

التحليل المكاني لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة الكوفة

الأستاذ الدكتور

عبد الصاحب ناجي رشيد البغدادي

جامعة الكوفة - كلية التخطيط العمراني

الباحث

غانم صاحب عبد الكلابي

جامعة الكوفة - كلية الآداب

المقدمة :

تؤدي المراكز الحضرية مجموعة من الوظائف المختلفة والتي بتكاملها الوظيفي تمثل كيانها البنوي المتميز . ولقد حظيت دراسة استعمالات الارض ومنها السكنية باهتمام جغرافي المدن ، بوصفها تمثل احدى الظواهر البشرية والتي تدخل في صميم العمل الجغرافي ، والمتمثلة بتحليل العلاقات المكانية القائمة وبيان تأثيرها على وظائف المدينة والتي اسهمت بتفاعلها المتكامل على تحديد شخصية المدينة .

ويأتي أثر الجغرافي في تحليل بنية استعمالات الارض السكنية للمدينة وبيان مدى ملائمة الوظائف لها توزيعها ضمن النسيج الحضري للمدينة والمشاكل الناجمة من هذا التوزيع ، وامكانية وضع الحلول المناسبة وذلك من خلال الكشف و التحليل الذي تعاني منها المدينة وكيفية معالجتها لتحقيق بيئة حضرية قادرة على ان تؤدي وظائفها بكفاءة جيدة .

اهتمت الدراسات الحضرية وخاصة السكنية بتحليل الخصائص الطبيعية للموقع وبيان اثرها في نمو المدينة وتطورها . والمدينة بنية معمارية تخضع لعوامل طبيعية في علاقتها بالمحيط وعوامل اقتصادية بحكم انتمائها لنمط انتاج معين وعوامل اجتماعية بحكم موضوعها في النظام الاجتماعي والذي تختص التشيكة الاجتماعية المحتوية لها. ازدادت اهمية دراسة استعمالات الأرض الحضرية مع زيادة الخطط التي تضعها الدول المتحضرة للسيطرة على مواردها الطبيعية لاتخاذ القرارات الصائبة للتغلب على مشاكل تدهور استعمالات الارض .

ان عملية التحليل لاستعمالات الارض السكنية ما هو الا تحليل للوظيفة السكنية ضمن حيز مكاني محدد والتي تحدد ملامح مخطط المدينة ، وهناك مجموعة من العوامل الاجتماعية والاقتصادية والسياسية تؤثر في تحليل الوظيفة السكنية في المدينة ، ومن ثم تحديد الملامح الرئيسة للمخطط الحضري للمدينة .

أولاً: مشكلة الدراسة :

هل التباين في توزيع استعمالات الارض السكنية بحكم عوامل مختلفة ناتج من عدم تطابق والاستجابة مع المعايير التخطيطية والوظيفية المعتمدة من حيث المساحة والموقع ، ومن ثم التأثير على وظيفتها وتفاعلها وعلاقتها .

ثانياً: فرضية الدراسة :

يفترض البحث ان التباين في استعمالات الارض السكنية في مدينة الكوفة بحكم عوامل مختلفة ربما لا يتلائم والمعايير التخطيطية المختلفة ، وإن اعتماد المعايير التخطيطية في تنظيم استعمالات الأرض السكنية وتوزيعها سيؤدي إلى تحقيق حالة تنسجم مع كل الاستعمالات .

ثالثاً: هدف الدراسة :

تهدف الدراسة الى دراسة استعمالات الارض السكنية في مدينة الكوفة وتحليلها بالاعتماد على المعايير المعتمدة ، ومن ثم تقييمها والخروج بمؤشرات تحدد ملامح نموها وعلاقتها المستقبلية .

رابعاً: منهجية الدراسة :

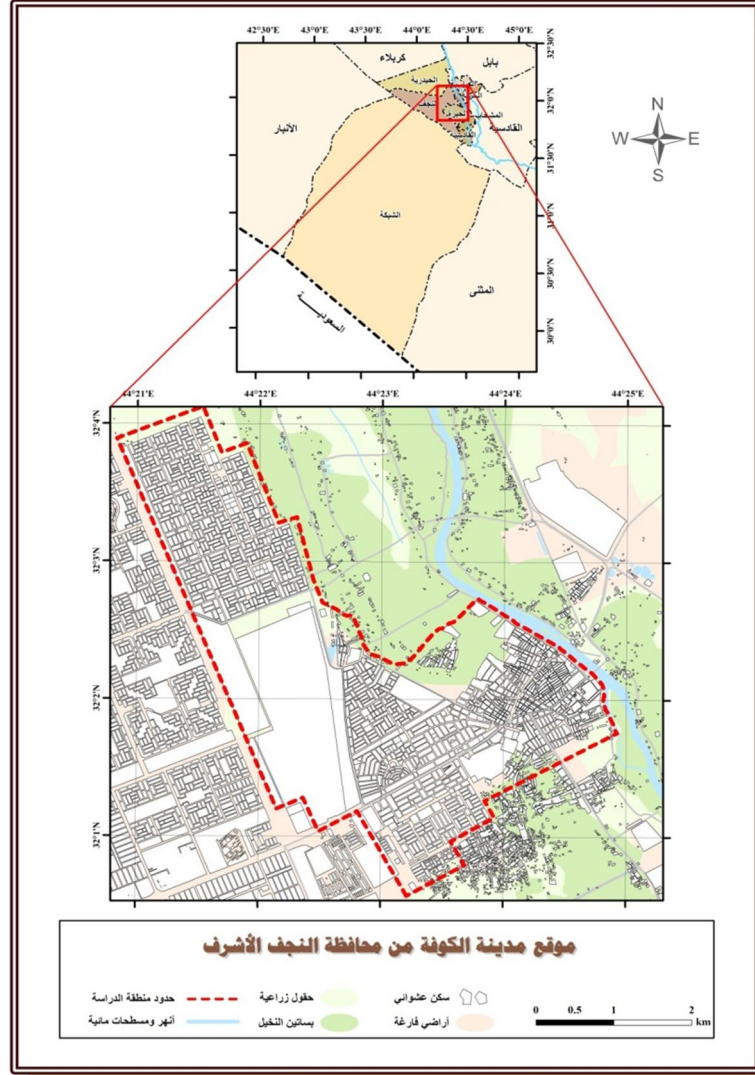
أتبع البحث منهجا استقرائيا وصفيا للظاهرة المدروسة ومنهجاً تحليلياً بالاعتماد على الاساليب الاحصائية والكمية واستخدام المعايير التخطيطية المحلية.

خامساً: حدود منطقة الدراسة الزمانية والمكانية

تتمثل منطقة الدراسة حدود المخطط الاساسي لمدينة الكوفة ، إذ تقع مدينة الكوفة فلكياً عند تقاطع خط طول (١٩ - ٤٤) شرقاً ودائرة عرض (٥٩ - ٣١) شمالاً ، اذن تقع المدينة في الجزء الشمالي الشرقي لمحافظة النجف الاشرف ، والى الغرب من شط الكوفة الذي يعد المورد المائي المهم فيما يتصل بالمدينة ، تبعد الكوفة عن مركز المحافظة

التحليل المكاني لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة الكوفة..... (٦٩)

(١٠ كم) يحدها من الشمال ناحية الكفل (محافظة بابل) ومن الغرب مدينة النجف ومن الجنوب قضاء المناذرة ومن الشرق ناحية العباسية الخريط (١). اما الحدود الزمانية لمنطقة الدراسة فهي دراسة واقع حال استعمالات الارض السكنية لمدينة الكوفة لعام ٢٠١٣ م .
الخريطة (١)



المصدر : الهيئة العامة للمساحة ، خريطة النجف الإدارية

المبحث الأول

١- ١ : تطور استعمالات الأرض السكنية قبل المخططات الأساسية الحديثة للمدينة

ان اول مخطط اساسي حديث لمدينة الكوفة هو في عام ١٩٧٤ ولم يكن قبل هذا التاريخ مخطط يذكر يقود تطور المدينة بشكل علمي على الرغم من صدور بعض القرارات التنظيمية والمخططات ذات الطابع الجزئي والاني للمدينة في مختلف الفترات . وان استعمال تعبير مخططات حديثة هو للتفريق بين المدة التي سبقت المخططات الاساسية سواء كانت من المسلمين الاوائل الذين انشاءها اول مرة ام من قبل العثمانيين اوفي اثناء الاحتلال البريطاني والعصر الملكي وقيام ثورة ١٩٥٨ او ما بعدها ، رغم انه لا توجد مخططات اساسية للمدينة تذكر لكن جرت خلال هذه المدة اقامة مشاريع عمرانية تطلبت دراسات موقعية .

فقد حصلت تطورات على صعيد استعمالات الارض في المدينة وان بدايتها هو منتصف القرن التاسع عشر بظهور (شريعة الكوفة) ولكن بصور عشوائية وكانت هذه البداية المتمثلة بمنطقة السراي والرشادية على الجانب الايمن لشط الكوفة دون الجانب الايسر ، أذ شغل الجانب الايمن التوسع العمراني للمدينة بسبب انخفاض الجانب الايسر من (٥ - ٦) أمتار عن الجانب الايمن لأنه اصبح عرضة للفيضانات (١) .

