

## النمو الحضري في مدينة النجف الأشرف (المركز): الرؤية والحلول للمدة 2017-2027 بالاعتماد على معايير استعمالات الأرض الحضرية

حسن جبار هميم<sup>1</sup> سعدية كامل حسن<sup>2</sup>

كلية التخطيط العمراني - جامعة الكوفة

<sup>1</sup>hassanj.hamem@uokufa.edu.iq & hamem59@yahoo.com<sup>2</sup>

<sup>2</sup>sadiak.hasan@uokufa.edu.iq & sadiakaml2002@yahoo.com;

امير محمد علي جبار<sup>3</sup>

ديوان الجامعة<sup>3</sup>

<sup>3</sup>Ameer.m.jabbar@gmail.com

معلومات البحث
تاريخ الاستلام : 2020 / 8 / 15
تاريخ قبول النشر: 2020 / 9 / 29
تاريخ النشر: 2020 / 11 / 26

### المستخلص

يُعد نمو السكان الحضر من أهم الأسباب لزيادة الرقعة العمرانية الحضرية، وهذا سوف يقود الى تغير في وظائف استعمالات الارض الحضرية، والتخطيط الذي يربط بين الاثنين النمو السكاني والنمو العمراني يُنتج نمو عمراني مرغوب دخل حدود المخطط الأساس، إلا أن غياب التخطيط يقود إلى نمو عمراني غير مرغوب وخارج نطاق المخطط الأساس. كما أن الفجوة المتزايدة بين النمو العمراني والنمو السكاني سوف تُنتج التغير غير المرغوب في الوظائف العمرانية متمثلة في استخدامات ارض حضرية غير مستدامة وغير معيارية. والهدف من هذا البحث خلق حالة من التأثير الإيجابي المتبادل والمتوازن بين النمو الحضري ونمو السكان تحت تأثير المعيار الحضري المستدام وتوزيع وظيفي لاستعمالات الارض الحضرية المتنوعة. معادلة نمو السكان البسيطة والمعيار الحضري المستدام والمنهج التاريخي الوصفي المتبع للربط بين النمو العمراني والنمو السكاني وذلك من خلال التوقع الدقيق للسكان باستخدام معادلة نمو السكان لسنوات قادمة قد تصل لعشر سنوات مقبلة بحيث يتوزع السكان عمرانياً على أساس استخدامات الأرض الحضرية الموزونة بمعايير استخدام الارض الحضرية المحلية او الإقليمية التي تتجاوب مع الوضع الاجتماعي والاقتصادي والثقافي للسكان.

الاستنتاج الأهم أن سنة 2017 سجلت فجوة كبيرة بين المعمور وغير المعمور لصالح غير المعمور أي ان هناك مساحات كبيرة لم يتم استخدامها وتتسع لنمو محتمل في المستقبل، إلا أن هذه الفجوة لا تعطي الضوء الأخضر بأن التخطيط العمراني يستجيب لمتطلبات النمو السكاني خصوصاً ان مشكلة السكن والصحة والكهرباء والماء والنقل والضوضاء والتلوث البيئي تعاني منها أغلب الدول النامية وحدود منطقة الدراسة ضمنها.

**الكلمات الدالة:** النمو السكاني، النمو العمراني، معيار استعمالات الأرض، الفجوة العمرانية، التشبع العمراني

# Urban Growth in the City of Najaf Al - Ashraf (Center): Vision and Solutions for the Period 2017-2027 According to Urban Land Use Criteria

Hassan J.Hamem<sup>1</sup>      Sadia K.Hasan<sup>2</sup>

<sup>1, 2</sup>, College of Physical Planning, University of Kufa, Najaf, Iraq,

Ameer M. Jabbar<sup>3</sup>  
University Diwan<sup>3</sup>

## Abstract

The urban population is one of the main reasons for the increase in urban area, this will lead to a change in urban land use functions. Planning connects between population growth and urban growth and both will lead to desirable urban growth within the master plan, however, lack of planning leads to undesirable urban growth outside the scope of the master plan. The growing gap between urban growth and population growth will produce the undesirable change in urban functions, such as unsustainable and non-standard urban land use. The aim of this research is to create a positive and balanced positive effect between urban growth and population growth under the influence of the sustainable urban criterion and a functional distribution of the various urban land uses. The equation of simple population growth and the sustainable urban standard and the descriptive historical approach used to link urban growth with population growth, through the accurate forecast of the population is using the population growth equation for years to come may reach ten years. Urban population is distributed on the basis of the uses of urban land, which are balanced by the criteria of using local or regional urban land that respond to the social, economic and cultural situation of the population. The most important conclusion is that the year 2017 recorded a large gap between the inhabited and uninhabited land in favor of uninhabited land, that there are large areas have not been used and expand to future potential growth. However, this gap does not give us the green light, it means the urban planning is not sure responds to the requirements of population growth, especially there are the problem of housing, health, electricity, water, transport, noise and environmental pollution suffer from most developing countries and Iraq is no exception.

**Keywords:** population growth, urban growth, land use criterion, urban gap, urban saturation

## المقدمة:

يُعدّ النمو السكاني من العوامل الرئيسية في التحولات الحضرية لأي مدينة، كما انها عامل رئيسي في التوسع العمراني في المدينة، وهذا بلا أدنى شك سوف يولد زيادة في الطلب على الأرض لأغراض البناء او العمران وهذا ما يُطلق عليه بالنمو الحضري أو العمراني. لذا نرى اهتمام أو دافع الكثير من الدارسين والباحثين ينصب على دراسة استعمالات الارض الحضرية ونسبتها إلى مساحة المدينة الكلية، وذلك للتعرف على مساحة واتجاه التغير في العمران الذي نعبر عنه بالنمو الحضري في السكان والعمران [1]. كما أن الزيادات السكانية في المدينة تختلف من مدينة إلى أخرى، وتختلف داخل المدينة نفسها من حي لآخر. هذا الاختلاف سوف يولد اختلافاً في مستوى كثافة العمران، وتغير نسب استعمالات الارض السكنية والخدمية بما فيها الصحة والتعليم والنقل والمناطق الخضراء، وبمعنى أدق لابد من توازن بين الزيادات السكانية والمساحة التي يشغلونها أي دراسة التوزيع المكاني للسكان من اجل تحديد الشكل الذي يتوزع به السكان على مساحة المدينة والذي سوف يساعدنا في الكشف عن التغير في استعمالات الارض الحضرية [2].

والكثير من المدن تعاني من المشاكل الناجمة عن النمو السكاني الذي يتجاوز الحد المرغوب والمطلوب، فيحدث ما نسميه بعدم التوازن بين النمو السكاني والنمو العمراني، فيصبح النسيج العمراني بمقاس اقل من مقاس الحجم السكاني المتزايد الذي يتطلب نمواً عمرانياً يتناغم أو ينسجم مع الزيادات السكانية.

