

تعريف استعمالات الارض LAND USE DEFINITION

ظهرت العديد من التعاريف لمصطلح (استعمالات الارض) منها :

هي الاستعمال الذي صنعه الانسان على سطح الارض.

وعرفت استعمالات الارض على انها تتعلق بالوظيفة او الهدف الذي على اساسه استخدمت الارض من قبل القوى البشرية المحلية

ويمكن تعريفها بأنها فعاليات البشر التي لها علاقة مباشرة مع الارض.

هي اشارة الى الاستعمال البشري للأرض.

وهي الاستخدام الفيزيائي للفضاء كان يكون لمبنى على الارض او للأرض وحدها ، تثبت وتوضح من خلال الانطقة (ZONING) ويسيطر عليها بواسطة قانون داخلي.

نستنتج من هذه التعاريف انه يمكن ايجاد تعريف اجرائي لاستعمالات الارض وهو:

(مجموعة وظائف ذات حيز مكاني تعتمد أهميتها على مقدار الاشغال و نوع الوظيفة).

العوامل المؤثرة في توزيع استعمالات الارض

يتأثر التركيب الداخلي للمدينة بعدة عوامل اقتصادية وأخرى اجتماعية ومنها ما يتعلق بالمصلحة العامة، وان هذه العوامل تعمل بشكل متكامل إلا انه لكل مدينة خصوصيتها.

1. العوامل الاقتصادية

تعتبر الارض داخل المدينة سلعة تخضع لقانون العرض والطلب وان اسعار الاراضي تتباين من منطقة الى اخرى داخل المدينة، وكذلك تتباين تبعاً لذلك ايجارات المباني التي تقوم عليها، وقد يكون لسعر الارض الاثر الاكبر في تحديد نوع الاستعمال (الاستثمار) لتلك الارض وكقاعدة عامة فان اسعار الاراضي تنخفض كلما ابتعدنا من قلب المدينة ومركزها نحو الاطراف مع استثناءات حيث ترتفع اسعار الاراضي المطلة على الشوارع الرئيسية والأركان وتلتقي عندها الطرق وخاصة التجارية منها.

وأوضح الخبراء بان الوظيفة التجارية والمالية او الصناعات الخفيفة تكون اغلى ثمناً، وان المنطقة التجارية تحتل قلب المدينة بينما تنتشر الاحياء السكنية والضواحي عند الاطراف وبسبب ارتفاع اثمان الاراضي الواقعة قرب المركز نجد استغلالها يكون بالتوسع العمودي للاستفادة من اصغر وحدة مساحية من الارض. ويتم دراسة القطاعات والانشطة الاقتصادية وحسب طبيعة الاستثمار :

اولا .قطاع الزراعة في التجمعات الريفية:

دراسة قطاعات الأنشطة الزراعية والزراعية المحلية:

- دراسة خصوصية المكان وميزاته الذاتية.
- دراسة مصادر المياه، ومساحات الأراضي المتوفرة وإمكانية الحفاظ عليها.
- دراسة نمو هذا القطاع وإمكانية تطويره.
- توفر العمالة المناسبة من حيث العدد والمستوى والمكان في إطار خصوصية التجمع وتطلعاته.
- الطاقة المتوفرة والواجب تأمينها للنهوض بهذا القطاع في إطار التنمية المستدامة.

ثانيا .القطاع الحرفي الصناعي:

- دراسة خصوصية المكان وميزاته الذاتية من حيث توافر الموارد الطبيعية
- دراسة حجم الاستثمارات وأنواع الحرف والصناعات الموجودة .
- توفر العمالة المناسبة من حيث العدد والمستوى والمكان.
- احتياجات الخزن والتسويق والنقل.

ثالثا .القطاع السياحي:

- يُدرس واقع السياحة الداخلية، والسياحة الخارجية ، من خلال:
- دراسة كافة البيانات المتوفرة عن حركة السياحة بنوعيتها.
 - دراسة عناصر الجذب والخصائص السياحية للموقع .
 - دراسة المحيط السياحي وحصر المنشآت والخدمات السياحية الموجودة وتقييمها.
 - التوجهات السياحية للمنطقة وماجاورها
 - توفر العمالة المناسبة من حيث العدد والمستوى والمكان.