ان الهيكل العمراني لمدينة الكوفة محدود بالاستعمال السكني والتجاري أذ كانت المنطقة التجارية تتوسط المدينة وقيام بعض الصناعات البسيطة فيها مثل طحن الحبوب والحدادة وورش تصليح بعض المكائن ، كان هنالك تداخل كبير في استعمالات الارض وتجمع بعضها مع بعضاً ووجود الطرق المتتوية والضيقة التي تربط المناطق التجارية بالسكنية والصناعية ، يمكن القول ان التوسع العمراني واستعمالات الارض في المدينة محصور ما بين شمال الجسر الحديدي الذي اسس سنة ١٩٥٦ (٢) حتى الطرف الشمالي لمنطقة السراي .

ورافق قيام ثورة ١٩٥٨ توزيع قطع الاراضي السكنية للموظفين والمتنسين للدولة وظهور الاحياء السكنية الحديثة ، فضلاً عن تصاعد وتيرة الهجرة من الريف الى المدينة وتحسين احوال المعيشة وزيادة الخدمات التعليمية والصحية وغيرها .

إن اللافت للنظر ان تطور المدينة في تلك المرحلة عشوائياً تفتقر إلى الدراسات الشاملة التخطيطية وإلى المنهجية والوضوح فحتى بعد صدور قرارات ومخططات منهجية ذات طابع تخطيطي لنمو المدينة وتطور استعمالاتها لكن ما ذهبنا إليه يبدو واضحاً .

التحليل المكاني لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة الكوفة..... (٧١)

ففي عام ١٩٥٨ عهد مجلس الاعمار الى مؤسسة دو كسيادس التخطيطية اليونانية بالقيام بإعداد مخطط اساسي لمدينتي النجف والكوفة وهو الاول .
خرجت الدراسة بجملة من التوصيات منها تحسين الرصيد السكني وازالة المناطق المتهرثة ، اقترحت الدراسة ايجاد منطقة مركزية بينهما (بين مدينتي النجف والكوفة) لتنمو حولهما المدينتان وترتبطا معاً تدريجياً عن طريق (كوفة – نجف) الخريطة (٢) .
وضع اول مخطط اساس خاص لمدينة الكوفة عام ١٩٧٤ لكي يكون اول مخطط اساسي على وفق المعايير المتبعة ويمثل اول خطوة متقدمة لمدينة الكوفة.
الخريطة (٢)



المصدر: عبد الصاحب ناجي رشيد البغدادي ، الملائمة المكانية لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة النجف ، اطروحة دكتوراه ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٩٩م ، ص ٨٥ .

٢-١ : المخططات الأساسية الحديثة للمدينة

١-٢-١ : المخطط الأساسي الأول لعام (١٩٧٤)

وضع لمدينة الكوفة في هذه المرحلة اول مخطط اساسي لها وكان السقف الزمني لهذا المخطط هو (٢٥) سنة من قبل مديرية التخطيط والهندسة العامة في وزارة البلديات الذي اقترح توسيع المدينة لعام ١٩٩٥ ، وفيه وضع اهم استعمالات الارض والمراحل المستقبلية لمدينة ، أذ تميزت مراحل التطور بثلاث مراحل متميزة هي:

١- المرحلة الاولى ١٩٧٤ لغاية ١٩٨٥

٢- المرحلة الثانية ١٩٨٥ لغاية ١٩٩٠

٣- المرحلة الثالثة ١٩٩٠ - ١٩٩٥

ومن خلال الخريطة (٣) يمكن معرفة استعمالات الارض التي حددها المخطط الاساسي .

لم يحدد المخطط الاساسي منطقة تجارية جديدة للمدينة ، اذ اعتمد على المنطقة التجارية المركزية التي تتوسط المدينة القديمة ، ولم يقوم هذه المخطط بتوزيع الخدمات الاخرى على المستويات القطاعية.

اما منطقة الخدمات الثقافية فقد حددت ما بين المنطقة الاثرية وشارع نجف/كوفة أذ تمثل هذه المنطقة الاستعمالات الثقافية ولكن لم يحدد نوع الاستعمال المقترح ضمن هذه المنطقة.

و حدد هذا المخطط المناطق الاثرية والدينية ، حيث حدد منطقتين اثريتين هما المنطقة الواقعة جنوب مسجد الكوفة حتى مرقد ميثم التمار (عليه السلام) والمنطقة الثانية على جانبي طريق السهلة باتجاه الكوفة.

فيما حددت منطقتان صناعيتان احدهما غرب وشمال غرب المدينة بمساحة (٣، ١٥ هكتاراً) والاخرى شرق وجنوب شرق المدينة بمساحة (١٥ هكتاراً) .

اما السكن فقد حاول المخطط تلبية حاجة السكان من السكن وكان التوسع فيه ضمن المناطق الجنوبية والجنوبية الشرقية للمدينة ، وقد تم تخصيص (٢٨٠ هكتاراً) للمناطق السكنية لتلبية حاجات المراحل الثلاثة الآتية الذكر اما الطرق فتم مخطط الشوارع الرئيسة التي تربط المدينة بأقسامها الخارجية ومدينة النجف و الشوارع الفرعية

التحليل المكاني لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة الكوفة..... (٧٣)

التي تربط اجزاء المدينة مع بعضها بعضاً اما البساتين فقد حافظ المخطط عليها دون التجاوز عليها.

ان مساحة المخطط الاساسي لمدينة لعام ١٩٧٤ هو (٩٩٩,٢هكتاراً) الجدول (١) موزعة على النحو الآتي :

شغلت المباني العامة (٥٧,١ هكتاراً) ونسبة (٨,٥ %) من مساحة المخطط ، وبلغت مساحة شبكة المواصلات (٣٨٢ هكتاراً) اي بنسبة (٣٨,٢ %) ، وشغلت مساحة البساتين والمتنزهات ما يقدر (١٦٧,١ هكتاراً) ونسبة (١٦,٧ %) ، وبلغت مساحة المناطق الصناعية (٣٠,٣ هكتاراً) ونسبة (٣ %) ، في حين شغلت المناطق الدينية الاثرية مساحة تقدر (٧٣,٤ هكتاراً) اي بنسبة (٧,٣ %) ، وشغلت المناطق التجارية مساحة (٨٩,١ هكتاراً) اي بنسبة (٩,١ %) ، واحتلت المناطق السكنية مساحة (٢٨٠,٢ هكتاراً) ونسبة (٢٨ %) أذ بلغت المساحة السكنية اكبر استعمال

الجدول (١) استعمالات الارض الحضرية في مدينة الكوفة ضمن المخطط الاساسي الاول لعام ١٩٧٤

استعمالات الارض	المساحة هكتار	النسبة المئوية
المباني العامة	٥٧.١	% ٥.٨
شبكة المواصلات	٣٨٢	% ٣٨.٢
بساتين ومتنزهات	١٦٧.١	% ١٦.٧
الصناعية	٣٠.٣	% ٣
المدينة الاثرية	٧٣.٤	% ٧.٣
التجارية	٩.١	% ١
السكنية	٢٨٠.٢	% ٢٨
المجموع	٩٩٩.٢	% ١٠٠

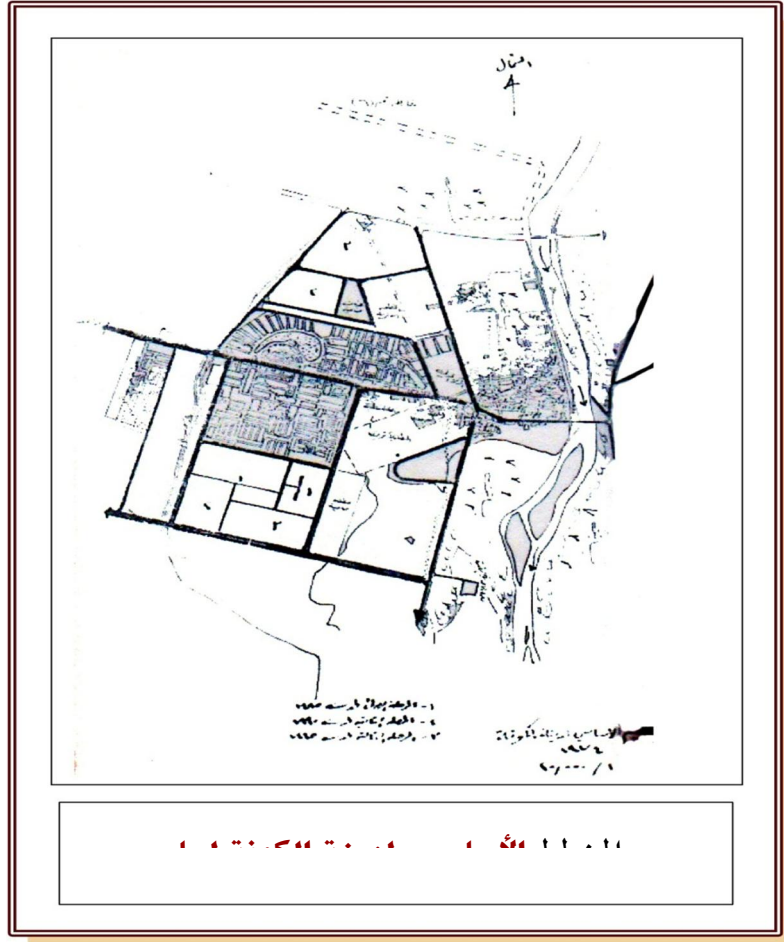
المصدر الباحث بالاعتماد:

- مديرية التخطيط العمران، المخطط اساس لمدينة الكوفة لعام ١٩٧٤

التحليل المكاني لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة الكوفة..... (٧٤)

- وزارة البلديات والاشغال العامة ، مديرية بلدية النجف ، مديرية بلدية الكوفة ، قسم تنظيم المدن.

