

تقييم الاستعمال التجاري ضمن تصميم مركز مدينة كربلاء⁺

EVALUATION OF MARKETING PLACES FOR KERBALA CENTER CITY

أحمد خلف حسن*

المستخلص:

نمت مدينة كربلاء نمواً حضرياً ملحوظاً خلال السنوات الماضية نتيجة لعدة عوامل .. وقد أدى ذلك النمو الى تآكل في النسيج الحضري الموروث وخلال احداث عام ١٩٩١ تعرض مركز المدينة للتهديم .. وقامت مديرية التخطيط العمراني في وزارة الداخلية بدراسة تخطيطية للمنطقة القديمة من مركز المدينة وأعدت تصميماً حضرياً تفصيلياً لها .. ويهدف البحث الى :-

- دراسة نمو المنطقة التجارية قبل اعداد التصميم .
- تقييم الإستعمال التجاري من خلال تنفيذ التصميم المقترح
- إعداد توصيات ومقترحات تخطيطية لمعالجة المشاكل الناجمة عن ذلك .

Abstract:

Kerbala City has faced by rapid urban growth during last years as a result of several factors.

This urban growth has led to the fact that the old inherited urban fabric has destroyed .

The city centre was severely damaged Almaarik during the –Um-Almaark battle. The town planning and development directorate (ministry of domestic Affair) prepared a project for Kerbala city which aims toward the reconstruction of the area demolished by the war , especially those located between the two holy shrines of Imam Hussain and Imam Abbas , according to the modern criteria in town planning.

The Aim of the study :

- The study of the marketplaces before the proposed project .
- Evaluation of marketplaces if the project is realized .
- Recommendations and suggestions of for the management of the probable problems after carrying out the project .

المقدمة:

⁺ تاريخ استلام البحث : ٢٠٠١/٦/١ ، تاريخ قبول النشر : ٢٠٠٢/١٢/١٥

* مدرس/ المعهد التقني - كربلاء

ان مدينة كربلاء كأحد المدن العربية القديمة .. تأخذ أهميتها من واقعة الطف سنة ٦١ هجرية .. تلك المعركة الخالدة التي أُنشِئَ فيها الإمام الحسين بن علي (ع) وبعد تلك السنة أخذت المدينة شهرتها وتألّفها صعوداً مع حركة التاريخ [١] .

بعد أن احتضنت تلك المرافد الشريفة تكون حولها نسيج عضوي مترابط يضم أسواقاً كبيرة تحوم حول مركز المدينة الروحي والتي كانت تعتبر مركزاً للتبادل التجاري إضافة الى عنصر مهم وهو الإحتكاك الإجتماعي وحتى التبادل الثقافي بين السكان وامتازت بالتكتل والتجمع في نطاقات محددة وحسب الفعالية المتشابهة أو المتقاربة مثل (الصاغة ... البزازين ...) وتمتد من المركز الى المناطق السكنية بشكل مترابط وفق نظام متسلسل ومتدرج لتقديم أفضل الخدمات للسكان ..

كان الإنسان ينتقل ضمن ذلك النسيج وخلال الأزقة الضيقة المتعرجة والتي تعطي المقياس الإنساني الصحيح وعندما يدخل الفضاء الواسع (الصحن) الخاص بالمرقد الشريف فجأة وبهذا الإنتقال المفاجئ من الزقاق الضيق الى الصحن الواسع يجعله يفاجأ ويشعر بالخشوع اللازم والضروري في تلك الأماكن المقدسة [2] .

الدراسات التخطيطية:

ان النمو الحضري الواسع الذي حدث في مركز المدينة قد أدى الى تآكل في النسيج الحضري نتيجة عمليات الهدم الواسع والمستمر وأصبح عنصر المفاجأة الذي تميز به ذلك النسيج بعيداً عن هدفه.. لذلك اتجهت الدراسات التخطيطية الى إظهار هذه الشواخص لإحداث صفة مميزة للمدينة من جهة وإعطاء هذه الشواخص قيمتها من جهة أخرى وهذا يتم من خلال الحفاظ على محاور النظر والحركة باتجاه هذه الشواخص وكذلك من خلال إرتفاعات الأبنية المحيطة بها ..