2. العوامل الاجتماعية

وتؤثر العوامل الاجتماعية على التركيب الداخلي للمدينة متكاملة في ذلك مع العوامل الاقتصادية بحيث لا يمكن فصل تأثير احدها عن الاخر ويتحدد هذا التأثير بظواهر اجتماعية منها :

اولا-عمليات التسلط والتدرج والتميز الوظيفي والطبيعي :

ويقصد بعملية التسلط سيادة منطقة من مناطق المدينة على الناحية الاجتماعية او الاقتصادية على بقية المناطق كسيادة منطقة الشورجة وشارع الرشيد والمستنصر في بغداد كمركز للفعاليات التجارية على بقية المراكز التجارية الثانوية في الاعظمية والكاظمية والكرادة وغيرها.

اما ظاهرة التدرج تعرف من خلال تناقص تسلط منطقة من المناطق على المناطق الخارجية من المدينة وتبرز هذه الظاهرة واضحة في المدينة الانتقالية التي تقع بين مراكز التسلط والمراكز الفرعية، اما ظاهرة التمييز الوظيفي والطبقي فيقصد بها الميل الى تكتل بعض الفعاليات المدنية وبعض الطبقات الاجتماعية في مناطق معينة ضمن حدود المدينة بحيث تصبح متميزة عن غيرها في التركيب الوظيفي او الاجتماعي .

ثانيا-ظاهرة التركيز والتشتت

ويقصد بظاهرة التركيز تكتل السكان والفعاليات المدنية ضمن حدود المدينة اما ظاهرة التشتت فيقصد بها هجرة بعض السكان والفعاليات من المدينة او ضواحيها الى مدن تابعة صغيرة اي ان احدى هاتين الظاهرتين تشجع على انتقال السكان والفعاليات الاقتصادية الى المدينة المركزية بحيث تتكثرت محال بيع المفرد بعضها الى جانب البعض بينما تشجع الثانية على هجرة السكان والفعاليات الاقتصادية الى مناطق خلف حدود المدينة.

ثالثا-ظواهر التحدي والتراجع :

وفيما يخص ظواهر اخرى سميت "بظواهر التحدي والتراجع" وقد فسرها الخبراء بانها عمليات تحدي او تغلغل جماعة من السكان او استثمار من استثمارات الارض في منطقة مجاورة تسود فيها جماعات او استثمارات تختلف اجتماعيا او اقتصاديا عن الجماعة او الاستثمارات المقبلة المتحدية، ويحدث التغلب عندما تحل تلك الجماعة من السكان او الاستثمار محل الجماعة القديمة او الاستعمالات القديمة ان هذه العمليات تحدث بصورة متعاقبة وبصورة تدريجية فالتحدي يبدأ بشخص واحد وعائلة واحدة او استثمار واحد ثم تبدأ الاستثمارات القديمة بالتراجع امامه كتغلغل الوظيفة التجارية للأحياء السكنية القديمة في كل من شارع السعدون والكرادة الشرقية وأبي نواس

رابعا-السلوك الفردي والجماعي

يعني بالسلوك الفردي او الجماعي تصرف فرد او مجموعة من الافراد بحسب القيم والمثل الاجتماعية والحضارية التي يؤمن بها ذلك الفرد او تلك الجماعة . وان هذا السلوك ذو وجهين فهو يؤثر في مظهر المدينة وتوزيع وظائفها كما وانه يتأثر بمظهر المدينة الخارجي وتوزيع الاستعمالات فيها

3. العوامل الطبيعية والبيئية والمناخية:

أولا .الموقع الجغرافي:

دراسة العلاقة المكانية بين موقع التجمع وبين مراكز الثقل الحضارية والاقتصادية في الدولة، وكذلك بينه وبين المسطحات المائية للبحار والأنهار، وبينه وبين شبكة المواصلات العامة (الطرق الرئيسية)، كما تدرس احتمالات التغيير التي تؤثر على قيمته الفعلية

ثانيا . تضاريس الموقع:

اختيار الأنواع المناسبة من الإستعمال بما يتناسب وتضاريس الموقع، من حيث كونها مواقع ذات ميول بسيطة كأطراف الأنهار والبحيرات أو المناطق السهلية في الوديان او مواقع ذات ميول كبيرة كمنحدرات الجبال

ثالثا.المناخ:

تراعى في الدراسات التخطيطية والمعمارية الدراسات المناخية لتحقيق ما يناسب راحة السكان، ولمعرفة التوقعات المرغوبة وغير المرغوبة بالنسبة لأشعة الشمس ودرجات الحرارة والرياح ورطوبة الجو وكيفية التحكم بها، فكل موقع له مناخ عام يشاركه فيه الإقليم الذي يحيط به، ويعبر عن المناخ بمجموعة من البيانات ومعلومات إحصائية حول حرارة الجو، والضغط الجوي، والرياح والرطوبة.