الخريطة (٣)



المصدر: الباحث بالاعتماد على ، مديرية التخطيط العمراني في النجف الاشرف،
المخطط الأساس لمدينة الكوفة لعام ١٩٧٤.

١-٢-٢ : المخطط الأساسي الثاني لعام ١٩٨٢

اخذت مدينة الكوفة في هذه المرحلة تتطور وتتوسع فوضع مخطط اساس للمدينة
من قبل مديرية التخطيط والهندسة العامة في وزارة البلديات والذي اقترح توسيع المدينة

لعام ٢٠٠٠ ، و اعيد النظر بالمخطط الاساسي لعام ١٩٧٤ لعدة اسباب منها معالجة الجوانب البيئية والصحية التي اهملها المخطط السابق ، والحفاظ على المناطق الاثرية مع تأمين الحاجة السكنية للمدينة لغاية سنة ٢٠٠٠ التي لا يستطيع المخطط السابق تنفيذها وزيادة الفضاءات في المناطق الجديدة وتوفير الاراضي اللازمة للاستعمالات كافة دون الاضرار على المناطق الزراعية وعدم التوسع عليها و توفير منطقة صناعية خارج حدود المدينة حفاظاً على بيئتها الخريطة (٤).

ومن الواضح ان معالجة هذه الجوانب يعني بالضرورة توفير مزيد من الاراضي للتوسع مع بقاء المتطلبات الاساسية مع اعتماد نفس الزيادة نفسها المتوقعة للسكان مستقبلاً وهكذا اقترح تعديل توسيع المدينة عبر الضفة اليمنى من النهر اي الجانب الكبير لعدة اسباب منها :

١- انخفاض اراضي الصوب الصغير واحتمال تعرضه للفيضان وارتفاع نسبة المياه الجوفية والملوحة

٢- الاتجاه الى فكرة عزل الصوب الصغير وجعل منه خدمات صناعية ومشاريع حكومية مثل السايلو ، والمعهد الفني ، ومعامل تصليح الماطورات الزراعية وورش تصليح السيارات وغيرها.

وجاء الاهتمام الاول حول السكن الافقي واختيار مساحة بمقدار (١٦٧ هكتار) منها تتجاور حدود مدينة الكوفة مع مدينة النجف باتجاه كربي سعدة ومنطقة اخرى ضمن حدود المدينة مثل حي العسكري وحي الشهداء ، ووضعت المخططات لهذه الاحياء السكنية وربط هذه الاحياء السكنية بشوارع حلقيه بعرض (٦٠م) تحيط بها من جميع الجهات وربطها بالشوارع الرئيسة .

اما التجارة والخدمات فقد كان توزيع الاسواق التجارية في المدينة كالآتي : المنطقة التجارية الرئيسة والتي تخدم المدينة ككل وهي تقع في قلب المدينة القديمة اضافة الى الشوارع التجارية مثل شارع الجسر وشارع السكة وشارع الجمهورية و سوق الكوفة الذي يقسم الجديدة على قسمين ، وجعل المنطقة التجارية المركزية تضم فعاليات تجارة الجملة والمفرد.

اما الخدمات المجتمعية والترفيهية فقد ابقى المخطط الاساس المعدل على مخطط ١٩٧٤ وقام بتحديد المساحة اللازمة لأبنية المدارس المختلفة للأحياء الحديثة وكذلك تحديد المساحة المخصصة لجامعة الكوفة وتوسعها المستقبلي .

التحليل المكاني لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة الكوفة..... (٧٦)

أما فيما يتصل بالمناطق الترفيهية فقد حدد المخطط المناطق الترفيهية للأحياء السكنية الحديثة مع توزيعها بشكل يتناسب ومستوى المحلة السكنية ، واهتم المخطط بشبكة الطرق الداخلية و الطرق الاقليمية التي تربط المدينة بمدينة الحلة والطريق المؤدي لمعمل سميت الكوفة ، وحاول المخطط تلافي مرور السيارات داخل المدينة من خلال اقتراح طرق وجسور تخفف من الاختناقات المرورية الذي تتعرض لها المدينة ايام الزيارات والاعياد والمناسبات.

بلغت مساحة هذا المخطط الاساس لمدينة الكوفة هو (١٥٣٣هكتاراً) ، فكانت النسبة الكبيرة هي للاستعمال السكني فبلغت (٦٧٣هكتاراً) نسبة (٤٤ ٪) . اما شبكة الطرق والمواصلات فكانت لها النسبة الاكبر بعد السكنية فبلغت (٤٢٦ هكتاراً) بنسبة (٢٧,٨ ٪) من مساحة المخطط اما المباني العامة والصحية فبلغت نسبتها (٣,٣ ٪) بمساحة (٥٢ هكتاراً) ، بينما المناطق الترفيهية والمناطق الخضراء فبلغت (١٦٨ هكتاراً) بنسبة (١١ ٪) ، اما المناطق الصناعية بلغت مساحتها (٨ هكتار) بنسبة (٠,٦ ٪) ، وبلغت مساحة المنطقة التجارية (٦ هكتار) بنسبة (٠,٣ ٪) والجدول (٢) .

الجدول (٢)

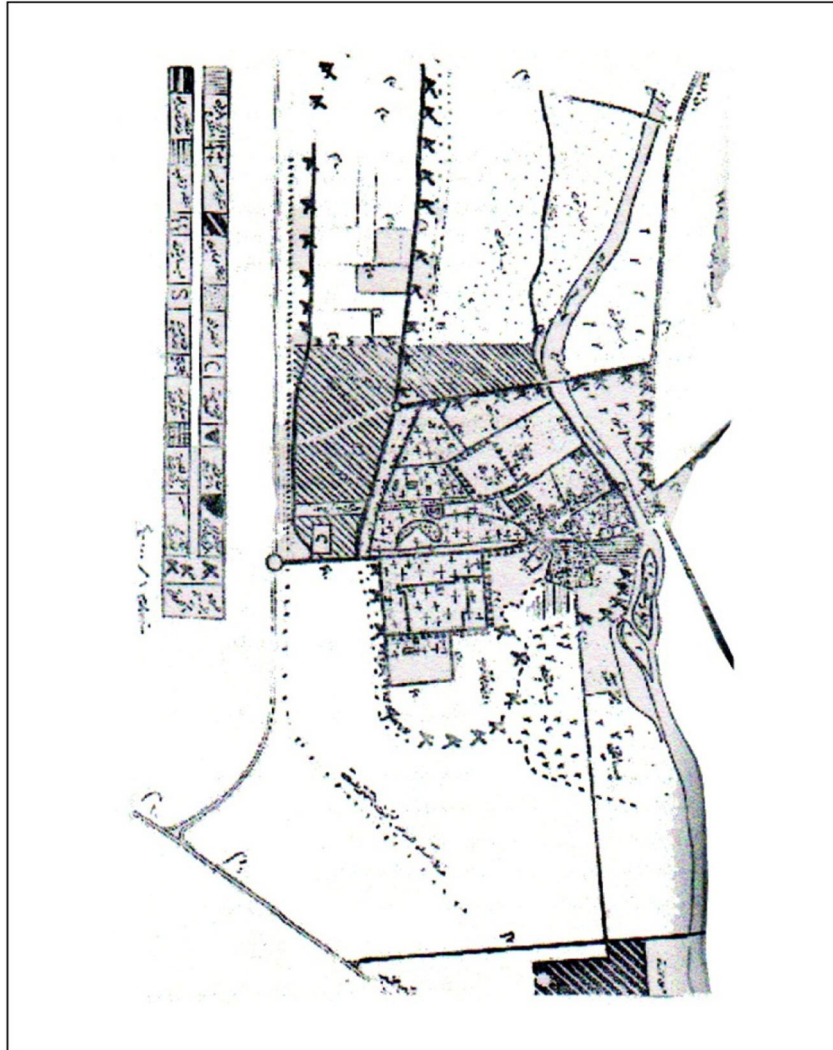
استعمالات الارض الحضرية لمدينة الكوفة ضمن المخطط الاساس لعام ١٩٨٢

نوع الاستعمال	مساحة هكتار	نسبة مئوية
السكن	٦٧٣	٪ ٤٤
المباني العامة والصحية والثقافية	٥١.٣	٪ ٣.٣
المواصلات	٤٢٦	٪ ٢٧.٨
الترفيهية	١٦٨	٪ ١١
الصناعية	٨	٪ ٠.٦
الدينية والاثريه	٢٠٠.٧	٪ ١٣
التجارية	٦	٪ ٠.٣
المجموع	١٥٣٣	٪ ١٠٠

المصدر : الباحث : بالاعتماد على

- مديرية التخطيط العمراني / مخطط الاساس لعام ١٩٨٢
- وزارة البلديات والأشغال العامة ، مديرية بلدية النجف ، مديرية بلدية الكوفة ، قسم تنظيم المدن .

الخريطة (٤)



المخطط الأساسي لمدينة الكوفة لعام ١٩٨٢ م

المصدر: الباحث بالاعتماد على ، مديرية التخطيط العمراني في النجف الاشرف ،
المخطط الأساس لمدينة الكوفة لعام ١٩٨٢.