ان عرض أكبر جزء ممكن من المرقد الى الخارج بحيث يسمح لرؤيته من مختلف الإتجاهات كان أحد الأسباب في إظهاره بالشكل الذي عليه بالإضافة الى أسباب أخرى تتعلق بالهوية وإحترام للشخص المدفون بالمرقد .

(١) الدراسة الأولى عام 1974

أكدت على أهمية الترابط العضوي والمرئي بين المرقدين بإيجاد فضاءات رابطة بينهما ورؤية كل منهما من المرقد الآخر وتنظيم واجهات الأبنية التجارية والخدمية القريبة من المرقدين والمطلّة عليها [٣] .

(٢) الدراسة الثانية عام 1977

أشارت الدراسة الى ضيق الشوارع المحيطة بالمرقدين وإنغلاق الطرق المؤدية لهما وكثافة الدور وتردي أبنيتها وتشعب الأنشطة المختلفة قرب المرقدين قد أثر على قيمتهما الدينية والعمرانية وخصوصاً بعض الأبنية الملاصقة لجدار الصحن .

تكمن الفكرة الرئيسية للمشروع بأظهار كل من المرقدين على حدة في ساحة مفتوحة تبرز أهميته مع ربط الساحتين بفضاء خالي واقتُرحت انشاء أبنية تجارية حديثة تطل على الساحتين وجانبي الشارع الرابط بينهما وبلغت نسبة الإنجاز بحدود ٤٠% لغاية عام ١٩٩٠ [٤] .

٣) الدراسة الثالثة ١٩٩٤ (موضوع البحث)

إيجاد ترابط حركي وبصري بين المرقدين من خلال فضاء مركزي واسع يضم المرقدين الشريفين أما المنطقة التجارية فتشمل شريط من الأبنية التجارية بعمق قطعة واحدة تطل على الساحة المركزية وحول المرقدين وعلى جانبي الشوارع الرئيسية والأسواق ضمن منطقة الدراسة [٥] .

تحديد المشكلة:

إن طبيعة الإستعمال التجاري ضمن مركز مدينة كربلاء وبالذات المناطق المحيطة بالروضتين الحسينية والعباسية تعتبر من أهم المشاكل التي تؤثر على اتجاهات النمو وحركة السيارات والسابلة وتوزيع الأنشطة المركزية والربط العضوي والبصري بين المركز وباقي أجزاء المدينة عند اعداد تصميم حضري تفصيلي لتلك المناطق .

هدف البحث:

تقييم الاستعمال التجاري المقترح ضمن التصميم التفصيلي وإعداد التوصيات المناسبة لتطوير مناطق ذلك الاستعمال .

ملاحظة : أن المدينة كائن عضوي معقد ومتشعب الجوانب ..لذا اختصر البحث على الاستعمال التجاري فقط .. ولدى الباحث دراسة حول الفنادق ومواقف السيارات في بحوث منفصلة .

أسلوب البحث:

أولاً. المعايير

يعتمد تقدير الحاجة الى المساحة اللازمة للأغراض التجارية على طبيعة المدينة ووظيفتها الأساسية ومدى فعالية النشاط التجاري فيها وتنوعه وعلى زيادة القدرة الشرائية وبالتالي ازدياد استهلاك الفرد من السلع وعلى نمط التسويق وقد يكون من العسير احتساب مدى تأثير كل عامل من هذه العوامل بنسب منفردة ولكن جرت العادة على تحديد معيار ما يصيب الفرد من مساحة البناء أو المواقع بالنسبة للفعاليات التجارية والتي تشمل (محلات بيع المواد الغذائية ، الأسواق ، المطاعم ، الحرف اليدوية والفلكلورية وكافة الأنشطة التجارية) .