## المبحث الأول: الإطار النظري للبحث

### أولاً: مشكلة البحث:

ما يزال الإنسان هو الهدف من التخطيط للتنمية، وتعد التنمية عملية معقدة ومتشابكة وتقتضي جهوداً كثيرة، كما أنها تتطلب مراحل متعددة أولها وضع الاستراتيجية العامة للتنمية والتي تعكس أهداف المجتمع الرئيسية، وأكثر من ذلك تراعي الواقع الاقتصادي والاجتماعي والقيمي للمجتمع، وفي هذه المرحلة تُصاغ الأهداف النوعية التي تتحول بدورها إلى برامج تنفيذية لأبد من متابعتها للتأكد من نجاحها أو أنها آتت أكلها. والعامل البشري هو مصدر بناء الخطة كما أنه مصدر نجاحها وهذه صفة ملازمة لأي خطة تنمية [3].

والنمو السكاني هو الحالة الطبيعية لأي مجتمع إلا أن الفهم المalthوسي الرأسمالي فيه الكثير من المبالغة، ويسمي النمو السكاني بمعدلات متزايدة بالانفجار السكاني والذي يُعيق أو يُعطل التنمية أو يُعطل نضوج ثمارها، في حين النظرة المتفائلة تنظر إلى النمو السكاني بكل مستوياته على أنه عامل لنجاح مشروع التنمية، إلا أن هذا النقاؤل يحتاج للمراجعة والتدقيق. ولا أحد يُناقش في حقيقة أن النمو السكاني من العوامل الرئيسة في التحولات الحضرية لأي مدينة. إلا أن السؤال المهم ما هو شكل أو نوعاً واتجاه هذه التحولات الحضرية؟ هل هي مرغوبة؟ أو هل هي في الاتجاه الصحيح مكانياً وكمياً ونوعياً؟ والجواب على كل هذه الأسئلة تقتضي التخطيط الصحيح للنمو السكاني الذي يخدم التنمية العمرانية مكانياً وكمياً ونوعياً. مرة أخرى نقول إنه لا أحد يُناقش في أن الإنسان مورد مهم لكل تنمية إلا أن لهذا الإنسان حاجات ومتطلبات لمستوى مقبول من الحياة الكريمة، منها السكن والصحة والتعليم والهواء النظيف والبيئة الصحية.

المشكلة ليست في النمو السكاني وتأثيره على النمو العمراني، وإنما المشكلة في التخطيط الصحيح للنمو السكاني وتأثيره على التنمية العمرانية مكانياً وكمياً ونوعياً. النمو العمراني يعني ميلاد مساحة عمرانية جديدة بغض النظر عن الوظيفة بينما النمو السكاني يعني زيادة السكان، ولا يمكن الفصل بين النمو العمراني والنمو السكاني [4]. الفجوة المتزايدة بين النمو العمراني والنمو السكاني لصالح الأخير يولد الاختلاف أو التغير غير المرغوب في الوظائف العمرانية متمثلة في استخدامات الارض الحضرية، في الواقع لم تظهر في المخطط الأساس نتيجة الزيادة السكانية بفعل التقصير في التخطيط عموماً والتخطيط العمراني خصوصاً. ويمكن صياغة المشكلة بالسؤال التالي: ما الفجوة المتزايدة بين النمو العمراني والنمو السكاني التي تولد الاختلاف أو التغير غير المرغوب في الوظائف العمرانية.

### ثانياً: الهدف من البحث:

لاشك في أن فهم العوامل التي تؤثر على اتجاه وأنماط النمو السكاني من الممكن ان تساعدنا في التحسب للمستقبل وبشكل أدق التخطيط للمستقبل، وبكل الأحوال فإن معظم الخبراء يوافقون على عدم وجود نقص في الموارد، وأن التخطيط الجيد يجب أن يكون قادراً على تحقيق كل الاحتياجات في المستقبل. كان متوقفاً أن يتزايد عدد الناس غير القادرين على الحصول على كافة احتياجاتهم وهذا العدد متزايد في البلدان النامية، والبلدان المتقدمة تقترب من حدود الإشباع للميل الحدي للاستهلاك بشكل مستدام بالاعتماد على التخطيط المستدام للموارد المتاحة. في حين في أغلب الدول النامية تعاني من الضغوط لتوفير السكن

والخدمات من تعليم وصحة وبيئة نظيفة تتزايد كلما تزايد السكان. ودراسات الأمم المتحدة تقول أن أكثر من نصف سكان البلدان النامية سيعيشون في مناطق حضرية في نهاية هذا القرن، وهذا بطبيعة الحال يقتضي التخطيط لوضع مقترحات وحلول مستقبلية ناجزة لظاهرة التنمية العمرانية والذي من مخرجاته إيجاد التوازن بين النمو الحضري والنمو السكاني[5]. هذا النمو يفوق القدرة على توفير المساكن والخدمات الأخرى للإنسان، ولا نبالغ في بعض البلدان يصعب إيجاد مكان للعيش فيه متطلبات العيش الكريم.

تعدّ المدينة بيئتها العمرانية المتنوعة أفضل ابتكار وجودي للإنسان حتى أصبحت بناءً مادياً وإنسانياً مركباً على درجة عالية من التنظيم تخدم سكانها وسكان المدن المجاورة[6]. الإنسان هو مورد بحد ذاته وبقية الموارد متوفرة من ماء وهواء وتربة خصبة وتنوع نباتي وحيواني، ومناخ يخلو مما هو معطل للحياة، هذا كله يُحتم على ولي الأمر أو متخذ القرار أن يجعل من النمو السكاني بوصلة للتخطيط عموماً والتخطيط العمراني خصوصاً، لأنهما متلازمان والتعمد أو التهاون في الفصل بينهما سوف يولد مشاكل لا لزوم لها.

### ثالثاً: فرضية البحث

أكثر الأدبيات أصرت على التلازم بين النمو الحضري والنمو الديموغرافي وأكثر من ذلك بعضها صرح بوجود علاقة قوية بين التنمية الحضرية والتنمية الاقتصادية بشقها الصناعي، والصناعة كانت ومازالت السبب الرئيسي في تزايد المساحات العمرانية التي تخدم الصناعة بشكل مباشر (مساحات مخصصة للصناعة) أو مساحات تخدم الصناعة بشكل غير مباشر مساحات مخصصة للسكن والتعليم والصحة والخدمات الأخرى، وببساطة المدينة مكان جاذب للنشاط الصناعي، في حين إن المدينة جاذب ومولد للسكان بفعل التأثير المباشر وغير المباشر للصناعة، مما ولد تغييراً في القيمة للمساحات الحضرية وعلى وجه الدقة التغيير في استعمالات الأرض الحضرية مع تطور ظاهرة التحضر وما صاحبها من تركيز في الأنشطة الصناعية ووسائل النقل داخل المدن أو عند حوافها، برزت مشكلات كثيرة منها ما يتعلق بالعشوائيات وباختناقات المرور والتلوث والضوضاء ونقص الخدمات[7] وأبرزها النمو الحضري غير المرغوب فيه تحت تأثير الزيادات السكانية الطبيعية أو بفعل الهجرة باتجاه مراكز المدن. اليوم حيث يشير الواقع إلى تدهور أحوال المدينة العراقية في ضوء الظروف التي يمر بها العراق وغياب العملية التخطيطية للمدينة وتنظيم استعمالات الأرض .