١-٢-٣ : المخطط الأساس الثالث لعام ٢٠٠٧

ان التطورات السكانية وزيادة اعدادها ونموها الحضري المتسارع وما رافقها من توسعات كبيرة في النمو العمراني في جميع استعمالات الارض الحضرية استجابة لنمو الحضر الذي شهدته مدينة الكوفة ، خلال هذه المدة نتيجة تسارع النشاطات الوظيفية على جميع الاصعدة ، مما ادى الى تحديث المخطط الاساس لعام ١٩٨٢ بمخطط العام ٢٠٠٧ لغاية ٢٠٣٠ ، الذي اعد من قبل وزارة البلديات والاشغال العامة المديرية العامة للتخطيط العمراني بالتعاون مع مكتب التخطيط الحضري والاقليمي الالماني (بيرو) والمكتب المعماري الاستشاري الهندسي (ديكو) ، لقد تم تحديد السقف الزمني لمخطط ٢٠ سنة ، بلغت مساحة المخطط لغاية عام ٢٠٣٠ (٤٩٦٣,٥٢ هكتاراً) ، قام المخطط بمعالجة نقاط الضعف في المخططات السابقة ، سماته وجود مخطط للمدينة يحاول تجاوز سليات المخططات السابقة ، واخذ بنظر الاعتبار التطورات الجديدة التي حدثت على صعيد المدينة اقتصادياً واجتماعياً وعمرانياً الخريطة (٥) ، ومن ابرز المشاكل التي كان يعاني منها مخطط عام ١٩٨٢ هي :

١- عدم تنظيم استعمالات الارض المختلفة ضمن المخطط بالشكل الذي يراعي الظروف البيئية خاصة بما يتعلق بوجود الاستعمالات المتعارضة والمتداخلة مكانياً مثل عدم الفصل بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية.

٢- لم يهتم المخطط بالمناطق الاثرية وتجاوز بعض الاستعمالات على المنطقة الاثرية.

٣- حاول المخطط حصر المناطق الثقافية ضمن مكان واحد في حين كان الافضل توزيعها على المدينة بشكل يتناسب مع حجم المدينة ، و لم يهتم المخطط بالمناطق الترفيهية وتوزيعها بالشكل المطلوب

وان اهم ما جاء في المخطط لعام ٢٠٠٧ هو توزيع الأنشطة والاستعمالات على مدينة الكوفة وكان النصيب الاكبر هو السكني اذ بلغت (٥٦٥,٢٨ هكتاراً) وبنسبة (٣١,٧ %) من مساحة مدينة الكوفة ، وبلغت مساحة الطرق هو (٢٨١,٧٤ هكتار) وبنسبة (١٥,٧ %).

التحليل المكاني لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة الكوفة..... (٧٩)

، اما مجموعة مساحة الابنية العامة والذي تشمل الابنية الادارية والصحية والتعليمية وغيرها .

بلغت (٣١٦,٦ هكتاراً) بنسبة (١٧,٦٪) من المخطط ، اما المناطق الخضراء والترفيهية والبساتين فبلغت (٤,٩٦ هكتاراً) وبنسبة (٠,٣٪) فيما يتصل بالمخطط ، فبلغت المناطق الصناعية (١٨,١٤ هكتاراً) بنسبة (٢,١٪) .

اما الاستعمالات الدينية فبلغت (٨٣,٢١ هكتاراً) وبنسبة (٤,٧٪) من مساحة المخطط ، اما المناطق التجارية في الكوفة فكانت مساحتها (١٧,٥٣ هكتاراً) بنسبة (١,١٪) ، اما المساحات المفتوحة والخالية فبلغت مساحتها (٤٤٦,٩٦ هكتاراً) وبنسبة (٢٧,٨٪) من المخطط الاساس.

بلغت مساحة المخطط الأساس لمدينة الكوفة لعام ٢٠٠٧ (١٧٨٣,٩٦ هكتاراً) الجدول (٣) يبين استعمالات الأرض في مدينة الكوفة لعام ٢٠٠٧ .

الجدول (٣)

استعمالات الارض الحضرية في مدينة الكوفة لعام ٢٠٠٧

نوع الاستعمال	المساحة هكتار	النسبة مئوية
السكن	٥٦٥.٢٨	٪ ٣١.٧
ابنية عامة	٣١٦.٦	٪ ١٧.٦
طرق	٢٨١.٧٤	٪ ١٥.٨
بساتين متنزهات وترفيهية	٤.٩٦	٪ ٠.٣
الصناعة	١٨.١٤	٪ ١.١
الابنية الدينية	٨٣.٢١	٪ ٤.٧
التجارية	١٧.٥٣	٪ ١.١
المساحات المفتوحة	٤٢٦.٤٩	٪ ٢٧.٨
المجموع	١٧٨٣.٩٦	٪ ١٠٠

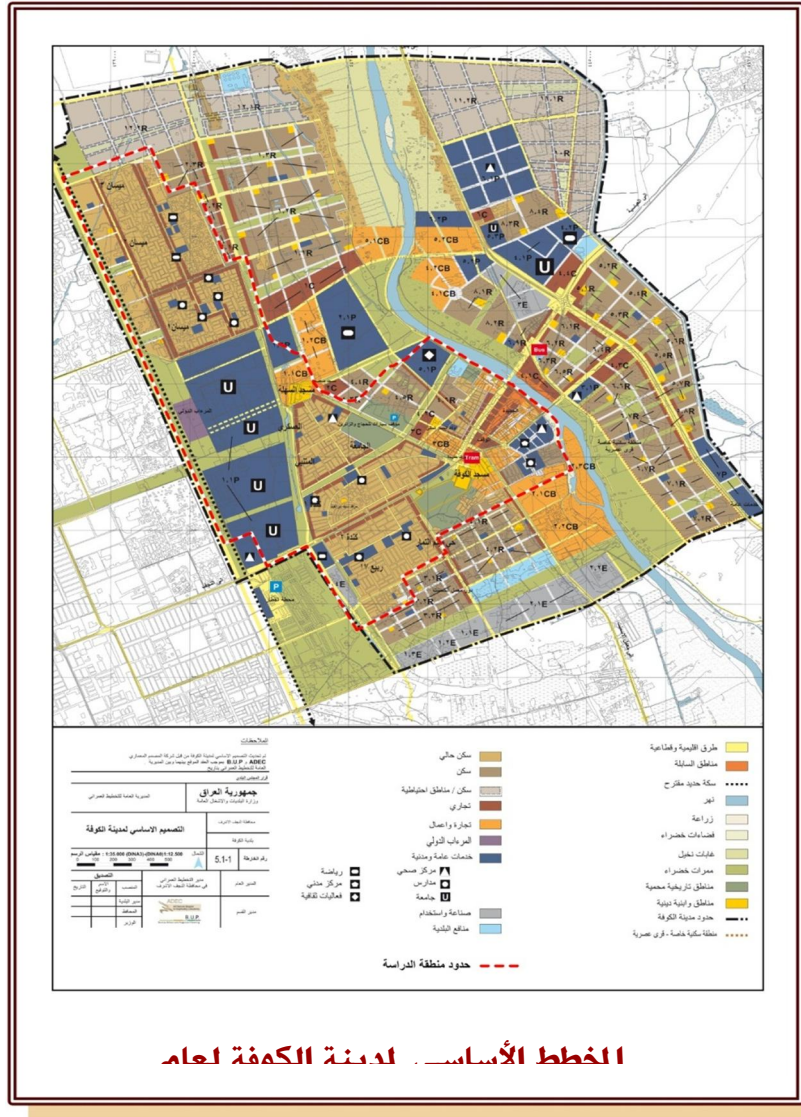
المصدر : الباحث : بالاعتماد على

- مديرية التخطيط العمراني / المخطط الاساس لمدينة الكوفة لعام ٢٠٠٨ .

التحليل المكاني لاستعمالات الأرض السكانية في مدينة الكوفة..... (٨٠)

- وزارة البلديات والاشغال العامة ، مديرية بلديات النجف ، مديرية بلدية الكوفة ،
قسم تنظيم المدن / بيانات غير منشورة.

الخريطة (٥)



المصدر: الباحث بالاعتماد على ، مديرية التخطيط العمراني في النجف الاشرف ، المخطط الأساس لمدينة الكوفة لعام ٢٠٠٧ - ٢٠٣٠ .

المبحث الثاني

١-٢ : استعمالات الأرض الحضرية في مدينة الكوفة

ان دراسة استعمالات الارض وتحليلها من قبل الجغرافيين والمخططين بصورة مفصلة تحتاج الى تصنيف استعمالات الارض لأنها وسيلة لترتيب مجاميع استعمالات الارض الى اصناف ونسب معينة حسب خاصية محدودة ، وهذا يعتمد على درجة التحضر في المدينة ومستوى تقدمها التكنولوجي والمستوى المعاشي لسكانها او سكان اقليمها (٣) .

وينظر الجغرافيون الى المدن من زوايا متعددة منها دراسة الكيفية التي يظهر بها المركب الحضري داخل المدينة الذي يتألف من عناصر مختلفة كالسكن والتجارة والصناعة والنقل والمناطق الخضراء والخدمات ، ويعتمد في البداية الى اظهار تلك الاستعمالات وتوزيعها المكاني والمساحات التي يشغلها ومن ثم تحدد العوامل المختلفة التي جعلت تلك الاستعمالات تظهر بصورتها الحالية (٤) .

تتصف المدن واستعمالات الارض بحركتها فهي ليست ثابتة ، ويستمر هذا التحرك من كونها نتاج بشري ضمن رقعة من الارض.