١- معايير التخطيط العمراني

تقدر حاجة المدينة للفعاليات التجارية وعلى مستوى مركز المدينة بـ (٠,٧-١,٠٠)م لكل نسمة [٦]

٢- المساحة التجارية الواجب تأمينها لمدينة عدد نفوسها ١٥٠ ألف نسمة بموجب معايير [٧]

أ- الإستشاري وايدله بلان

٢٠,٢٥ هكتار

=

٢٠٢٥٠٠ م٢

ب- الإستشاري دوكسيادس

١٨,٥٠ هكتار

=

١٨٥٠٠٠ م٢

ج- الإستشاري العراقي

١٦,٦٠ هكتار

=

١٦٦٠٠٠ م٢

ثانياً : سكان مدينة كربلاء

- ١- من المتوقع أن يكون عدد سكان مدينة كربلاء في نهاية عام ٢٠٠٢ (٤٠٤٢٢٨) نسمة [١]، [٨]
- ٢- ان الطابع الديني الذي تمتاز به المدينة قد أدى الى توافد أعداد كبيرة لأداء مراسيم الزيارة ومن جهات مختلفة (محلية وعربية وعالمية) وتشير بعض الدراسات الى أن العتبات المقدسة تستقبل بحدود (١٥٠ ألف نسمة) في اليوم الواحد من أيام المناسبات ومن مختلف الفئات العمرية ولكلا الجنسين ويصل أحياناً الى ثلث مليون زائر في أيام المناسبات الإعتيادية ويتجاوز العدد المليونين في بعض الزيارات الموسمية [٩]، [١٠] ويبلغ نسبة الذين يرغبون بالمبيت بالمدينة بحدود ٤٠% (ظهرت النتيجة خلال المسح الميداني للزائرين الذي جرى أثناء دراسة البحث الخاص بالفنادق في مدينة كربلاء .. لنفس الباحث) وبذلك يكون عدد الأشخاص الذين يحتاجون للخدمات التجارية أثناء أيام المناسبات ٦٠ ألف نسمة وبذلك يكون عدد السكان الذين يحتاجون الى الخدمات التجارية عند إضافة ذلك العدد لسكان المدينة (٤٦٤٢٢٨) نسمة.

ثالثاً: المساحة التجارية المقترحة بموجب التصميم التفصيلي

رابعاً: المساحة التجارية الواجب تأمينها بموجب

- ١- معايير التخطيط العمراني (٠,٨٥ م لكل نسمة) = ٣٩٤٥٩٤ م^٢
- ٢- معايير الإستشاري وايدله بلان(ملحق رقم [١]) = ٦٢٦٧٠,٨ م^٢
- ٣- معايير الإستشاري دوكسيادس(ملحق رقم [١]) = ٥٧٢٥٤٨ م^٢
- ٤-معايير الإستشاري العراقي(ملحق رقم [١]) = ٥١٢٩٤٠ م^٢

خامساً: من خلال مقارنة النتائج يظهر بأن المساحة التجارية المقترحة بالتصميم التفصيلي تلبي الحاجة وفق النسب التالية :

المعايير	بالنسبة لسكان المدينة والزائرين	بالنسبة لسكان المدينة فقط
١ التخطيط العمراني	٤١,٤%	٤٧,٥%
٢ الإستشاري وايدله بلان	٢٦,٠%	٢٩,٩%
٣ الإستشاري دوكسيادس	٢٨,٥%	٣٢,٨%
٤ الإستشاري العراقي	٣١,٨%	٣٦,٥%

المسح الميداني:

للاوصول الى هدف البحث فقد تم إعتداد أسلوب المسح الميداني التالي : (ملحق رقم (٢))

إعداد إستمارة للمسح الميداني تتعلق بالمنطقة التجارية الواقعة ضمن حدود منطقة البحث حيث تمثل أسئلة لشاغلي تلك المنطقة للوصول الى بيانات توضح الوضع الراهن وطبيعة الإستعمال وقد روعي بالمسح :

* يمثل عينة عشوائية مقدارها (١٠٠ وحدة) من الوحدات الواقعة ضمن منطقة الدراسة .