فرضية البحث هي الحاجة إلى دراسة النمو الحضري تحت تأثير النمو السكاني الراهن والمتوقع من أجل خلق بيئة حضرية تتلاءم مع التطور الاقتصادي والاجتماعي وحتى الثقافي لسكان المدينة.

### رابعاً: النمو الديموغرافي:

نمو السكان في أي زمان ومكان محكوم بثلاثة متغيرات أساسية: الأول معدل الخصوبة في المدينة أو البلد والثاني معدل الوفيات بينما الثالث هو الهجرة بشقيها الخارجي والداخلي، والنمو السكاني قد يكون أفقياً أو عمودي وربما كلاهما بغض النظر إذا كان النمو مرغوباً أو غير مرغوب[8]. لذلك يعتمد تقدير النمو الديموغرافي أو السكاني على توفر أرقام حقيقية وموثوقة عن هذه المتغيرات، ناهيك عن عوامل أخرى فرعية هي في حقيقة الأمر جزء من العوامل الرئيسية السابقة الذكر، منها العامل الاقتصادي والاجتماعي والسياسي والبيئي وحتى القانوني.

يعتمد النمو الديموغرافي على عوامل محلية وأخرى خارجية والذي يُعبر عنه انجذاب المدينة للنمو من الخارج، ويُشير[9] المدينة تنمو في أربعة اتجاهات في In، وأعلى Up، وأسفل Down، وخارج Out. النظريات في هذا الخصوص كثيرة وفي الخصوص نظريات الجذب والطرده للسكان والأنشطة، أكدت هذه

النظرية على أن عوامل الطرد في مكان ما هي نفسها تعدّ عوامل جذب في مكان آخر، ومن عوامل الطرد التشريعات والقوانين السيئة والرسوم والضرائب المرتفعة، المناخ المتقلب، والتقلبات الاقتصادية الحادة المصحوبة بغياب الاستقرار الأمني، ناهيك عن تردي الخدمات الصحية والتعليمية وتدني فرص العمل، التي بمجملها تقود إلى طرد السكان من مكان أو مدينة بسبب نقصانها إلى مكان أو مدينة أخرى بسبب توفرها، وهذا يفسر ببساطة نمو السكان في مكان أو مدينة الجذب على حساب انخفاضه في مكان أو مدينة الطرد.

#### خامساً: النمو الحضري

إن عملية التحضر ظاهرة عالمية وتتمثل بالنمو الحضري، وهو سبب ونتيجة (cause and effect) مفادها ظهور مساحات عمرانية جديدة وسكان جدد، أي نمو مناطق حضرية يُصاحبها نمو في السكان في الحاضرة (المدينة) وبلداتها وأطرافها، بفعل العمليات الاقتصادية والاجتماعية والأبولوجية في البيئات البشرية والطبيعية، والنمو الحضري بوصفه نظاماً معقداً نحتاج أن نكتشف خصائصه. وعندما يتعلق الأمر بالتنمية الحضرية فالنمو الحضري يتكون من التوسع الحضري (physical expansion) والتغيرات في الوظيفة (functional changes) [10]. والطريقة المثالية لفهم التنمية المكانية في المدينة هو التفكير والتخطيط للتحضر المستقبلي تحت تأثير الحاضر بمكوناته الاقتصادية والاجتماعية، والنمو الحضري للمدينة يمكن أن يندرج ضمن مفهوم النظم المعقدة، والنظم الحضرية تقتضي فهم الهيكل الداخلي للمدينة والذي يؤكد على التنظيم الفضائي للمكان والفعاليات والأنشطة في المدينة [1]. ويمكن التعبير عن النمو بثلاث مظاهر ابتداء من التدهور في المدن الرئيسية والتي تعدّ الأصل التاريخي للنمو كما حصل مع مدينة النجف القديمة والتي كانت قبل أن تخرج من السور عبارة عن أربعة أحياء كما في الشكل رقم (1)، والمظهر الآخر للنمو ما يحصل من توسع في حافات المدن تحت تأثير النمو الاقتصادي والزيادات السكانية وبطبيعة الحال هذا الشكل من النمو يتنافس ويتكامل في الوظيفة مع المركز كما في الشكل رقم (2). والمظهر الثالث للنمو وهو الأكثر شيوعاً في النمو الحضري والذي يُعبر عنه بشبه التحضر لأطراف المدن الذي يمثل الشكل الأوسع مكان المثل هذا النمو الحضري [12].



شكل رقم (2) التوسع خارج سور المدينة القديمة



شكل رقم (1) المدينة القديمة خلف السور

المصدر: دائرة التخطيط العمراني في النجف

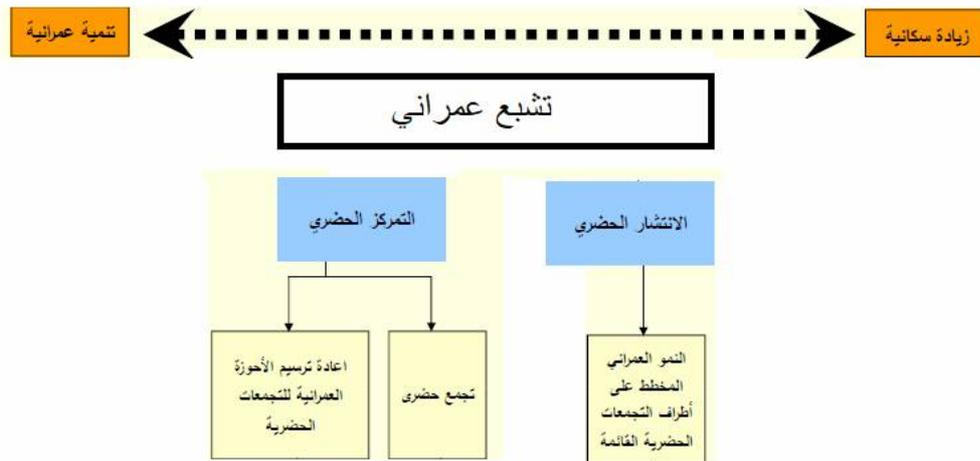
#### سادساً: النمو الحضري ضمن المخطط الأساس

من الأمور التي تُعتبر في صميم اهتمام الدارس أو المخطط العمراني فيما يتعلق في استعمالات الأرض الحضرية بيان توزيع الاستعمالات وبيان نسبتها من مساحة المدينة الكلية ومقارنة الواقع كمؤشر