فإن المدن تتطور وتنمو باستمرار ضمن الظروف والمقومات الخاصة بكل مدينة اذن يخضع الحيز الحضري حالياً الى استعمالات عديدة (تجارية ، صناعية ، سكنية ، الخ) تتأثر في توزيعها بعوامل منها اقتصادية واجتماعية وطبيعية ، وفي مقدمتها سعر الارض (Land price) الذي يعد من اهم العوامل المؤثرة في تحديد نوعية الاستعمال ، ونلاحظ تبايناً واضحاً في سعر الارض في مدينة الكوفة فيصل سعر المتر المربع الواحد في المنطقة التجارية المركزية (٨ مليون دينار) ويبدأ السعر بالتناقص كلما اتجهنا الى الاطراف يصل سعر المتر المربع الواحد الى (٣٥٠ الف دينار) ، الجدول (٤) يبين استعمالات الأرض الحضرية في المدينة لعام ٢٠١٣ .

وان بعض المؤسسات والاستعمالات تحتاج الى مساحات واسعة تؤدي الى الابتعاد عن مركز المدينة وكذلك تلك الاستعمالات التي لا تستطيع المنافسة بسبب مردودها الاقتصادي الضعيف .

الجدول (٤)

استعمالات الارض الحضرية لمدينة الكوفة لعام ٢٠١٣

ت	صنف	المساحة /	النسبة	حصة الفرد
١	السكني	٥٤٦.١٥	٪٣١.٦٤	٣٤.٦
٢	التجاري	٣٦.٧٨	٪٢.١٣	٢.٣٣
٣	الصناعي	٢٥.٣٦	٪١.٤٦	١.٦
٤	البنى الارتكازية	٦٠.١٤	٪٣.٤٨	٣.٨١
٥	المجتمعية	٣٨٠.٤٧	٪٢٢.٠٤	٢٤.١
٦	الترفيهية	٧٣.٦	٪٤.٢٦	٤.٦٦
٧	الطرق	٢٥٣.١٥	٪١٤.٦٦	١٦.٠٣
٨	المساحة المفتوحة	٣٥٠.٦١	٪٢٠.٣١	٢٢.٢١
	المجموع	١٧٢٦.٠٣	٪١٠٠	

المصدر: من عمل الباحث .

١-١-٢ : استعمالات الأرض السكنية:

تمثل المنطقة السكنية الجزء الأكبر من الجزء الحضري ، وهي تختلف من مساحتها من مدينة لأخرى ومن وقت لآخر داخل المدينة الواحدة وقد دلت الدراسات التي اجريت في هذا الصدد ، ان هذه المنطقة تشغل في المعدل (٣٠-٤٠ ٪) من المساحة المبينة في المدينة ويعد هذا الصنف من استعمال الارض جزءاً مكماً للاستعمالات الحضرية الاخرى (٥) .

فالسكن يمثل المحاولات الاولى للإنسان للسيطرة والتفاعل مع البيئة لأنه يمثل المأوى البشري التي تتوفر فيه متطلبات الحماية والامان ، تمثل المنطقة السكنية الجزء الأكبر من الحيز الحضري في مدينة الكوفة الخريطة (٦) ، بلغت مساحة الاستعمال السكني (٥٤٦,١٥ هكتار) بنسبة (٣١,٦٤ ٪) من مساحة المدينة ، بلغ نصيب الشخص الواحد من

التحليل المكاني لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة الكوفة..... (٨٣)

الاستعمال السكني (٣٤,٦م^٢/شخص) يصل عدد الدور في الاحياء السكنية والمدينة القديمة الى (٢٢٠٢٤) وحدة سكنية موزعة على (٢٠ حي سكني) الجدول (٥) ، وباختلاف انماطها (الافقية والعمودية)، ولكن الاغلبية للبناء الافقي و يصل (٩٨,٦ %) من الدور السكنية الأفقية .

الجدول (٥)

الوحدات السكنية لاهياء مدينة الكوفة لعام ٢٠١٣

ت	اسم الحي	عدد البلكات	عدد الدور السكنية
١	الراي	١٥	١١٩٥
٢	الرشادية	١٣	٩٢١
٣	الجديلة	١٠	٧٩٧
٤	الوقف	٦	٤٥٧
٥	الجمهورية	١٤	١١١٤
٦	موشم التمار	١٦	١٧٠٣
٧	كتلة ١	١٠	٦٣١
٨	كتلة ٢	٨	٦٨١
٩	المعلمين	٨	٤٢٩
١٠	الشرطة	٧	٥٥٧
١١	العسكري	١٠	٨٧٣
١٢	المتنبي	٩	٧٢٧
١٣	الجامعة	٣	٢٧١
١٤	السهلية	٣	٢٨٣
١٥	ميسان	٨٣	٧٨٤٧
١٦	السهلة	٥	٤٧٨
١٧	دور العمال	٥	٣٩١
١٨	السفير	١٧	١٠٦٥
١٩	الفرات	٢٠	١٤١٦
٢٠	دور اساتذة	٣	٢٧٨
	المجموع	٢٦٥	٢٢٠٢٤

المصدر: من عمل الباحث .

يتضح من الجدول (١٥) ان هناك تبايناً في المساحة بين الاحياء السكنية في مدينة الكوفة على اختلاف مستوياتها ، بلغ اكبر احياء مدينة الكوفة من حيث المساحة وعدد الوحدات السكنية هو حي ميسان الذي يصل الى (٨٣) بلوك و(٧٨٤٧) وحدة سكنية ومساحة تصل (٣٣٣,٦ هكتاراً) في حين وصل حي دور العمال الى (٨,١٠ هكتار) وعدد الوحدات السكنية هو (٣٩١) وحدة .

ومن خلال تنوع مساكن المدينة من حيث حالتها العمرانية وعمرها الزمني، ويمكن تقسم الاحياء السكنية على وفق نوعية المساكن وحالتها وانماطها الى المناطق الاتية:

١- المدينة القديمة وتشمل: (السراي ، الرشادية ، الجديدة ، الوقف)

تمتاز هذه المنطقة ببنية عمرانية خاصة ذات طراز عربي قديم وتسيج عمراني مميز من حيث نوعية البناء والطرق المتتوية ، وهذا النسيج العمراني هو تفاعل مع الظروف المناخية الصحراوية الحارة التي تسود المدينة . ادت هذه البنية العمرانية الى تقليل الاشعاع الشمسي الداخل الى المنطقة و الاحتفاظ بالهواء المعتدل الذي يسود المنطقة في مدة الليل وتقليل اثر الرياح المحملة بالغبار .

فالمدينة القديمة تتمتع بخصوصية تراثية وذات فن معماري مميز وذات تراث حضاري قديم .امتازت المدينة القديمة في الكوفة بصغر الوحدة المساحية للدار، بلغت مساحة الدار(٤٠-١٢٠) م^٢ ، في حين بلغت مساحة المدينة القديمة (٨٩,٨٤ هكتاراً) وبنسبة (٥,١٨ ٪) من المساحة الكلية للمدينة واغلب الدور من طابق واحد او طابقين ، وقد تميزت بطرازها العربي الاصيل الذي تميز بخصائص تخطيطية ذات طابع واحد .

والاستعمال السكني وخاصة ضمن المدينة القديمة يكون ضعيفاً امام الاستعمالات الاخرى ولاسيما الاستعمالات التجارية وخاصة الواقعة في الازقة المتصلة بالشوارع الرئيسية ، ذلك الامر الذي افقدها قسطاً مهماً من خصوصيتها التاريخية كونها تمثل تاريخاً ويجب الحفاظ عليه الخريطة (٧)

٢- المنطقة السكنية والتي تشمل: (السهيلية ، الجمهورية ، السهلة ، السفير ، الفرات)

تمتاز الهيئة العمرانية لهذه المناطق بالتهرئة ومستوى اقتصادي واجتماعي متدن، كانت بدايتها الاولى بصورة عشوائية ، ونوعية بناء بسيط ، بلغت مساحة

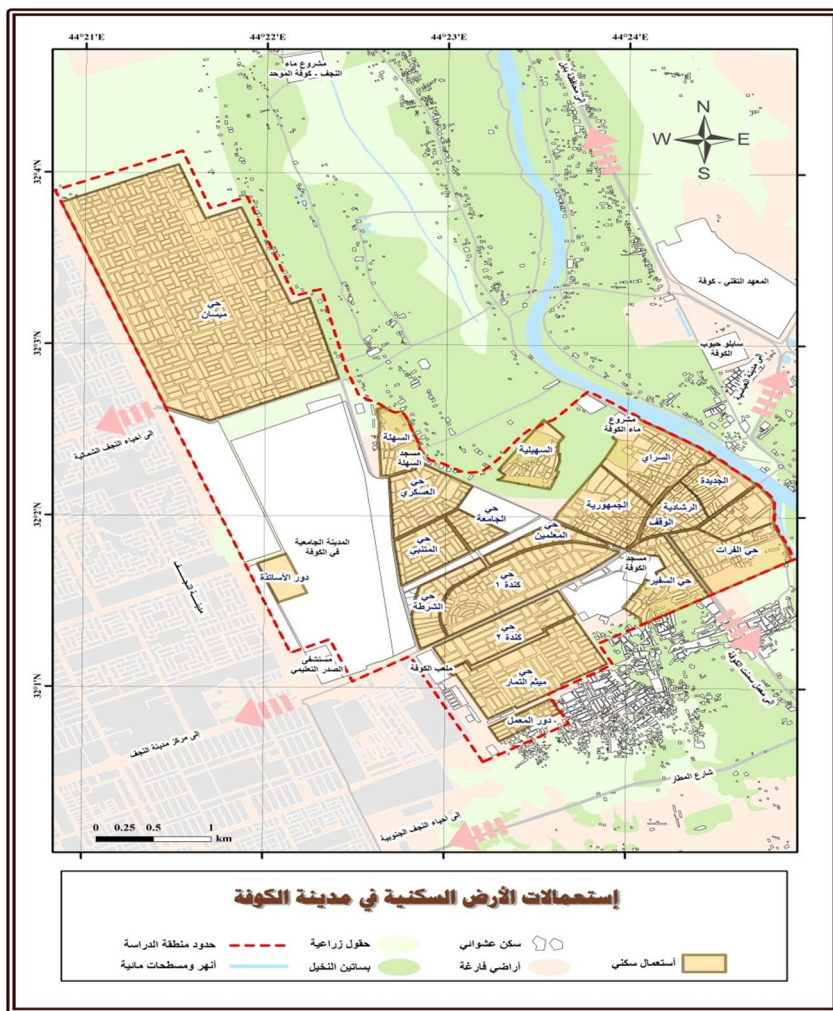
الوحدة السكنية فيها (٥٠ - ١٢٠) م^٢ ، ويتكون من طابق واحد او من طابقين بلغت مساحة هذه المنطقة (١٦٤,٢٨ هكتاراً) ونسبة (٩,٥ %) من مساحة المدينة ، وفيما يتصل بالمستوى المعاشي للسكان فهذه المنطقة والتي تمتاز بكثافة سكانية وسكنية عالية فتسكنها الطبقات ذات المستوى المعاشي المنخفض ، يعمل سكانها في الزراعة او الصناعات الحرفية داخل المدينة او في مجال الخدمات العامة في المدينة. الخريطة (٧)