* تمثل هذه العينة مواقع مختلفة من منطقة البحث .

الاستنتاجات:

- ١- المساحة التجارية المنفذة والمقترحة ضمن التصميم التفصيلي لمنطقة الدراسة (مخطط رقم (١)) لا تلبي أكثر من ٤٧,٥% من حاجة المنطقة .
- ٢- الحالة العمرانية للأبنية التجارية القديمة بحدود (٦٠%)...ملحق رقم (٣)
- ٣- قلة إستخدام السرداب والطابق الأول والثاني للفعاليات التجارية وبلغت نسبتها ٢٠% .
- ٤- عدم التزام معظم أصحاب الأبنية التجارية بالمساحة المحددة للمحل التجاري وبلغت نسبة التجاوز بحدود ٥٠% [١١] .
- ٥- ظهر عدم إنسجام بالفعاليات التجارية وبنسبة تصل الى ١٥% .
- ٦- تجاوز اصحاب المحلات التجارية على الأرصفة بشكل ملفت للنظر و بحدود ٨٠% .
- ٧- ظهور مجموعة من الفعاليات التجارية تمارس خارج الأبنية التجارية وبالذات ضمن الأسواق وبعض الشوارع التجارية وعلى الأرصفة وبالرغم من انها تسد بعض النقص في أبنية الإستعمال التجاري الا انها تمثل ظاهرة غير حضارية وتؤثر على حركة السيارات والسابلة وتعيق التبضع من المحال التجارية .

التوصيات:

أولاً - الخاصة

تقع مسؤولية تنفيذ التوصيات التالية على دائرة التخطيط العمراني باعتبارها الجهة المسؤولة عن اعداد التصاميم ومديرية بلدية كربلاء باعتبارها الجهة المسؤولة عن التنفيذ ومراقبته .

- ١- إيجاد علاقة وثيقة بين تخطيط المدينة ورعاية المناطق المحيطة بالمرقدين الشريفين حيث بالإمكان معالجة وضعية العقارات والأماكن ضمن مركز المدينة وذلك بإعداد دراسة تفصيلية وتخطيطية لتلك المناطق الموضحة (بالمخطط رقم (١)) بهدف تغيير استعمالاتها لتمكين أصحابها من تنفيذ أبنية تجارية وخدمية وبموجب تصاميم تفصيلية يمكن أن تسد بعض النقص في حاجة المركز .

المساحة التجارية التي يمكن الحصول عليها من الموقع القريب من مرقد الإمام الحسين (ع)

٢٦٥٠٠ م^٢

.

أ- المساحة التجارية التي يمكن الحصول عليها من الموقع القريب من مرقد الإمام العباس (ع)

٣١٧٢٠ م^٢

المجموع

٥٨٢٢٠ م 2

وهذه المساحة يمكن أن تلبي بحدود ١٧% من النقص البالغ ٥٢,٥% (معايير التخطيط العمراني لسكان المدينة فقط) ، أما النقص المتبقي فيمكن أن يتم أعداد دراسات تخطيطية وتغير استعمالات بعض الأجزاء المحاذية لمنطقة البحث .

٢- محاولة عدم إعطاء ثقل كبير للفعاليات في مركز المدينة وعلى المخطط أن يتوجه نحو لا مركزية المدينة أي يجعل

أماكن العمل لبعض الفعاليات خارج المنطقة المركزية وكذلك خلق مراكز قطاعية للخدمات (مخطط رقم ٢) .

٣- ضرورة متابعة موضوع التجاوز الحاصل على الأرصفة في الشوارع التجارية وضمن الأسواق من قبل أصحاب المحال التجارية والباعة المتجولين والحد من هذه الظاهرة لآثارها السلبية واعاققتها لحركة المشاة والتبضع .