بالمعيار المعتمد لكل استعمال [13]، ويمكن التوصل الى ذلك من خلال مقارنة استعمالات الأرض في المخطط الأساس للمدينة مع واقع الحال، خصوصاً إذا كان نمو الاستعمالات ضمن المخطط الأساس المقترح أو المعتمد للمدينة، ويُعد هذا مؤشراً إيجابياً يمكن البناء عليه في تحديد مناطق توسع مقترحة في المستقبل وتفاذي التنافس أو التجاوز غير المرغوب بين استعمالات الأرض الحضرية وعلى وجه الخصوص في موضوع التجاوز على الأرض الزراعية، أو تغيير صنف الاستخدام بعيداً عن المقرر في المخطط الأساس. ومن الحقائق الديمغرافية المرتبطة بالتوزيع المكاني لاستعمالات الأرض الحضرية أن السكان يتوزعون بشكل غير متساوي بمعنى يتفاوت التوزيع من مكان لآخر وأيضاً يتفاوت هذا التوزيع من وقت لآخر [14]، وهذا من شأنه أن يخلق تغييراً في استخدامات الأرض الحضرية بفعل التغيير في توزيع السكان، ويمكن القبول بهذا التغيير طالما بقي في حدود أو ضمن المخطط الأساس للمدينة.

### سابعاً: النمو الحضري خارج المخطط الأساس

كما أسلفنا أن النمو الحضري السكاني بلا أدنى شك يولد نمواً عمرانياً في استعمالات الأرض الحضرية، وغياب التخطيط المسبق لهذه الاستعمالات في ضوء النمو المتوقع للسكان سوف يولد نمو عمراني غير مسيطر عليه أو نمو حضري خارج المخطط الأساس، وهذا يقتضي توجيه النمو الحضري للمدن تبعاً لدرجة التشعب العمراني الذي وصلت إليه هذه المدن [15]، وبدون هذا النوع من التخطيط العمراني المستند إلى حساب درجة الإشباع العمراني من خلال معرفة المعيار العمراني لاستعمالات الأرض ومقارنته بالواقع الحالي والمتوقع في المستقبل، لتفاذي النمو الحضري خارج المخطط الأساس يقتضي السيطرة على الزيادات السكانية وذلك لتوجيه التنمية العمرانية قبل الوصول للتشعب العمراني، ولو افترضنا أن البيئة العمرانية قد وصلت إلى التشعب العمراني، وهذا مؤشر على أن أي نمو عمراني بعد هذا المستوى حتماً سيكون نمو خارج المخطط الأساس كما في الشكل رقم (3).



شكل رقم (3) النمو السكاني والتشعب العمراني

المصدر: الباحث

## المبحث الثاني: التغيرات المتوقعة في استعمالات الارض الحضرية في النجف 2017-

2027

## أولاً: استعمالات الأرض في م. ق النجف 2017

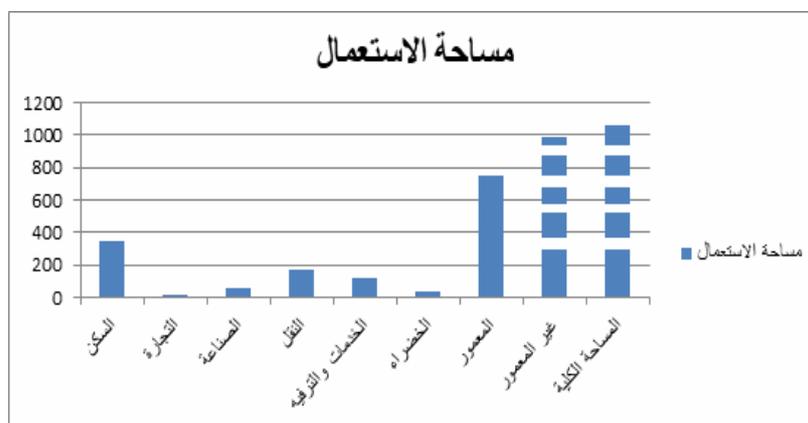
لكي تكون البداية صحيحة لابد من بيانات صحيحة مع مراعاة نمط الاستعمال المعتمد من قبل وزارة التخطيط هيئة التخطيط الإقليمي ، أسس ومعايير التخطيط الحضري، لذلك أكد البحث التوزيع المعتمد من قبل وزارة التخطيط والتي جاءت كما في الجدول رقم (1) الاستعمال السكني كانت حصة الفرد من الاستعمال السكني المعياري 50 م<sup>2</sup> وجاء من بعده الاستعمال التجاري المعياري 2م<sup>2</sup> للفرد في حين تلاهما الاستعمال الصناعي المعياري بـ 8 متر مربع للفرد في حين استعمال النقل المعياري بـ 25 متر مربع للفرد بينما استعمال الارض للخدمات والترفيه المعياري 17 متر مربع للفرد، وفي حين ان استعمال المناطق الخضراء المعياري – 6.4 متر مربع للفرد، وتعد هذه المعايير موازين نقيس بها التوازن وعدم التوازن بين النمو العمراني والنمو السكاني ومن ثم نستطيع القول إن هذا النمو مقبول وضمن المخطط الساس أو غير مقبول خارج المخطط الاساس. على الرغم من أن التوسع العمراني ناجم عن النمو السكاني ، فضلاً عن الزيادة السكانية هناك عوامل أخرى تساعد على التوسع العمراني أبرزها سياسة الدولة والعامل المادي بالنسبة لمالكي الأرض الحضرية[16].

بلا شك تُعد المعايير التخطيطية إحدى العناصر المهمة، بحيث يكون لها دور أساس في ضبط وتوجيه التنمية العمرانية، على الرغم من المعايير يمكن أن تكون معايير متنامية تتجاوب مع التطور الاجتماعي والاقتصادي والسياسي وحتى الحضاري، وهذا لا يمنع أن يكون المعيار موجهاً ومنحكماً في الحكم على البيئة العمرانية واستعمالات الارض الحضرية مع الإقرار بوجود نقص معرفي حول دور المعيار المتنامي في تحقيق استدامة استعمالات الارض الحضرية[17]. الجدول رقم (1) يوضح ان المساحة الكلية المتاحة كانت 1058 كم<sup>2</sup> إلا أن المفارقة تتضح في الفجوة الكبيرة بين المعمور وغير المعمور لصالح مجمل الاستعمال بحيث كان المعمور بـ 75 كم<sup>2</sup> بنسبة 7.09 من مجموع المساحة الكلية بينما غير المعمور 983 كم<sup>2</sup> بنسبة 92.91 من مجموع المساحة الكلية، وهذا يقود لاستنتاج مفاده أن سنة 2017 سجلت فجوة كبيرة بين المعمور وغير المعمور لصالح غير المعمور أي ان هناك مساحات كبيرة لم يتم استخدامها وتتسع لنمو محتمل في المستقبل، إلا أن هذه الفجوة لا تعطي الضوء الأخضر بأن التخطيط العمراني يستجيب لمتطلبات النمو السكاني.