٣ - المنطقة التي تشمل الاحياء السكنية الحديثة

أخذت الشوارع الرئيسة في المدينة مثل شارع (كوفة - نجف) وشارع (كوفة - سهلة) وشارع (سهلة - حي ميسان) فعلها المؤثر في تخطيط الاحياء السكنية من حولها وعلى امتدادها لما لها من اهمية مركزية في استقطاب الامتداد الحضري وتحديد اتجاهات المدينة الخريطة (٩) ، بلغ عدد الوحدات السكنية في هذه الاحياء (١٤٧٨٥ وحدة سكنية) موزعة على الاحياء التي بلغ عددها (٢٠ حياً سكنياً) ، امتازت هذه الاحياء السكنية بعدة مميزات عبرت عن المرحلة الحضارية التي مرت بها المدينة ، ومن الخصائص التي امتازت بها هي سعة مساحة الوحدة السكنية اذ تراوحت (٢٠٠-٨٠٠)م^٢ واحتواء كل وحدة سكنية على حديقة ، والتصميم الحديث للدور يكون البيت مغلقاً وترك مساحة في مقدمة الدار وتخصيص فضاءات للسيارات ، والشوارع العريضة ذات النمط الرباعي ، اخذت اساليب تشيد الوحدات السكنية فيها بالتنوع فمنها ما كان البناء فيها بحالة عمرانية واطئة الكلفة يتصف بصغر مساحة الوحدة السكنية والتي تصل الى (٢٠٠م^٢) و تمثل (حي المتنبي وحي ميثم التمار ودور العمال) ، اما الاحياء المتمثلة بـ(كندة ١ وكندة ٢ والشرطة والمعلمين) فتمتاز الوحدة السكنية فيها بكبر مساحتها اذ تصل الى (٨٠٠ م^٢) وسعة شوارعها تصل (١٢-٢٥)م ، و حالتها العمرانية الجيدة ذات الطراز الحديث . وسكانها من اصحاب الدخل العالية.

اما الاحياء (العسكري والجامعة) فهي في حالة عمرانية متوسطة اذ تصل مساحة الوحدة السكنية فيها من (٢٠٠-٣٠٠)م^٢ فهي بذلك حالة انتقالية ما بين المرحلتين السابقتين . وتمتاز بسعة شوارعها اذ تصل (١٠-٢٠)م . اما سكانها فهو خليط من شرائح المجتمع ومن اصحاب الدخل المتوسطة والعالية الخريطة (٦).

الخريطة (٦)



المصدر: الباحث بالاعتماد على ، مديرية التخطيط العمراني في النجف الاشرف ،
المخطط الأساس لمدينة الكوفة لعام ٢٠٠٧.

٢-٢ : تحليل استعمالات الأرض السكنية في مدينة الكوفة والنمو المستقبلي

يعد تخطيط المدن وتنظيمها من التخصصات ذات العلاقة بتخصص الجغرافية ، فهو يمثل في الواقع مزيجاً من الفن والعلم ، وإنه يهدف إلى التوصل لإعادة تنظيم أفضل استعمالات الأرض داخل المدينة وتحديد مواقع النشاطات المختلفة.

يسهم الجغرافي بأثر فاعل في عمليات تخطيط المدن وتنظيمها ذلك لما توفره المعرفة الجغرافية من فهم العلاقات المكانية للظواهر الطبيعية والبشرية ، فالجغرافيا من الناحية النظرية تمثل فلسفة المكان وعملياً هندسة المكان (٦) .

إن التخطيط السليم للمدن يتحدد بالدرجة الأساس على تخطيط النمو المستقبلي للسكان وعلاقته بالوضع العمراني الحالي والمستقبلي ومجمل استعمالات الأرض المستقبلية ، و معرفة عدد السكان الحالي والمستقبلي يعطينا صورة واضحة من التغيرات الهيكلية التي ستحدث في المدينة وذلك لما تعطيه من توفير فضاءات لمختلف استعمالات الأرض على وفق المعايير التخطيطية .

في الفصل السابق تم توضيح واقع حال استعمالات الأرض الحضرية في مدينة الكوفة ، إذا إن دراسة استعمالات الأرض سوف تعطي صورة واضحة لإمكانية تحليل البنية الحضرية والمكانية للمدينة ، ودراسة استعمالات الأرض في المدينة تحتاج إلى مقارنة مع المعايير التخطيطية لمعرفة هل إن المدينة تحتاج إلى مساحات أكبر ، أو إن اشغال الشخص لاستعمال معين يكون مقارباً أو مساوياً للمعيار التخطيطي وهذا ما سوف يتم تحليله في هذا الفصل .

٢-١-٢ : تقويم استعمالات الأرض بالاعتماد على المعايير التخطيطية :

إن تحليل استعمالات الأرض في المدينة يعتمد على أسس ومعايير تخطيطية ، حيث إن للمعايير التخطيطية الدور الفاعل في تحديد الشكل الحضري ، ولغرض ضمان بيئة حضرية ملائمة للحياة بالمدينة من جميع الجوانب .

ان الحفاظ على البيئة الحضرية يحتاج إلى التقيد بمعايير معينة تعمل على توفير الحياة المناسبة ، ومن خلال دراسة واقع حال استعمالات الأرض ظهر إن هناك بعض الاستعمالات يشوبها بعض النقص ، من خلال الجوانب التنظيمية هذا ما يظهر غياب تطبيق المعايير التخطيطية في المدينة لذلك لابد لنا من تحليل لهذه الاستعمالات في المدينة وتنظيمها على وفق المعايير التخطيطية ، الجدول (٦) يوضح المعايير التخطيطية المحلية .

الجدول (٦)

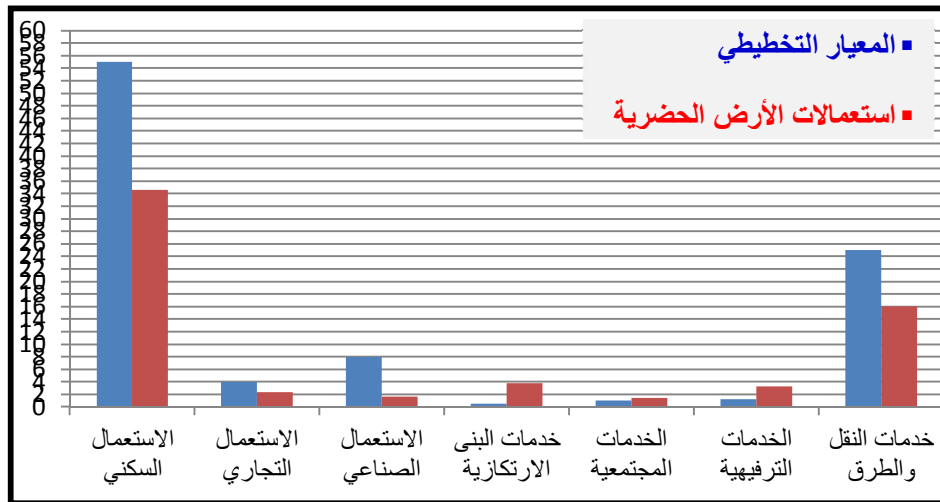
المعايير التخطيطية المعتمدة في مديرية التخطيط العمراني

الاستعمال	الاستعمال السكني	الاستعمال التجاري	الاستعمال الصناعي	خدمات البنى الارتكازية	الخدمات المجتمعية	الاستعمال الترفيهية	النقل والطرق
المعيار التخطيطي شخص / ٢٣	٥٥	٤	٨	٠.٥	١	١.٢	٢٥

المصدر: التقرير الأولي للجنة دراسة التخطيط الحضري ، لجنة الإسكان الحضري ، وزارة الحكم المحلي ، ١٩٨٥م .
وفيما يأتي تقويم استعمالات الأرض الحضرية كواقع حال بالمقارنة مع المعايير التخطيطية ، والشكل (١) يبين المقارنة بين استعمالات الأرض الحضرية كواقع حال مع المعايير التخطيطية .