رابعا . جيولوجيا الموقع:

دراسة جيولوجية الأرض وتأثيرها في عمليات التخطيط واختيار المواقع للاستعمالات المختلفة السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية... الخ، وبحيث تتناسب الارتفاعات المقترحة مع تحمل التربة، وبما يحقق الجدوى الاقتصادية ومراعاة التأثير الزلزالي.

خامسا .الأنهار والوديان والمسطحات المائية والجوفية والثروات الطبيعية:

هي محددات ذات أهمية خاصة في وضع المخططات التنظيمية للتجمعات العمرانية، يجب أن يتلاءم تخطيط التجمعات العمرانية مع مواصفات الموقع المختار بشكل عام، وميزاته الطبيعية بشكل خاص، مع المحافظة على الميزات الرئيسية وإبرازها، مثل:

توجيه المباني وتحقيق الشروط البيئية والمناخية الملائمة والإشراف الجيد بالاستفادة من الميول الطبيعية. واستبعاد المواقع غير المناسبة واختيار المواقع الأفضل بيئيا والقابلة للاستخدام بما يخدم الهدف لكافة مكونات التجمعات العمرانية.

سادسا . العوامل الديموغرافية:

دراسة الهيكل والهرم السكاني ومعدلات النمو الطبيعية والناجمة عن الهجرة، ودراسة كل الخصائص المتعلقة بالسكان الدائمين والموسميين.

قياس استعمالات الأرض وتصنيفها

أن قطعة الأرض في المدينة التي تحدد باستخدام معين تعتبر الوحدة الأساسية التي يعتمد عليها تصنيف استعمالات الأرض في المدن . وهذه الوحدة ذات مساحة معلومة وملكية محددة . ولها حدود قانونية لذا فإن تصنيف استعمالات الأرض وتجميعها في مجموعات يعد أمراً ضرورياً من أجل دراسة الاستعمالات . كما أن عملية التصنيف تعتبر أول خطوة مهمة لفهم التركيب الداخلي للمدن .

تصنيف استعمالات الارض

ان الفئات الرئيسية لاستعمالات الارض مكونة من 7 أصناف وهي:

1. المناطق السكنية.
2. مناطق النشاطات التجارية والخدمية .
3. المناطق الحرفية والصناعية
4. المناطق الخضراء والحدائق العامة.
5. المناطق الترفيهية والسياحية.
6. البنى التحتية الأساسية.
7. مناطق التوسع المستقبلي والاحتياط، انطلاقاً من واقع التجمع وخصوصيته وأهدافه المستقبلية.

1. المناطق السكنية:

تقسم المناطق السكنية في التجمعات العمرانية الى وحدات تنظيمية متدرجة بالمساحة وعدد السكان، من الأصغر نحو الأكبر (المحلة، الحي، القطاع)

المحلة السكنية : وهي المنطلق في إعادة بناء وتخطيط المدن القائمة وضواحيها الجديدة، وفي تخطيط المدن الحديثة ، وفيها تتحقق بيئات سكنية جديدة صحية ومتوازنة بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية، ويتحقق استقرار وتنمية الحياة الأسرية وحياة الفرد.

تتكون المحلة السكنية التي يتراوح عدد سكانها بين (2500 - 5000) نسمة من جملة من مجموعات الأبنية السكنية التي يتراوح عدد سكانها بين (1500-500) نسمة، تتفصل عن بعضها بعناصر طبيعية أو بطرق للخدمة المحلية.

تتغير مساحة المحلة تبعاً لعدد السكان وبكثافة تتراوح بحدود (200 – 350) شخصاً/هكتار.
الحي السكني: تتكون الأحياء السكنية من مجموعة من المحلات السكنية (6-4 محلة) تنفصل عن بعضها بعناصر طبيعية أو بشوارع رئيسية للحركة. تتعلق مساحة الحي بطبيعة شبكة المواصلات الرئيسية وطبيعة الأرض الجغرافية والطوبوغرافية، وبعدد الوحدات الأساسية التي يحويها كل حي سكني ويكون عدد سكانها بين (10,000-30,000) نسمة.