## جدول رقم (1) استعمالات الأرض في م. ق النجف بحسب المعيار 2017

نمط الاستعمال	حصة الفرد م <sup>2</sup> حسب المعيار التخطيطي (1)	مجموع سكان النجف 2017 (2)	مساحة الاستعمال كم <sup>2</sup> حسب المعيار التخطيطي (3)	نسبة الاستعمال من مجموع مساحة النجف كم <sup>2</sup> (4)
السكن	50	694201	35	3.3
التجارة	2	694201	1	0.1
الصناعة	8	694201	6	0.6
النقل	25	694201	17	1.6
الخدمات والترفيه	17	694201	12	1.1
الخضراء	6.4	694201	4	0.4
المعمور			75	7.09
غير المعمور			983	92.91
المساحة الكلية			1058	100

- 1- وزارة التخطيط هيئة التخطيط الإقليمي ، أسس ومعايير التخطيط الحضري
- 2- مجموع السكان التقديري
- 3- جاءت المساحة من خلال ضرب حصة الفرد X مجموع السكان
- 4- جاءت النسبة من خلال قسمة الاستعمال على المساحة الاجمالية للمدينة X 100
- 5- السكان في 2017 (694201) نسمة (المصدر: وزارة التخطيط)

شكل رقم (1-1) استعمالات الأرض الحضرية كم<sup>2</sup> في م. ق النجف الأشرف 2017

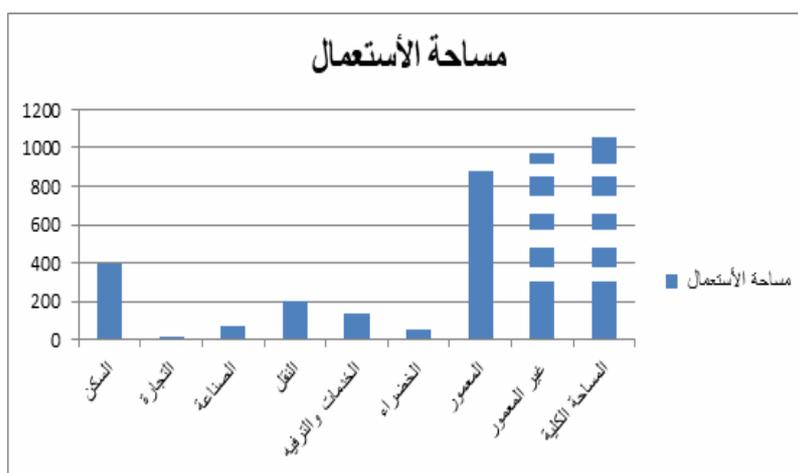
والدليل على أن الفجوة الكبيرة بين المعمور وغير المعمور ليست مؤشر يمكن الركون إليه في الحكم على إيجابية استعمالات الأرض الحضرية أو أنها مستجيبة للحاجة الفعلية التي تتناغم مع المعيار المعتمد من قبل وزارة التخطيط، إلا أن هذا لا يمنع أن ندخل في تفاصيل المساحات ونسبها لكل استعمال للوقوف على الاستعمال الأكثر هيمنة ونموًا على حساب غيره من الاستعمالات، كما أن التشعب العمراني الناجم من النمو السكاني والتنمية العمرانية يذهب باتجاهين، إما باتجاه الانتشار الخارجي أو التركز الداخلي، وهذا يتضح من خلال هيمنة الاستعمال السكني والتوسع الأفقي الكبير خارج سور المدينة القديمة وغياب المساحات المفتوحة بين قضاء النجف المركز وقضاء الكوفة، والشكل رقم (1-1) يوضح أن المرتبة الأولى كانت للاستعمال

السكني بمساحة 35 كم<sup>2</sup> ونسبة 3.3 من إجمالي المساحة الكلية بينما جاء استعمال النقل في المرتبة الثانية بمساحة 17 كم<sup>2</sup> ونسبة 1.6 من المساحة الكلية، في حين جاء استعمال الخدمات والترفيه في المرتبة الثالثة بمساحة 12 كم<sup>2</sup> ونسبة 1.1 من المساحة الكلية، أما استعمال الصناعة والمناطق الخضراء والتجارة جاءت في المرتبة الرابعة والخامسة والسادسة على التوالي بمساحات أيضاً على التوالي 6 كم<sup>2</sup>، 4 كم<sup>2</sup>، 1 كم<sup>2</sup>. وإذا أردنا أن نرتب الاستعمالات حسب الأهمية النسبية لكل منها وعلى أساس المساحة الأكبر من المعمور ستكون مرتبة تنازلياً من السكن، النقل، الخدمات والترفيه، الصناعة، المناطق الخضراء، التجارة، بحيث كان مساحة المعمور 70 كم<sup>2</sup> ونسبة 7.09 من المساحة الكلية وهي ولا شك نسبة منخفضة كثيراً، وهذا بحد ذاته يُعد مؤشراً إيجابياً بالنسبة للمخطط الذي يفكر في التوسع المستقبلي تحت تأثير زيادة السكان، ولكي تكتمل الصورة، يتضح من الجدول رقم (1) والشكل رقم (1-1) أن غير المعمور هو 983 كم<sup>2</sup> ونسبة 92.91 من مجموع المساحة للنجم المركز، وإذا قلنا أن نسبة المعمور منخفضة جداً هذا يُعززه غير المعمور المرتفع جداً أي أن السكان والمجتمع على حد سواء سيكون أمامه متسع من الوقت للمناورة والتخطيط الاستراتيجي البعيد الأمد للاستفادة من المساحة غير المعمورة قبل أن يصل إلى التشبع العمراني المحتمل تحت تأثير كل من النمو السكاني والنمو العمراني.

جدول رقم (2) استعمالات الأرض في م. ق النجم بحسب المعيار 2022

نمط الاستعمال	حصة الفرد م <sup>2</sup> بحسب المعيار التخطيطي (1)	سكان م.ق. النجم 2022 (2)	مساحة الاستعمال كم <sup>2</sup> بحسب المعيار التخطيطي (3)	نسبة الاستعمال من مجموع مساحة النجم كم <sup>2</sup> (4)
السكن	50	804769	40	4
التجارة	2	804769	1.61	0.15
الصناعة	8	804769	7	0.7
النقل	25	804769	20	2
الخدمات والترفيه	17	804769	14	1.32
الخضراء	6.4	804769	5	0.5
المعمور			88	8.32
غير المعمور			970	91.68
المساحة الكلية			1058	100

- 1- وزارة التخطيط هيئة التخطيط الإقليمي ، أسس ومعايير التخطيط الحضري
- 2- مجموع السكان التقديري
- 3- جاءت المساحة من خلال ضرب حصة الفرد x مجموع السكان
- 4- جاءت النسبة من خلال قسمة الاستعمال على المساحة الاجمالية للمدينة x 100
- 5- السكان المتوقع في 2022 (804769) نسمة