الشكل (١)

مقارنة بين استعمالات الأرض الحضرية في مدينة الكوفة (واقع حال) مع المعايير التخطيطية



المصدر : من عمل الباحث

٢-٢-٢ : الاستعمال السكني :

بلغت مساحة الاستعمال السكني للمدينة بلغ (٥٤٦,١٢ هكتاراً) أي بنسبة (٢٩,١١٪) من المساحة الكلية للمدينة ، كانت حصة الفرد الواحد من سكان المدينة (٣٤,٦٠ م^٢/شخص) ، فيما كان عدد الوحدات السكنية في المدينة (٢٢٦٩٩) وحدةً سكنياً موزعة على (١٩) حياً سكنياً .

وعند مقارنة المساحة السكنية مع المعايير التخطيطية والاستعمال السكني يمثل نسبة (٥٠٪) من مساحة المخطط الأساسي للمدينة بواقع (٥٥ م^٢/شخص) ، فإذاً نلاحظ إن (٢٩,١١٪) هي أقل من المعايير التخطيطية والتي هي (٥٠ ٪) ، فأما المساحة السكنية في المدينة هي أقل من المعيار التخطيطي بقدر (٢٠,٨٩ ٪) من المساحة الكلية للمدينة ، ونصيب الفرد الواحد من المساحة السكنية في المدينة هو أقل من المعيار التخطيطي بقدر (٢٠,٤ م^٢) ، أذن هناك نقص واضح في منطقة الدراسة في الاستعمال السكني وفي الكفاءة الوظيفية للاستعمال السكني .

ومن أهم التوجهات التي ينبغي توفرها للنمو المستقبلي للمدينة من الناحية السكنية هي :

فرز قطع أراضي جديد الخاصة بالاستعمال السكني وتوزيع قطع الأراضي الفارغة التي لم تشيد بعد ، مع وضع سياسات خاصة لبناء الدور السكنية وتوفير المنح والقروض المصرفية ودعم المواد الإنشائية من خلال الإنتاج المحلي أو المستورد وتوفير كافة المستلزمات الضرورية .

ادخال المواد الإنشائية الحديثة في عملية البناء المستخدمة في بناء الدور مع مراعاة الأجواء المناخية للمدينة ، ومن خلال الدراسة الميدانية لوحظ إن المدينة القديمة مبنية من الطابوق والطين أو الجص ، والدور ذات التصميم القديم وهناك دور ذات طراز حديث موجودة في الأحياء الراقية وهناك تباين في تصميم الأبنية السكنية في منطقة الدراسة .

ادخال التصاميم المعمارية الحديثة على خرائط وواجهات الوحدة السكنية ، وإن أغلب الدور ذات طابع قديم من الخرائط والتصاميم ومساحات و حجوم الوحدة السكنية .

رفع المتجاوزين أو معالجتهم في المدينة أو استبدال دورهم بمناطق أخرى ضمن المدينة أو رفع بناء هذه المناطق المتجاوزة واعادتها لغرض إعطاء مظهر حسن للمدينة . معالجة ارتفاع منسوب المياه الجوفية وخاصة في المدينة القديمة وحي ميسان مما يؤثر سلباً على بنية الوحدة السكنية من خلال ربطها بالمجاري أو تصريفها بالشكل الصحيح . توفير الخدمات المجتمعية داخل المناطق السكنية مثل بناء المدارس والمراكز الصحية وغيرها وتوفير الخدمات الإدارية وخدمات البنى الارتكازية .

توفير الطرق اللازمة لكل حي سكني وربط أجزاء الحي الواحد أو ربط الحي مع أجزاء المدينة وتحسين إكساء الشوارع من تبليط وأرصفة بأطوال وأعراض مختلفة مع ما تخدم الوحدة السكنية .

التوسع عمودياً من خلال بناء العمارات ذات الطوابق المتعددة ، إن أغلب الوحدات السكنية هي أفقية ولا توجد العمارات السكنية إلا بشكل محدد جداً ، لتخفيف الضغط على والتوسع أفقياً باتجاه الضواحي المحيطة بالمدينة وإقامة أحياء جديدة حول المدينة المدينة .

٣-٢ : أثر النمو المستقبلي للسكان على استعمالات الأرض السكنية والتوسع

الحضري

تمثل الدراسات السكانية بداية التخطيط فهناك علاقات وثيقة بين زيادة سكان المدن والطلب على السكن وباقي استعمالات الأرض الأخرى ، تكون العلاقات طردية أي كلما زاد عدد السكان ازدادت الحاجة إلى توفير وحدات سكنية وخدمات ووظائف جديدة .

من خلال دراسة سكان المدينة أظهرت التعدادات السابقة لسكان المدينة إن سكان الحضر أخذ بالزيادة لأسباب منها زيادة الهجرة من الريف إلى المدينة وكذلك على اعتبار إنها مدينة جذب لما تتمتع من مكانة دينية ، ففي عام (١٩٧٧م) بلغ عدد سكان المدينة (٣٨٩٦٨ شخصاً) وبمعدل نمو (٤,٧٪) ، وفي عام (١٩٨٧م) وصل عدد سكان المدينة (٧٢٣٤٤ شخصاً) وبمعدل نمو (٣,٩٪) ، وفي عام (١٩٩٧م) وصل عدد سكان المدينة إلى (٩٧٦٢٦ شخصاً) وبمعدل نمو (٣,٢٪) ، وفي عام (٢٠٠٩م) وصل عدد سكان

التحليل المكاني لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة الكوفة..... (٩١)

المدينة إلى (١١٣٩٩٥ شخصاً) وبمعدل نمو (٣,٤ ٪) ، أما في عام (٢٠١٣م) وصل عدد سكان المدينة إلى (١٥٧٨٤٥ شخصاً) وبمعدل نمو (٣,٢ ٪) .

وإن التنبؤ بعدد سكان المدينة لسنة الهدف ، بالاعتماد على استخراج معدل النمو من خلال دراسة معدل النمو للتعدادات السابقة ولقد تم التنبؤ بسكان المدينة للسنوات (٢٠١٨ ، ٢٠٢٣ ، ٢٠٣٠) وذلك عن طريق معادلة النمو ❖ ، الجدول (٧) يبين التنبؤات المستقبلية لسكان المدينة بمعدل نمو (٣,٢ ٪) ، وبما إن التوجهات العامة في البلد نحو تقليل حجم الأسرة لعدة أسباب منها ارتفاع المستوى الثقافي للمجتمع وزيادة نسبة النساء المتعلّقات في المجتمع وأيضاً ارتفاع تكاليف المعيشة وانخفاض مستوى الدخل بشكل عام ، وعليه سيحتسب معدل النمو يتناقص بمعدل (٠,٥ ٪) كل خمس سنوات حسب تقديرات الأمم المتحدة البالغة (٠,١ ٪) كل (١٠ سنوات) .

الجدول (٧)

التنبؤ المستقبلي بعدد سكان مدينة الكوفة لسنة الهدف ٢٠٣٠

السنوات	معدل النمو (٪)	عدد السكان
٢٠١٣	٣,٢	١٥٧٨٤٥
٢٠١٨	٣,١٥	١٨٣١٠١
٢٠٢٣	٣,١	٢١١٩٤٠
٢٠٣٠	٣,٠٥	٢٥١٥١٥

المصدر : من عمل الباحث .

١-٣-٢ : تقدير المساحة التي ينبغي توفرها لتلبية حاجة استعمالات الأرض السكنية في المدينة حتى عام ٢٠٣٠ :

١-١-٣-٢ : حاجة الاستعمال السكني :

من أجل معرفة المساحة المطلوبة لاستيعاب الزيادة السكانية المستقبلية للمدينة يجب أن يتم في بادئ الأمر حساب العجز السكني ❖❖ للمدينة ، من خلال الفرق بين عدد الأسر إلى عدد الوحدات السكنية ومعرفة عدد الوحدات الواجب توفرها .

التحليل المكاني لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة الكوفة..... (٩٢)

بلغ العجز السكني للمدينة لعام (٢٠١٣م) هو (٣٨١٢) وحدة سكنية ، أما نسبة العجز ❖❖❖ فكانت (١٧,٤١٪) .

إن حاجة المدينة للمساحة السكنية لعام (٢٠١٣م) هي (٣٢٢,٠٣ هكتاراً) على اعتبار إن سكان المدينة (١٥٧٨٤٥) نسمة وحصّة الفرد الواحد حسب المعيار التخطيطي (٥٥ م^٢/شخص)

أما حاجة المدينة لعام (٢٠١٨م) ، وكانت الزيادة السكانية للمدينة (٢٥٢٥٦) نسمة أصبحت المساحة السكنية المطلوبة لعام (٢٠١٨م) هي (١٣٨,٨ هكتاراً) حسب المعايير التخطيطية .

وحاجة المدينة لعام (٢٠٢٣م) وكانت الزيادة السكانية للمدينة (٢٨٨٣٩) نسمة ، وأصبحت المساحة السكنية المطلوبة لعام (٢٠٢٣م) هي (١٥٨,٦١ هكتاراً) .

حاجة المدينة لعام (٢٠٣٠م) ، وكانت الزيادة السكانية للمدينة (٣٩٥٧٥) نسمة ، وإن المساحة المطلوبة لعام (٢٠٣٠م) هي (٢١٧,٦٦ هكتاراً) .

وإن مجموع الحاجة السكنية إلى سنة الهدف (٢٠٣٠م) هو (٨٣٧,١٩ هكتاراً) حسب المعايير التخطيطية الجدول (٨) يبين الحاجة السكنية لغاية سنة الهدف (٢٠٣٠م)

الجدول (٨)

المساحة المطلوبة من الاستعمال السكني لمدينة الكوفة لسنة الهدف (٢٠٣٠م)

السنوات	معدل النمو (%)	عدد السكان
٢٠١٣	٣,٢	١٥٧٨٤٥
٢٠١٨	٣,١٥	١٨٣١٠١
٢٠٢٣	٣,١	٢١١٩٤٠
٢٠٣٠	٣,٠٥	٢٥١٥١٥

المصدر : من عمل الباحث .