القطاع السكني: تتكون القطاعات السكنية من مجموعة من الأحياء السكنية تنفصل عن بعضها بعناصر طبيعية أو بشوارع رئيسية للنقل السريع المحددة للتكوين العام للتجمعات العمرانية، ويرتبط عدد السكان بعدد الأحياء المتضمنة داخل القطاع، وبحيث يتراوح بين (30,000-100,000) نسمة، وتبعاً للهيكلية العمرانية للتجمع.

2. مناطق النشاطات التجارية والخدمية :

تجميع الأنشطة والخدمات العامة وكذلك الخدمات التجارية على مراكز متدرجة في الأهمية، تتوزع على أنحاء المدينة أو التجمع العمراني، تبعاً لتأثرها بعدد السكان الذين سيتم خدمتهم من هذا المركز، بدءاً من أصغر تجمع سكني وحتى المركز الرئيسي للمدينة، بما يلبي حاجات السكان. وتفضل في مواقعها الأرض المستوية، والمرتبطة بوسائل المواصلات، وتوفر مساحة مناسبة لوقوف السيارات والخدمات. وتحدد مساحاتها في ضوء احتياجات التجمع وتدرج تعداد السكان المرافق.

اولا المناطق التجارية: تدرج تبعاً للوحدات التنظيمية السكنية:

- **مركز خدمة المحلة السكنية:** يخدم عدداً من السكان يتراوح بين (2500 – 5000) نسمة ويشمل محلات لبيع المواد الغذائية و غيرها من المستلزمات اليومية أو الأسبوعية. وتحدد مساحة الأرض المخصصة للمركز بـ 1 م² للفرد، وبمسافة وصول سيراً حوالي 500 م.
- **المناطق التجارية المركزية للحي السكني:** يخدم عدداً من السكان يتراوح بين (10,000 – 30,000) نسمة، تسوده الخدمات التجارية ذات التردد الأسبوعي أو الشهري، ويشمل مجموعة من المحلات التجارية بالإضافة إلى بعض الأنشطة الحرفية غير الملوثة. تحدد مساحة الأرض المخصصة للمركز بـ 1 م² للفرد، وبمسافة وصول سيراً حوالي 1000 – 1500 م، ويمكن أن تخفض المساحة المخصصة للفرد في المراكز التجارية الواقعة في الطوابق السفلية من أبنية القطاع السكني.

- **مناطق التجارة المركزية** على مستوى كامل المدينة والتجمع السكني: يخدم سكان التجمع وتسوده الفعاليات التجارية بأنواعها، وحتى بعض الخدمات التجارية الفرعية، بالإضافة إلى بعض المحلات الكبرى (الضخمة) وبعض الأنشطة الحرفية، تحدد المساحة المخصصة حسب طبيعة التجمع العمراني والمدينة وتأثيرها الاقتصادي، وتوزع في المراكز أو في الأطراف حسب طبيعة النشاط ونوعية خدمته ودرجة تلوينه. مع مراعاة ضرورة تأمين الأسواق الموسمية والأسبوعية.

ثانياً. المؤسسات الاجتماعية والصحية والإدارية والثقافية:

❖ مستوى الحي السكني:

- خدمات اجتماعية وثقافية: 0.4 م للفرد
- خدمات صحية (مستوصف): 0.2 م للفرد
- خدمات إدارية وبلدية وأمنية: 0.2 - 0.5 م للفرد حسب دور التجمع العمراني والإداري وخصوصية
- مركز ديني: 0.3 - 0.5 م للفرد

❖ مستوى القطاع السكني:

- خدمات اجتماعية وثقافية: 0.4 م للفرد
- خدمات صحية (مراكز صحية لعيادات تخصصية + مشافي عامة): 0.2 م للفرد
- خدمات إدارية وبلدية وأمنية وخدمات عامة أخرى (هاتف، بريد، دفاع مدني وإطفاء، ...): 0.2 - 0.5 م للفرد حسب دور التجمع العمراني و الإداري و خصوصيته
- مركز ديني: 0.25 - 0.5 م للفرد

❖ مستوى كامل المدينة أو التجمع العمراني:

- خدمات إدارية: 0.2 - 0.5 م للفرد حسب دور التجمع العمراني والإداري وخصوصيته
- خدمات صحية: تخصص مساحات لبناء مشافي عامة توزع على قطاعات المدينة بحيث يؤمن 1 - 2 سرير لكل 1000 شخص ومساحة بناء 80-100 م² ، و 150 م² مساحة أرض لكل سرير بالإضافة إلى مشافي تخصصية تحدد وفق خصوصية التجمع العمراني

ثالثاً. المؤسسات التعليمية:

❖ مستوى المجموعة السكنية:

- روضة أطفال: معدل 15 م2 للطفل، ويحدد عدد الأطفال بنسبة مئوية من مجموع الأطفال تحت سن التعليم الأساسي، وتبعا لنوعية البيئة الاجتماعية ونسبة النساء العاملات، وبمسافة وصول سيراً حوالي 500م.

❖ مستوى المحلة السكنية:

- خدمات تعليمية مستوى التعليم الابتدائي (1 - 2): معدل 12 م2 للتلميذ ويحدد عدد التلاميذ وفق نسبة مجموع عدد السكان بحسب الهرم السكاني بمسافة وصول سيراً حوالي 700 م.

❖ على مستوى الحي السكني:

- خدمات تعليمية مستوى التعليم الثانوي العام: معدل 16 م2 للطالب وبمسافة وصول سيراً حوالي 1000 م.

❖ على مستوى القطاع السكني:

- خدمات تعليمية مستوى التعليم المهني: معدل 20 م2 للطالب، ويحدد عدد الطلاب حسب خصوصية التجمع.
- خدمات ثقافية (مسرح ومركز ثقافي ومكتبة): معدل 0.2 م2 للفرد مساحة أرض، وبمسافة وصول سيراً حوالي 1200 م.

❖ على مستوى كامل المدينة أو التجمع العمراني:

- خدمات تعليمية مستوى التعليم العالي والمعاهد التخصصية: يحدد عدد الطلاب حسب خصوصية التجمع.
- خدمات ثقافية (مسارح، دور أوبرا، مكتبة عامة): تحدد مساحتها تبعاً لخصوصية التجمع.

3. المناطق الحرفية والصناعية:

يتم اختيار موقع مناسب ضمن المدينة أو على حدودها لإنشاء المنطقة الصناعية، أما المناطق الحرفية فيمكن تحديد مواقعها تبعاً لدرجة التلوث والضرر، ويمكن حتى لحظها في مراكز الأحياء والقطاعات السكنية. وتفضل الأرض المستوية والمرتبطة بطرق المواصلات لتأمين وصول العمال والتخديم الجيد، كما يجب أن يتماشى مع استعمالات الأراضي المحيطة مع الأخذ بعين الاعتبار

اتجاه الريح وإمكانية إقامة أحزمة خضراء (500- 1000 م للصناعات الملوثة و 50- 100 م للصناعات الدقيقة والحرف غير الخطرة).

4. المناطق الخضراء والملاعب والحدائق العامة في الوحدات السكنية:

❖ مستوى المجموعة السكنية:

- تخصص مساحة لحدائق المجموعات بما يتوافق مع نوعية السكن والكثافة السكنية المقترحة، تتحدد وفق أسلوب التجمع (3-7)م/2فرد

❖ مستوى المحلة السكنية :

- يمكن تأمين ملاعب: 1 م للفرد من الأرض ويفضل أن تكون على حدود المدارس

- حديقة عامة وساحة مركزية 1.2 م للفرد

❖ على مستوى الحي السكني:

- ملاعب: 2م1 للفرد

- حديقة عامة وساحة مركزية: 1.2 م للفرد

❖ على مستوى القطاع السكني:

- ملاعب: 2م1 للفرد

- حديقة عامة وساحة مركزية: 1 م للفرد

❖ على مستوى كامل المدينة أو التجمع العمراني:

- يمكن تأمين ملاعب: 2م1 للفرد من الأرض ويفضل أن تكون على حدود المدارس

- حديقة عامة و ساحة مركزية: 1.2 م للفرد

وتوزع على القطاعات تبعاً للحل التخطيطي.