شكل رقم (1-2) استعمالات الأرض الحضرية كم<sup>2</sup> في م. ق. النجف الأشرف 2022

### ثانياً: استعمالات الأرض في م. ق. النجف 2022

الجدول رقم (2) والشكل رقم (1-2) يسلط الضوء على تفاصيل الزيادات المتوقعة لاستعمالات الأرض في مركز قضاء النجف الأشرف، يوضح أن المرتبة الأولى كانت للاستعمال السكني بمساحة 40 كم<sup>2</sup> ونسبة 4 من إجمالي المساحة الكلية بينما جاء استعمال النقل في المرتبة الثانية بمساحة 20 كم<sup>2</sup> ونسبة 2 من المساحة الكلية، في حين جاء استعمال الخدمات والترفيه في المرتبة الثالثة بمساحة 14 كم<sup>2</sup> ونسبة 1.32 من المساحة الكلية، أما استعمال الصناعة والمناطق الخضراء والتجارة جاءت في المرتبة الرابعة والخامسة والسادسة على التوالي بمساحات أيضا على التوالي 7 كم<sup>2</sup>، 5 كم<sup>2</sup>، 1.61 كم<sup>2</sup>، وإذا أردنا أن نرتب الاستعمالات حسب الأهمية النسبية لكل منها وعلى أساس المساحة الأكبر من المعمور ستكون مرتبة تنازلياً من السكن، النقل، الخدمات والترفيه، الصناعة، المناطق الخضراء، التجارة، بحيث كان مساحة المعمور 88 كم<sup>2</sup> ونسبة 8.32 من المساحة الكلية وهي بلا شك نسبة منخفضة كثيراً وهذا بحد ذاته يُعدّ مؤشراً إيجابياً بالنسبة للمخطط الذي يفكر في التوسع المستقبلي تحت تأثير زيادة السكان، ولكي تكتمل الصورة، يتضح من الجدول رقم (2) والشكل رقم (1-2) أن غير المعمور هو 970 كم<sup>2</sup> ونسبة 91.68 من مجموع المساحة الكلية للقضاء.

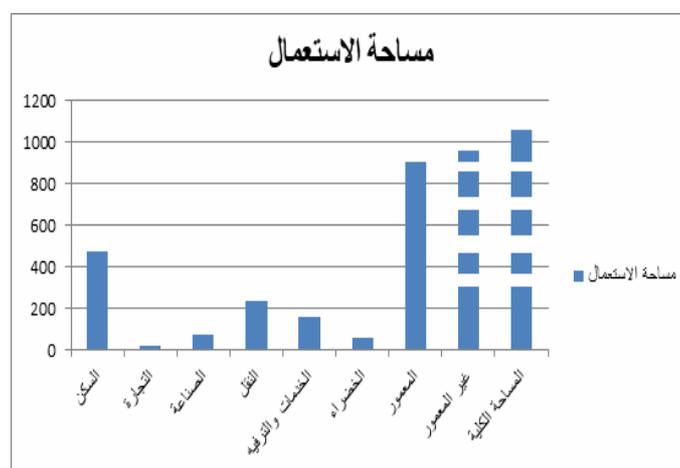
إن المدة بين 2017 و2022 سوف تولد زيادة متوقعة في السكان يتولد عنها زياده في الرقعة العمرانية وهذه الزيادة في المساحة العمرانية ستكون خارج المخطط الأساس لسنة 2017 إذا حددنا أن المساحة العمرانية المعيارية التي عبرنا عنها المعمور لسنة 2017 والتي كانت 75 كم<sup>2</sup>، ثم ما يزيد عن هذه المساحة المعيارية المتوقعة في نهاية سنة 2022 ستكون زيادة عمرانية خارج المخطط الأساس لسنة 2017 وهي 13 كم<sup>2</sup>، وبمعنى أدق الفرق بينهما 88-75 = 13 كم<sup>2</sup> نمو عمراني في المعمور المتوقع بمقدار 13 كم<sup>2</sup> سيكون خارج المخطط الأساس لسنة 2017 إن لم نخطط أو نتحسب له، وهذا ما سوف تركز عليه الورقة هذه؛ لأن خمس سنوات قادمة كافية لإعادة الحساب والتخطيط والتوقع لما ستكون عليه الرقعة العمرانية تحت تأثير الزيادات السكانية، وإذا عدنا هذه الزيادة الإجمالية المتوقعة ضمن المخطط الأساس، فهذا يقتضي منا بوصفنا مخططين أن نتحسب ونحسب هذه الزيادات المتوقعة في السكان وفي الرقعة العمرانية المعيارية المستقبلية وبهذه الطريقة نكون قد توقعنا أو حسبنا التوازن بين النمو السكاني المتوقع والنمو العمراني المتوقع لنتفادى التشبع العمراني.

وإذا توقعنا في نهاية سنة 2022 أن نسبة المعمور منخفضة جدًا فهذا يُعززه غير المعمور المرتفع جدا أي أن السكان والمجتمع على حد سواء سيكون امامه متسع من الوقت للمناورة والتخطيط الاستراتيجي البعيد الأمد للاستفادة من المساحة غير المعمورة قبل ان يصل إلى التشبع العمراني المحتمل تحت تأثير كل من النمو السكاني والنمو العمراني إلى حالة غير مرغوب بها. وهذا يقود لاستنتاج مفاده أن سنة 2022 سجلت فجوة كبيرة متوقعة بين المعمور وغير المعمور لصالح غير المعمور أي أن هناك مساحات كبيرة لم يتم استخدامها وتتسع لنمو محتمل في المستقبل، إلا أن هذه الفجوة لا تعطي الضوء الأخضر بأن التخطيط العمراني يستجيب لمتطلبات النمو السكاني.

جدول رقم (3) استعمالات الأرض في م. ق النجف بحسب المعيار 2027

نمط الاستعمال	حصة الفرد م <sup>2</sup> حسب المعيار التخطيطي (1)	سكان م.ق. النجف 2027 (2)	مساحة الاستعمال كم <sup>2</sup> حسب المعيار التخطيطي (3)	نسبة الاستعمال من مجموع مساحة النجف كم <sup>2</sup> (4)
السكن	50	932948	47	4.44
التجارة	2	932948	1.87	0.18
الصناعة	8	932948	7.46	0.71
النقل	25	932948	23.32	2.20
الخدمات والترفيه	17	932948	15.86	1.5
الخضراء	6.4	932948	5.97	0.56
المعمور			101.48	9.59
غير المعمور			956.52	90.41
المساحة الكلية			1058	100

- 1- وزارة التخطيط هيئة التخطيط الإقليمي ، أسس ومعايير التخطيط الحضري
- 2- مجموع السكان التقديري
- 3- جاءت المساحة من خلال ضرب حصة الفرد X مجموع السكان
- 4- جاءت النسبة من خلال قسمة الاستعمال على المساحة الاجمالية للمدينة X 100
- 5- السكان المتوقع في 2027 (932948) نسمة