٤- ضرورة دراسة واقع حال الفعاليات ضمن الأبنية التجارية وإعادة توزيعها بما يحقق الإنسجام فيما بينها وأبعاد الفعاليات المخالفة خارج منطقة المركز بما في ذلك الأجزاء المستغلة كمخازن لتجارة الجملة بهدف تقليل العجز بالإستعمال التجاري .

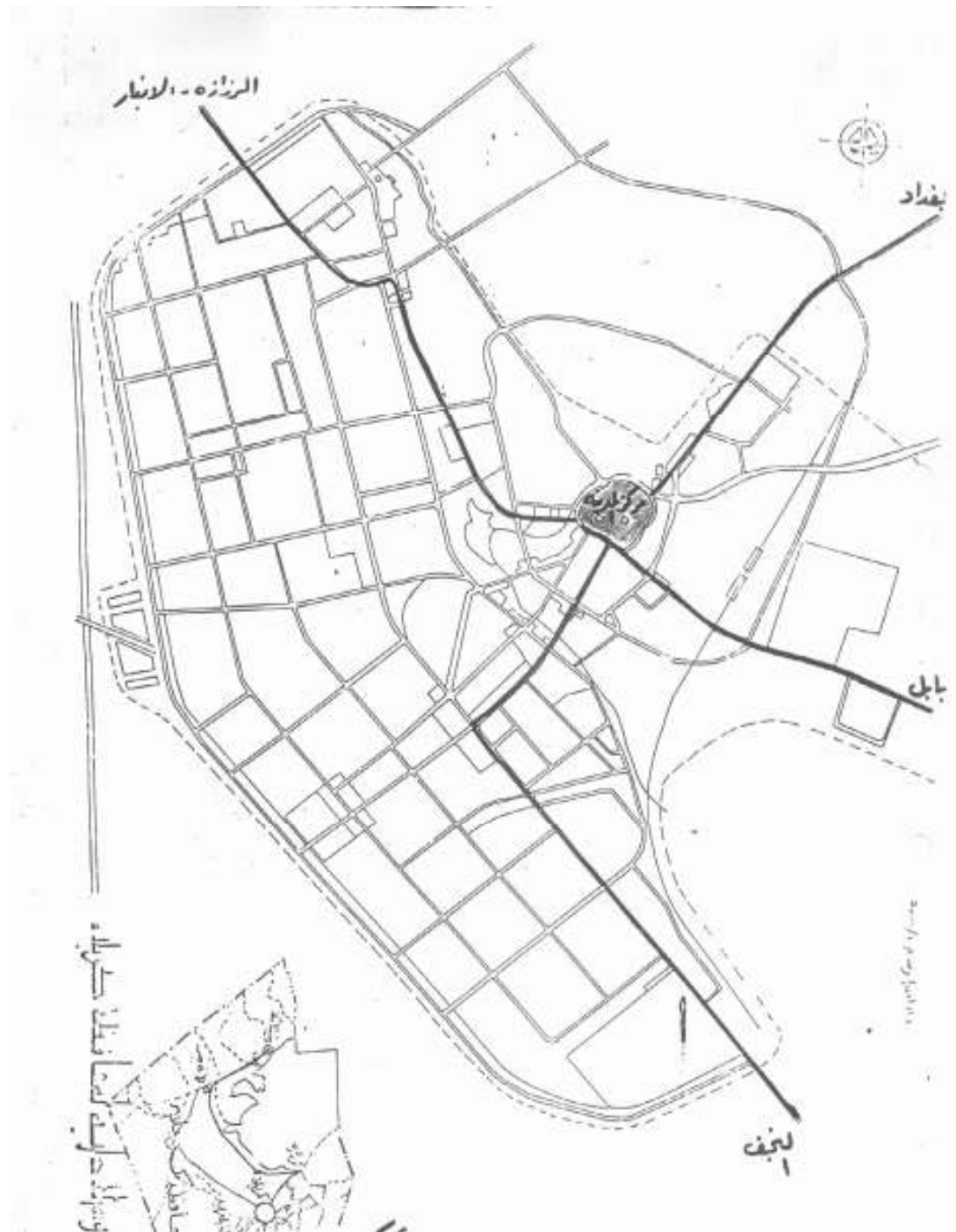
ثانياً - العامة

١- إيجاد تشريع قانوني خاص (على غرار ما ذهب اليه قرار مجلس قيادة الثورة ذي العدد ١٣٦ لسنة ١٩٩٤ والذي ألزم أصحاب العقارات المحيطة بالروضتين بإعادة الاعمار خلال سنة واحدة) يلزم أصحاب الأملاك والعقارات الواقعة ضمن المشروع وخصوصاً الأبنية القديمة التي بلغت نسبتها ٦٠% بإعادة الإعمار بما يؤمن تنفيذ الأبنية التي حددت لها الدراسات التخطيطية والتصاميم التفصيلية استعمالاً تجارياً من حيث - مساحة المحل - وعدم التجاوز على الرصيف - استغلال الطابق الأرضي والسرداب للإستعمال التجاري ، وتشجيع استخدام الطابق الأول للأغراض التجارية (المكاتب ..العيادات ..) يهدف لتقليل العجز في مركز المدينة قدر الإمكان ويمكن ملاحظة ذلك بنتائج المسح الميدان (ملحق رقم ٣) .

٢- اعطاء جانب النقل والمواصلات أهمية خاصة من قبل (دوائر المرور - السياحة - البلدية - التخطيط العمراني) خصوصاً قرب المرقدين من حيث عدد مواقف السيارات المنفذة والمقترحة ومواقعها وحركة وسائط النقل ومحاولة فصلها عن حركة المشاة والإستفادة من الطرق الخلفية.



مخطط (١): التصميم التفصيلي لمدينة كربلاء



مخطط (٢): التصميم الاساسي لمدينة كربلاء

المصادر:

- ١- وزارة الحكم المحلي (الملغاة). الدليل الإداري لجمهورية العراق الجزء الثاني، ص ١٢٢، ١٩٨٩