5. المناطق الترفيهية والسياحية:

تحدد المواقع الترفيهية والمواقع السياحية تبعاً لخصوصية التجمع

بشكل عام تحدد مساحة الأراضي المخصصة للفنادق بحيث تحسب عدد أسرّتها بشكل يعادل 3 بالألف من مجموع السكان، ويزيد العدد ليصل إلى 3% عندما تكون المدينة ذات طابع إداري مركزي أو ذات طابع سياحي أو ثقافي وتعطى مساحة 0.15 م للفرد على مستوى المدن ويمكن زيادة هذه المساحة إلى 0.75 م للفرد في المناطق ذات الخصوصية السياحية أو الثقافية وما في حكمها، أو في المدن الرئيسية ذات الدور الإقليمي المكاني أو الدولي. وتضاف المساحات اللازمة للفعاليات السياحية الأخرى التي تتطلبها خصوصية التجمع العمراني.

6. البنى التحتية الأساسية:

اولا .النقل والمواصلات:

- شبكة المواصلات هي الهيكلية الأساسية لتكوين وربط التجمعات المؤلفة من عناصر عمرانية مختلفة في الأبعاد والأهمية، تتكون منها مجتمعة المساحات اللازمة للمناطق العمرانية على مختلف درجاتها لتحقيق الهدف التخطيطي من خلال:
- تحديد المستويات المتدرجة لأنواع الشوارع تبعاً لمستويات التجمعات العمرانية.
 - دراسة شبكة الطرق القائمة وحالتها وقدرتها على استيعاب الحركة المرورية الحالية والمستقبلية.
 - دراسة كفاءة شبكة الخطوط الحديدية أو المطارات وتقييمها، وتحديد قدرتها على استيعاب الحركة المستقبلية.
 - ربط شبكة الطرق المحلية مع الشبكة الرئيسية للطرق التي توصل إلى التجمع العمراني.
 - دراسة مراكز الإنطلاق وتقييم كفاءتها وخدماتها.
 - تأمين مواقف السيارات اللازمة التي تلبى الاحتياجات بأنواعها
 - تأمين المساحات المخصصة لخدمات المركبات(مراكز الفحص الفني، محطات وقود، ورش الإصلاح البسيطة ...الخ).

ثانيا .التغذية بمياه الشرب:

- دراسة تقييم شبكات المياه العذبة للشرب ووسائل التغذية
- الإمكانيات المتاحة للتوسع المستقبلي
- أماكن لمواقع خزانات المياه ومحطات الضخ والتحلية، بالتنسيق مع المؤسسات المعنية.

ثالثا .الصرف الصحي والتخلص من الفضلات:

- دراسة تقييم الشبكات والوسائل المستخدمة
- دراسة أماكن محطات المعالجة
- تقدير كميات القمامة ونوعيتها ومصادرها وأسلوب تصريفها
- دراسة التأثير على البيئة

رابعا .الطاقة:

- دراسة تقييم الطاقة الكهربائية الأساسية
- دراسة إمكانية استخدام الطاقة المتجددة والجديدة (الطاقة الشمسية وطاقة الرياح) والسعي إلى تطويرها

خامسا .الاتصالات:

- دراسة تقييم شبكات الهاتف والبريد وشبكات ومحطات الاتصالات الرقمية ومحطات البث الإذاعي والفضائي وكفاءتها واستيعابها المستقبلي.

الشروط اللازمة لاختيار مواقع العمارة:

1. اختيار الموقع اللازم لإنشاء التجمعات العمرانية أو لدراسة توسعاتها يجب أن يُحقق أفضل الشروط الحياتية لساكنيها، على أن يحقق هذا الموقع الآتي:
2. توفر الأراضي بمساحات كافية، خارج المناطق المشجرة والأراضي الزراعية
3. الواقع الطبوغرافي الذي يخدم أهداف التجمع حسب فعالياته.
4. الارتباط بشبكة المواصلات العامة لتأمين الخدمة المناسبة.
5. إمكانية التزوّد بالمياه العذبة وتصريف المياه
6. البعد عن مصادر التلوث والتخفيف من آثاره، وإمكانيات تطوير الواقع المناخي والصحي لتأمين الشروط الجيدة لحياة السكان.
7. ملائمة الموقع مع الواقع الطبيعي، والثروات الطبيعية تحت الارض ، وواقع الشبكات وخصوصية معطيات المكان.
8. مراعاة حقوق الملكية