شكل رقم (1-3) استعمالات الأرض الحضرية كم<sup>2</sup> في م. ق النجف الأشرف 2027

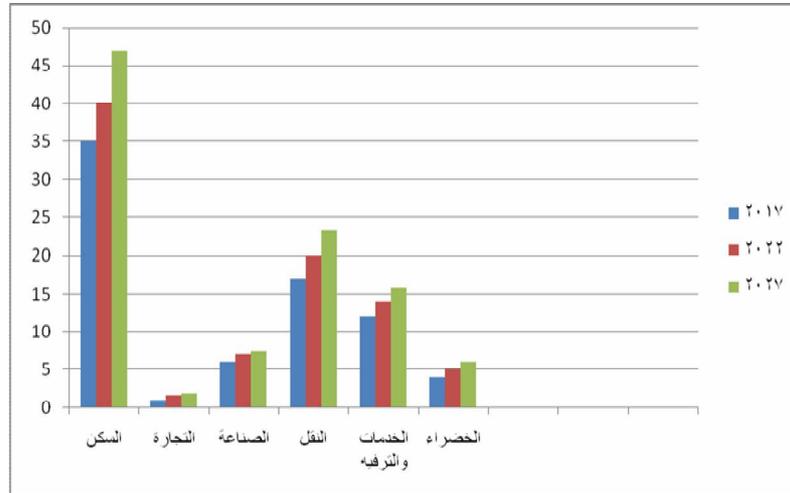
## ثالثاً: استعمالات الأرض في م. ق النجف 2027

الجدول رقم(3) والشكل رقم(1-3) يسلط الضوء على تفاصيل الزيادات المتوقعة لاستعمالات الأرض في مركز قضاء النجف الاشراف، ان المرتبة الاولى كانت للاستعمال السكني بمساحة 47 كم<sup>2</sup> ونسبة 4.44. من إجمالي المساحة الكلية بينما جاء استعمال النقل في المرتبة الثانية بمساحة 23.32 كم<sup>2</sup> ونسبة 2.2 من المساحة الكلية، في حين جاء استعمال الخدمات والترفيه في المرتبة الثالثة بمساحة 15.86 كم<sup>2</sup> ونسبة 1.5 من المساحة الكلية، أما استعمال الصناعة والمناطق الخضراء والتجارة فجاءت في المرتبة الرابعة والخامسة والسادسة على التوالي بمساحات أيضا على التوالي 7.46 كم<sup>2</sup>، 5.97 كم<sup>2</sup>، 1.87 كم<sup>2</sup>، وإذا أردنا أن نرتب الاستعمالات حسب الأهمية النسبية لكل منها وعلى أساس المساحة الأكبر من المعمور ستكون مرتبة تنازلياً من السكن، النقل، الخدمات والترفيه، الصناعة، المناطق الخضراء، التجارة، بحيث كان مساحة المعمور 101.48 كم<sup>2</sup> ونسبة 9.59 من المساحة الكلية وهي بلا شك نسبة منخفضة كثيراً وهذا بحد ذاته يُعد مؤشراً إيجابياً بالنسبة للمخطط الذي يفكر في التوسع المستقبلي تحت تأثير زيادة السكان، ولكي تكتمل الصورة، يتضح من الجدول رقم(3) والشكل رقم (1-3) أن غير المعمور هو 956.52 كم<sup>2</sup> ونسبة 90.41 من مجموع المساحة الكلية للقضاء.

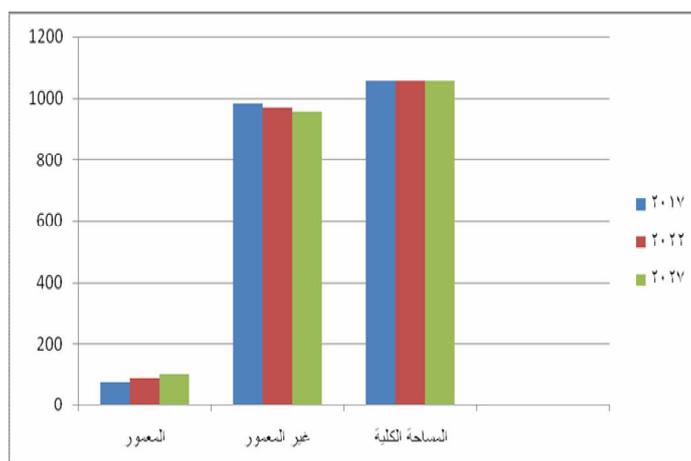
إن المدة بين 2017 و 2027 سوف تولد زيادة متوقعة في السكان يتولد عنها زيادة في الرقعة العمرانية وهذه الزيادة في المساحة العمرانية ستكون خارج المخطط الأساس لسنة 2017 إذا عدنا أن المساحة العمرانية المعيارية والتي عبرنا عنها المعمور لسنة 2017 والتي كانت 75 كم<sup>2</sup>، ومن ثم ما يزيد عن هذه المساحة المعيارية المتوقعة في نهاية سنة 2027 ستكون زيادة عمرانية خارج المخطط الأساس لسنة 2017 و هي 26 كم<sup>2</sup>، وبمعنى أدق الفرق بينهما 101-75 = 26 كم<sup>2</sup> نمو عمراني في المعمور المتوقع بمقدار 26 كم<sup>2</sup> سيكون خارج المخطط الأساس لسنة 2017 إن لم نخطط أو نتحسب له، وهذا ما سوف تركز عليه الورقة هذه لأنه عشرة سنوات قادمة كافية لإعادة الحساب والتخطيط والتوقع لما ستكون عليه الرقعة العمرانية تحت تأثير الزيادات السكانية وإذا اعتبرنا ان هذه الزيادة الإجمالية المتوقعة ضمن المخطط الأساس هذا يقتضي منا كمخططين أن نتحسب ونحسب هذه الزيادات المتوقعة في السكان وفي الرقعة العمرانية المعيارية المستقبلية وبهذه الطريقة نكون قد توقعنا او حسبنا التوازن بين النمو السكاني المتوقع والنمو العمراني المتوقع لنتفادى التشبع العمراني. وإذا توقعنا في نهاية سنة 2027 أن نسبة المعمور منخفضة جدا هذا يُعززه غير المعمور المرتفع جدا أي أن السكان والمجتمع على حد سواء سيكون امامهم متسع من الوقت للمناورة والتخطيط الاستراتيجي البعيد الأمد للاستفادة من المساحة غير المعمورة قبل أن يصل إلى التشبع العمراني المحتمل تحت تأثير كل من النمو السكاني والنمو العمراني إلى حالة غير مرغوب بها. وهذا يقود لاستنتاج مفاده أن سنة 2027 سجلت فجوة كبيرة متوقعة بين المعمور وغير المعمور لصالح غير المعمور أي ان هناك مساحات كبيرة لم يتم استخدامها وتتسع لنمو محتمل في المستقبل، إلا أن هذه الفجوة لا تعطي الضوء الأخضر ان التخطيط العمراني يستجيب لمتطلبات النمو السكاني.

