لمدينة بغداد .  
- زيادة حصة الشخص من المنتزهات العامة والحدائق والمناطق المفتوحة الى ما لا يقل عن 2م2 وان يكون لكل بلدية منتزه عام لا تقل مساحته عن 25 هكتاراً.  
رابعاً : دراسة مواقع المعسكرات السابقة مثل الرشيد والشعبة والخامسة ومطار المثنى ودمجها بالهيكل العمراني للمدينة ضمن دراسة المخطط الانمائي الشامل وتحديد الاستعمالات المناسبة لها.  
خامساً : معالجة مشكلة العشوائيات والمتجاوزين ضمن محيط بغداد وفي داخلها وايقاف الاستحواذ غير القانوني على الارض.

سادساً : العمل مع مؤسسات الدولة ومنظمات المجتمع المدني و وسائل الاتصال المختلفة على دعم وتعزيز جهود امانة بغداد بعد زيادة المساحات الخضراء وتشجير الشوارع والجزرات الوسطية وحث المواطنين على المحافظة عليها .

سابعاً : مبادرة امانة بغداد ( دائرة التصاميم ) الى تقليل الحالات المعروضة على اللجنة العليا التي تتطلب تغيير الاستعمال الى اقل حد ممكن .

ثامناً : انعاش مشروع الحزام الاخضر الذي كما لاحظنا ان معظم التجاوزات قد تمت عليه وذلك لما له من دور كبير في عمل المصدات الهوائية وتقليل درجات الحرارة فضلاً عن جعله متنفساً لسكاني المدينة .

### المصادر والهوامش حسب ورودها في البحث :

- 1- صبيح لفتة فرحان ، و فضاء معروف ، فاعلية القوانين التخطيطية في تخطيط وتنمية المدن في العراق ، مجلة واسط للعلوم الانسانية ، عدد13- 2010 / ص.115
- 2- خلف حسين علي الدليمي ، التخطيط الحضري / اسس ومفاهيم / دار العلم والثقافة للنشر والتوزيع ، 2002 / ص 70 .
- 3- د. مظهر علي الجابري ، التخطيط الحضري، الجزء الاول ، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر ، الطبعة الاولى ، الموصل ، 1986 / ص32-33 .
- 4- صلاح الدين الشامي ، ( استخدام الارض ) ، جامعة بنها ، جمهورية مصر العربية ، الاسكندرية ، 1990 ، ص146 .
- 5-FAO, ( Guide lines for land – use planning FAO development series (1) , Rome , 1993, P. 87 .
- 6- خلف حسين علي الدليمي ، تخطيط المدن ، نظريات , اساليب ، معايير ، تقنيات ، دار صفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، الطبعة الاولى ، 2015 / ص99-101 .
- 7- Lynch, Kevin, " The Image of the city " Cambridge , massachusset : The Mit press , 1960 , P.65
- 8-عثمان محمد غنيم و حسن محمد الاخرس و هشام شعبان الجندي , جغرافية المدن , الدار المنهجية للنشر و التوزيع , ط 1, 2016, ص 83
- 9-المصدر نفسه , ص 213-214
- 10- خلف حسين علي الدليمي ، تخطيط المدن ( نظريات اساليب معايير تقنيات ، مصدر سابق ، ص223 .
- 11-علي نوري حسن و اخرون , (المدينة الحياة المدنية )،الجزء الثالث , دار الحرية للطباعة بغداد , 1988, ص 35-36 .

## تغيير استعمالات الارض عن التصميم الاساسي لمدينة بغداد

م. حنان حسين دريول

- 
- 
- 12 Keeble , Lewis , " Principles and practice of Town and country planning " , 4th Education the Estimates Gazette Ltd , London, P.1976, P.990.
  - 13- محمد عربي الموسوي ، جغرافية المدن بين النظرية والتطبيق ، دار الرضوان للنشر والتوزيع ، عمان ، الطبعة الاولى ، 2018 ، ص 128 .
  - 14- تقرير التصميم الانمائي الشامل لمدينة بغداد ، حتى سنة 2000 ، مطبعة امانة بغداد ، بغداد 1973.،
  - 15-المصدر نفسه .

### References and margins as reported in the research:

- 1- Sabih Lafta Farhan, and Fadha'a Marouf, The Effectiveness of planning Laws in the planning and Development of cities in Iraq, Wasit Journal for human sciences , NO. 13 – 2010 / P.115.
- 2- Khalef Hussien Ali AL-Dulaimy, Fossil Planning / Foundations and Concepts / Science and Culture House for Publishing and Distribution/ 2002/p.70.
- 3- D.Mudher Ali AL-Jabiry , Fossil Planning ,Part 1, Directorate of the house of books for printing and publishing , First Edition, Mosul, 1986 / P.32-33.
- 4- Salah AL-Din AL-Shamy, (Land Use), Banha University, The Egyptian Arabic Republic, Alexandria, 1990, P.146.
- 5- FAO, (Guide lines for land – use planning FAO development series (1), Rome, 1993, P. 87.
- 6- Khalef Hussien Ali AL-Dulaimy, City Planning , Theories , Methods , Standards , Techniques , Safaa house for publishing and distribution , Amman, First Edition , 2015 / P.99-101 .
- 7- Lynch, Kevin, "The Image of the city" Cambridge, massachusset: The Mit press, 1960, P.65.
- 8- Othman Mohammed Ghaneem and Hassan Mohammed AL-Akhres and Hisham Shabaan AL-Jundi, The Geography Of Cities , Methodological House for Publishing and Distribution , First Edition , 2016 , P.83 .
- 9- The same reference, P.213-214.
- 10- Khalef Hussien Ali AL-Dulaimy, City Planning (Theories Methods Standards Techniques), previous source, P.223.
- 11- Ali Nouri Hassan and others, (The city Civil Life), Part III, Freedom House for Printing, Baghdad, 1988 P.35-36 .
- 12- Keeble , Lewis , " Principles and practice of Town and country planning " , 4th Education the Estimates Gazette Ltd , London, P.1976, P.990 .
- 13- Mohammed Arabi AL-Mousawi, The Geography of Cities between Theory and Practice , AL-Radwan House for Publishing and Distribution , Amman, First Edition , 2018 , P.128.
- 14- Comprehensive Development Design Report for The city of Baghdad, until the year 2000, Baghdad Municipality Press, Baghdad, 1973.
- 15- The same reference.

---

---

**Change Of The Land Uses From The Basic Design Of The City Of Baghdad**

**Research submitted by  
Hanan Hussien Drewil  
AL-Mustansiriya University  
College Of Basic Education**

**Abstract**

Many of the changes facing our cities today are difficult to fall within the expectations of the planners. The change in the type of land use and the continuous change in the patterns of land use, distribution and types within the city and the regularity of these abuses in the form of site patterns from the fact that it became a new use, Imposed by the reality of the situation, including the city of Baghdad, especially with the change map and plan for the distribution of land uses in accordance with the comprehensive development design for the year 2000 as a result of excesses on the design of the basis by increasing the space of some uses and crawling others, especially with regard to crawling on the perimeter Open land with agricultural uses and overtaking them by other uses, particularly residential and urban use. The aim of the research is to identify the extent of the imbalance in the uses of the land as a result of the process of continuous change of land uses, the research reached a set of conclusions and recommendations which gave treatments to prevent or reduce the phenomenon of overtaking and reduce its future effects by reviewing the general plan (structural) The political and regional goals and objectives of the city