تغير استعمال الأرض

تؤثر حركة التحضر والنمو السكاني السريع وتمركزهم في المدن على استعمالات الارض المختلفة في معظم مدن العراق،محدثة مشاكل جمة في تغيير استعمالات الارض ان الاستعمالات في المدن تؤثر تأثيرا مباشرا على البيئة السكنية،حيث ان توزيع المحلات التجارية والحرفية جاء نتيجة للقوى الاقتصادية والاجتماعية دون ان يكون للقيود التنظيمية اي اثر فعال في منع تغلغل تلك المحلات في المناطق السكنية ومما لاشك فيه وجود ذلك الاختلاط للشوارع التجارية (اختلاط التجارة والسكن) الذي له علاقة بقانون العرض والطلب ففي المناطق السكنية يكون الطلب يومي ومستمر لبعض المحلات التجارية كمحلات البقالة والاسواق الصغيرة ،وهذا امر لايد منه الا ان استمرار الطلب على بائعي الموبليات والحدادين والحرف والورش الصناعية الاخرى في داخل المحلات السكنية يقلق راحة السكان القريبين من تلك المحلات وبالتالي فقدت هذه المدن للوظيفة السكنية التي خططت لها كما استغلت الفضاءات من قبل التجار لمصالحهم التجاري واصبح موضوع الخلط واضحا في استعمال

العمارات السكنية للمكاتب التجارية وعيادات الاطباء والخط بينهما في عمارة واحدة ،واحيانا مصانع صغيرة وتجارة جملة ومخازن وغيرها .

1-تغير استعمالات الارض من سكني الى تجاري.

ويحدث ذلك تغييرات هيكلية كبيرة في بنية المدينة فقد فقدت معها هيكلتها الاساسية حسب التصميم الاساسي وتحولت المراكز وتزاتها من مناطق محددة الى شرايين ممتدة ومستمرة وغير منقطعة في جسم المدينة وذلك يترتب عليه العديد من المشاكل :

- زيادة الضغوط على شبكة الخدمات والبنى التحتية بشكل عام من ماء , صرف صحي , نقل الفضلات , كهرباء والذي ادى الى تردي مستوى الاداء لها وعدم كفاءتها ,
- مشاكل التلوث البيئي الكبيرة وخاصة تلوث الهواء بسبب الاختناقات المرورية الكبيرة في تلك الشوارع بسبب تبدل نمط الرحلات المتوقعة الى المناطق التجارية الجديدة وزيادة الطلب على مواقف السيارات واستخدام الوقود على جوانب الشوارع وما الى ذلك .
- المشاكل الصحية الناجمة عن الضجيج والضوضاء في الشوارع التجارية الجديدة سواء لمستخدمي هذه الشوارع بشكل مباشر او للمناطق السكنية المحاذية لها والتي كانت هذه الشوارع جزء من تلك الاحياء السكنية .
- التأثيرات النفسية على صحة الانسان بسبب التلوث البصري الكبير في المشهد الحضري لتلك الشوارع بسبب التغيير الكبير وغير المنضبط في نمط واسلوب البناء والكتل البنائية التي تحولت الى ابنية لاغراض التجارة والمكاتب فضلا عن غياب الضوابط البنائية التي يستلزم ان تتضمنها تلك القرارات .
- التأثيرات الامنية للقرار فبسبب اختلاط الاستعمال التجاري والسكني واختلاف انماط هذه الفعاليات الذي سمح بدخول الغرباء الى داخل الاحياء السكنية وخرق خصوصيتها وفقدان ما يسمى السيطرة الاجتماعية والمحلية على الفضاءات الحضرية يمكن ان يؤدي الى تصاعد نسبة الجرائم في داخل تلك المنطقة وهذا ما اكدته الكثير من الدراسات .

2- تغير استعمالات الارض من مناطق خضراء الى سكنية او منشآت حكومية عامة.

قد اثر بلا شك تغيير استعمال المناطق المفتوحة في ازدياد الرقعة المساحية لباقي الاستعمالات على حساب المناطق الخضراء حيث تشير التقديرات الى افراز اكثر من 50% من هذه المناطق الخضراء الى استعمالات سكنية دون اية مراعاة لحصة الفرد المقررة في حقه من المناطق الخضراء وبالتالي تأثيره السلبي في مجمل المعايير التخطيطية المعتمدة ،الا ان ما يعانيه المجتمع الحضري.