- ٢- الدكتور المهندس حيدر كمونة . " أهم العناصر التخطيطية والمعمارية لمكونات المدينة العربية القديمة " .
صحيفة الجمهورية العراقية ، العدد ٥٤٢٠ ، ص ٣ ، بتاريخ ١٩٨٧/٥/٢ .
- ٣- مديرية التخطيط والهندسة العامة . دراسة مشروع تطوير منطقة المرقدين المقدسين في مدينة كربلاء ،
وزارة الحكم المحلي الملغاة ، العراق ، كانون الأول / ١٩٧٤ .
- ٤- دائرة التخطيط والهندسة . مشروع تطوير المرقدين الشريفين في كربلاء ، وزارة الحكم المحلي الملغاة
العراق ، ١٩٧٧ .
- ٥- دائرة التخطيط العمراني ، دراسة تطوير مدينة كربلاء ، محافظة كربلاء ، العراق ، ١٩٩٢ .
- ٦- وزارة الحكم المحلي (الملغاة) ، دراسة المديرية العامة للتخطيط العمراني - اللجنة الفنية للمعايير
المعتمدة . عام ١٩٨٥ . كتاب الوزارة أعلاه ذي العدد ٥٦٥٣ في ١٩٨٥/١٠/٢١
- ٧- وزارة الحكم المحلي (الملغاة) ، المعايير التخطيطية لاستعمالات الأرض ، المديرية العامة للتخطيط
العمراني ، مركز المدينة جدول مقارنة عام ١٩٨٥ . كتاب الوزار أعلاه ذي العدد ٥٦٥٣ في
١٩٨٥/١٠/٢١ .
- ٨- الجهاز المركزي للإحصاء ، دائرة الإحصاء والدراسات السكانية ، المجموعة الإحصائية السنوية ،
وزارة التخطيط العراق ، ١٩٨٩ .
- ٩- المشهدي . خليل ابراهيم أحمد ، أثر التحضر في تطوير المواقع السياحية ، رسالة ماجستير . مركز
التخطيط الحضري والأقليمي بجامعة بغداد . ١٩٨٢
- ١٠- الأعداد التقريبية للزائرين تم الحصول عليها من بعض الدوائر (السياحة - الإحصاء - المرور -
البلدية) في محافظة كربلاء .
- ١١- وزارة الحكم المحلي (الملغاة) ، مديرية البلديات العامة ، ضوابط البناء في المناطق التجارية في مركز
مدينة كربلاء ، عام ١٩٨٤ والتعديل عام ١٩٩٢ .