الاستنتاجات :-

حددت اهداف الدراسة في ايجاد صيغة لتحليل استعمالات الارض في مدينة الكوفة تتلاءم مع المشكلات والحلول الخاصة بها وايضا استخدام الاساليب التحليلية (الوصفية والكمية) في تحليل استعمالات الارض السكنية وتنفيذ التصميم الاساس ومدى الملائمة مع المعايير التخطيطية المعتمدة.

لقد توصلت الدراسة الى العديد من الاستنتاجات التي نتجت عن متغيرات استعمالات الارض السكنية في واقع الحال ويمكن ذكرهم الاستنتاجات التي وصلت اليها الدراسة بما يلي :

- ١ - تفتقر مدينة الكوفة الى اليات في الوظيفة السكنية اذ لم تؤخذ بالحسبان حجم السكان ونموهم وكثافتهم عند توقيع الوظيفة السكنية
- ٢ - يعد النمو السكاني اهم العوامل المؤثرة في حدوث تغيرات في الوظيفة السكنية ، وذلك من خلال الزيادة التي تشهدها المدينة في الآونة الاخيرة على اعتبار انها مدينة جاذبة للسكان.
- ٣ - ان الوظيفة الدينية تعد الرئيسة في مدينة الكوفة بسبب احتضانها لمسجد الكوفة ومسجد السهلة ومراقد الاولياء والصالحين ، مما سببته هذه الوظيفة من ضغط على جميع الاستعمالات في المدينة وخاصة الاستعمال السكني
- ٤ - جاء الاستعمال السكني في المرتبة الاولى من حيث المساحة التي بلغت (٥٤٦,١٢ هكتار) ونسبته (٢٩,١١٪) وكانت حصة الفرد الواحد (٣٤,٦ هكتارا)، وقسم هذا الاستعمال الى نمط الوحدات السكنية في المدينة القديمة ذات النسيج العمراني القديم وشوارعها العضوية ونمط الوحدات السكنية متوسطة النوعية ونمط الوحدات الراقية اعتمادا على المظهر الخارجي للمسكن ومساحة القطعة السكنية ونوعية مادة البناء والبعد والقرب عن مركز المدينة. ولوحظ ان ارتفاع الكثافة السكانية في المدينة القديمة وتشمل احياء (السراي، الجديدة، الوقف، الرشادية، الجمهورية) وذلك السبب يعود الى كثرة اعداد السكان وزيادة عدد الوحدات السكنية مقابل صغر في مساحة القطعة السكنية الواحدة.

٥- ومن خلال دراسة واقع حال الاستعمال السكني للمدينة نجد ان الاستعمال السكني اقل من المعيار التخطيطي (٢٠,٨٩٪)، وان نصيب الفرد الواحد اقل من المعيار التخطيطي (٢٠,٤م^٢)، علما ان المعيار التخطيطي لاستعمال السكني هو (٥٠٪) من مساحة المدينة، (٢٠٥٥م^٢/شخص).

ملخص البحث:

قد اظهرت الدراسة ان واقع حال استعمالات الارض السكنية في مدينة الكوفة لا ينسجم المعايير التخطيطية وحجم السكان فيها ، حيث يوجد نقص واضح في عدد الوحدات السكنية و المساحة السكنية وكان عدد السكان (١٥٧٨٤٥ نسمة)، بلغت مساحة الاستعمال السكني (٥٤٦,١٢ هكتارا) و بنسبة (٢٩,١١٪) من مساحة المدينة، في حين بلغ نصيب الفرد الواحد من الاستعمال السكني (٣٤,٦م^٢/شخص) ، وكان عدد الوحدات السكنية (٢٢٠٢٤) وحدة سكنية موزعة على (٢٠ حيا سكنيا).

ولوحظ ان الاستعمال السكني يعاني من نقص واضح في المساحة وعدد الوحدات السكنية، والنقص في المساحة يصل (٢٠,٨٩٪) من مساحة المدينة، وان حصة الفرد الواحد اقل من المعيار (٢٠,٤م^٢/شخص) ، علما ان المعيار التخطيطي هو (٥٠٪) من مساحة المدينة بواقع (٢٠٥٥م^٢/شخص) .

وقد تبين ان الحاجة من الاستعمال السكني لغاية سنة (٢٠٣٠) هو (٨٣٧,١٩ هكتارا) وبزيادة سكانية تصل الى (٩٣٦٧٠ نسمة).

التوصيات :-

عند ودراسة واقع حال استعمالات الارض السكنية و المقارنة مع المعايير التخطيطية و النمو المستقبلي للمدينة ، باستخدام الاساليب التحليلية الاستعمالات الارض الحضرية جاءت الدراسة بجملة من التوصيات تساعد على تنمية مدينة الكوفة وتطويرها وهي :-

- ١- اتباع اسلوب علمي وتخطيطي لتطوير مدينة الكوفة قائمة على تنبؤات سكانية لغرض توفير مختلف استعمالات الارض الحضرية وخاصة السكنية بما يخدم السكان مع التطور الذي حصل في المدن وفق المعايير التخطيطية

- ٢- ايجاد وصياغة القوانين التشريعات والاعتماد على المؤشرات الاسكانية مع إعادة النظر بالهيكل العام للتشريعات والقوانين المتعلقة باستعمالات الارض السكنية
- ٣- استمرار العمل على وضع المخططات التي تنظم استعمالات السكنية وتنفيذها بما يخدم الفعاليات المختلفة العاملة في المدينة واستثمار المساحات بشكل ملائم ، وتنظيم التركيز السكاني بما يخدم استعمالات الارض التي تعود بالفائدة على مجتمع المدينة
- ٤- يوصي الباحث بالاهتمام بدراسة مقترحات سكان المدينة واءاء المستثمرين ومؤسسات المجتمع ، المدني لعمل على تلبية طموحاتهم وافكارهم المشروعة عند اعداد المخططات لأساسية لمدينة .
- ٥- تطوير قدرات المدينة عن طريق التخطيط ،السليم واستثمار امكانياتها البشرية ومواردها المادية والعمل الدؤوب على تطويرها، عبر الالتزام بالمخططات الاساسية المعدة لها وعدم التجاوز عليها، ونهوض بما يقوي ويدعم علاقتها الاقليمية والخارجية.
- ٦- ضرورة الاتجاه نحو اعتماد الابنية السكنية العمودية من اجل المساهمة الفعالة في مواجهة الحاجات السكنية المتراكمة والمتزايدة.
- ٧- ضرورة انشاء مركز قاعدة بيانات وربطها بخرائط المخططات الاساسية واستخدام برنامج GIS وعمل تحديث دوري لهذه البيانات.

ABSTRACT

The study shows that the status of residential land uses in Al- Kufa city does not match the planning standards and the population size; there is a clear deficiency in the number of the residential unit and the residential area where the population number is (157845 persons) and the residential use area is (546, 12 hectares) with a rate of (29, 11%) of the city, so the individual share of the residential use is (34,6 M2/ person), and the residential units number is (22024) units distributed on (20 residential quarters).

The residential area deficiency is (20, 89%) of the city area, and the individual share is (20. 4 M2/ person), knowing that the planning standard is (50%) of the city area with a (55 M2/ person).

The study shows that the total required area for the residential need till 2030 is (873, 19 hectares) with an increase of (93670 persons).

قائمة المصادر والمراجع

- (١) صفاء عبد الكريم الأسدي ، المشاكل العمرانية لنمو الحضري دراسة تحليلية لمدينة الكوفة ، معهد التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ ، ص ٢٧٦ .
- (٢) بلدية الكوفة ، قسم تنظيم المدن ،
- (3) Saarinen, eliel " The city massach use the of technology, usa, 1966, 61
- (٤) عبد الحكيم ناصر العشراوي ، مدينة صنعاء تركيبها الداخلي وعلاقتها الاقليمية ، اطروحة دكتوراه ، معهد التخطيط الحضري الاقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٩٧ ، ص ١٠٢ .
- (5) Raymond marphy, the American city An unban geography, New yourk MacGrw Hill Book, 1966, p369.
- (٦) رياض كاظم سلمان الجميلي ، الوظائف الأساسية في مدينة الحمزة وعلاقتها الاقليمية ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة القادسية ، ٢٠٠١ م ، ص ١٢٩ .
- (٧) جمهورية العراق ، الهيئة العامة للمساحة ، خريطة النجف الادارية.
- (٨) التقرير الأولي للجنة دراسة التخطيط الحضري ، لجنة الإسكان الحضري ، وزارة الحكم المحلي ، ١٩٨٥ م .
- (٩) جمهورية العراق ، وزارة البلديات والأشغال العامة ، مديرية التخطيط العمراني في النجف الاشرف ، بيانات غير منشورة لعام ٢٠١٣ .
- ❖ معادلة النمو $P1 = Po + (1+r)n$ حيث إن : $P1$ = عدد السكان المستقبلي ، Po = عدد السكان الحالي ، r = معدل النمو ، n = الفرق في عدد السنوات للحالي والمستقبلي . وقد تم أخذ الفترة كل (٥ سنوات) .
- ❖ العجز السكاني = عدد الأسر الحالي - عدد الوحدات السكنية .
- *** نسبة العجز = العجز السكاني / مجموع الأسر × ١٠٠ .