ملحق رقم (١)

نوع الخدمة	الإستشاري وايدله بلان (دراسة مدينتي تكريت	الإستشاري دوكسياس (دراسة مدينة التراث)	الأستشاري العراقي (دراسة التصميم الأساسية
------------	--	--	--

وسامراء)		(للمدن)
المساحة بالهكتار لكل ١٥٠ ألف نسمة		
مركز تسويقي	١٣	١٢,٥
سوق رئيسي	٣,٩	٣,٠
مكاتب وأعمال حرة	٢,٦	٢,٠
ورش حرفية غير ملوثة	٠,٧٥	١,٠
مجموع المساحة بالهكتار	٢٠,٢٥	١٨,٥٠
		١٠,٠
		٣,٠
		٢,٠
		١,٦
		١٦,٦

ملحق رقم (٢)

إستمارة المسح الميداني المتعلق بالمنطقة التجارية

١- الحالة العمرانية

أ- جيد جداً ب- جيد ج- مقبول د- ردي

٢- موقع الإستعمال التجاري ضمن البناية

أ- السرداب ب- الطابق الأرضي ج- الطابق الأول د- الطابق الثاني

٣- عائدة الوحدة التجارية

أ- ملك صرف ب- إيجار من القطاع الخاص ج- إيجار من مساح د- إيجار من الدولة

٤- مساحة المحل التجاري

أ- أقل من الضوابط ب- ضمن الضوابط ج- أكثر من الضوابط

٥- مدى إنسجام الفعالية مع المجاور

أ- منسجم ب- غير منسجم ج- متقارب

٦- حدود ممارسة الفعالية

أ- ضمن حدود المحل التجاري ب- متجاوز على جزء من الرصيف ج- متجاوز على الرصيف

٧- ملاحظات أخرى إن وجدت

ملحق رقم (٣)

(نتائج المسح الميداني)

السؤال عن	اختيار الإجابة	النسبة
-----------	----------------	--------

١٥ % ٢٥ % ٤٠ % ٢٠ %	جيد جداً جيد مقبول رديء	الحالة العمرانية
٥ % ٨٠ % ١٢ % ٣ %	السرداب الطابق الأرضي الطابق الأول الطابق الثاني	موقع الإستعمال ضمن البناية التجارية
١٧ % ٦٠ % ١٥ % ٨ %	ملك صرف ايجار من القطاع الخاص ايجار من مساح ايجار من الدولة	عائدية الوحدة التجارية
٥٠ % ٣٠ % ٢٠ %	أقل من الضوابط ضمن الضوابط أكثر من الضوابط	مساحة المحل التجاري والمحددة بـ (١٠ م^٢)
٤٥ % ١٥ % ٤٠ %	منسجم غير منسجم متقارب	مدى إنسجام الفعالية مع المجاور
٢٠ % ٦٠ % ٢٠ %	ضمن حدود المحل التجاري متجاوز على جزء من الرصيف متجاوز على الرصيف	حدود ممارسة الفعالية