جدول رقم (4) التغيير المتوقع في استعمالات الأرض في م. ق النجف -2017-2027

نسبة الاستعمال من مجموع مساحة النجف 2027	مساحة الاستعمال كم <sup>2</sup> حسب المعيار 2027	نسبة الاستعمال من مجموع مساحة النجف 2022	مساحة الاستعمال كم <sup>2</sup> حسب المعيار 2022	نسبة الاستعمال من مجموع مساحة النجف 2017	مساحة الاستعمال كم <sup>2</sup> حسب المعيار 2017	نمط الاستعمال
4.44	47	4	40	3.3	35	السكن
0.18	1.87	0.15	1.61	0.1	1	التجارة
0.71	7.46	0.7	7	0.6	6	الصناعة
2.20	23.32	2	20	1.6	17	النقل
1.5	15.86	1.32	14	1.1	12	الخدمات والترفيه
0.56	5.97	0.5	5	0.4	4	الخضراء
9.59	101.48	8.32	88	7.09	75	المعمور
90.41	956.52	91.68	970	92.91	983	غير المعمور
100	1058	100	1058	100	1058	المساحة الكلية



شكل رقم(1-4) التغيير المتوقع في استعمالات الأرض في م. ق النجف -2017-2027



شكل رقم (5-1) التغيير المتوقع في المعمر وغير المعمر في م. ق النجف -2017-2027

### المبحث الثالث: الرؤية والحلول تحت تأثير المعيار للمدة من 2017 لغاية 2027

لا يمكن تحليل استخدام أي نوع من استخدامات الأرض وخاصة الحضرية منها كالاستخدام الصناعي أو التجاري أو السكني على حدة، إلا في حالة دراسة وفحص الاستخدامات في مجملها، وذلك لأن التنافس على أشده بين أنماط الاستخدامات المتنوعة وظيفياً على شغل المكان في المدينة بالإيجار أو الملكية. ثمة العديد من الطرق والتقسيمات المختلفة لتصنيف الأرض من حيث استعمالاتها على الصعيد العالمي، وإحدى هذه الطرق تصنف استعمالات الأرض إلى أرض محاصيل، وأرض مراعي، وأرض غابات، وأرض معادن، وأرض استجمام، وأرض سكن، وأرض تجارة وصناعة، وأرض خدمات، وأرض نقل، وأرض متروكة (قاحلة).

والاستعمال السكني يفرض نفسه كما جاء في الجدول رقم (4) والشكلين رقم (1-4 و 1-5) والسكن الميسر هو أساس نجاح المدن والرابطة الاجتماعية بين أية حكومة وشعبها لذلك يعدّ تخطيط وتوجيه عملية التمدين عوضاً عن محاولة الانتظار أو اللحاق بها أمراً أساسياً، فالتمدين الذي يمضي دون تخطيط وإدارة موجهة بوحى من المعيارى مكن أني ثقل كاهل المدينة جراً نقص المساكن، وتزايد انعدام المساواة في الدخل، والتلوث، والأمراض، وتنامي الجريمة، والاضطرابات الاجتماعية [18].

لا أحد يناقش في موضوع أن استخدامات الأرض الحضرية واقعة تحت تأثير النمو السكاني، وإذا كان لا بد من نقاش فإنه سوف يتركز حول مقدار خضوع هذا التأثير للمعيار ومن ثم التوقع والتخطيط لوضع الحلول، الجدول رقم (4) والشكلين رقم (1-4 و 1-5) مدار نقاشنا وتحليلنا وتوقعنا بهذا الخصوص، الاستخدام السكني كان في المرتبة الاولى وعلى التوالي في السنوات 2017 - 35 كم<sup>2</sup> بنسبة 3.3%، 2022 - 40 كم<sup>2</sup> بنسبة 4% بينما المتوقع لـ 2027 كانت 47 كم<sup>2</sup> بنسبة 4.44%، والرؤية والحل لهذا التزايد المتوقع في تنامي الرقعة السكنية يقتضي أن يكون ضمن المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027 إذا ما تصرفت الجهات المعنية بشكل مسؤول ويتوجيه وتخطيط مبني على المعيار المتنامي المستدام، وبعبارة سيكون هذا المتوقع خارج المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027 وهذا مصداق الدكتور دحلان " إذا تركنا المشكلة تكبر فإنها تصبح أزمة " ولا قيمة لحل إذا انتظرنا المشكلة لتصبح أزمة، فسيكون الحل كمن يصف دواء لشخص ميت. بينما المرتبة الثانية كانت لاستخدام النقل وعلى التوالي في السنوات 2017 - 17 كم<sup>2</sup> بنسبة 1.6%، 2022 - 20 كم<sup>2</sup> بنسبة 2% بينما المتوقع لـ 2027 كانت 23.32 كم<sup>2</sup> بنسبة 2.2%.

والرؤية والحل لهذا التزايد المتوقع في تنامي الرقعة العمرانية للنقل يقتضي أن يكون ضمن المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027 إذا ما تصرفت الجهات المعنية بشكل مسؤول وبتوجيه وتخطيط مبني على المعيار المتنامي المستدام، وبعبءه سيكون هذا المتوقع خارج المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027. والمرتبة الثالثة للخدمات والترفيه وعلى التوالي في السنوات 2017-2021م<sup>2</sup> بنسبة 1.1%، 2022 - 2027م<sup>2</sup> بنسبة 1.32% بينما المتوقع لـ 2027 كانت 15.86م<sup>2</sup> بنسبة 1.5%، % . والرؤية والحل لهذا التزايد المتوقع في تنامي الرقعة العمرانية للخدمات والترفيه يقتضي أن يكون ضمن المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027 إذا ما تصرفت الجهات المعنية بشكل مسؤول وبتوجيه وتخطيط مبني على المعيار المتنامي المستدام، وبعبءه سيكون هذا المتوقع خارج المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027.

استعمالات الارض الحضرية الاخرى: الصناعة، والمناطق الخضراء والتجارة حصلت على المراتب الرابعة والخامسة والسادسة لكل منها، وعلى التوالي الصناعة م4، المناطق الخضراء م5 و التجارة م6، والمرتبة الرابعة للاستعمال الصناعي وعلى التوالي في السنوات 2017 - 2022م<sup>2</sup> بنسبة 0.6%، 2022 - 2027م<sup>2</sup> بنسبة 0.7% بينما المتوقع لـ 2027 كانت 7.46م<sup>2</sup> بنسبة 0.71%، % . والرؤية والحل لهذا التزايد المتوقع في تنامي الرقعة العمرانية للاستعمال الصناعي يقتضي أن يكون ضمن المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027 إذا ما تصرفت الجهات المعنية بشكل مسؤول وبتوجيه وتخطيط مبني على المعيار المتنامي المستدام، وبعبءه سيكون هذا المتوقع خارج المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027. بينما المرتبة الخامسة لاستعمال المناطق الخضراء وعلى التوالي في السنوات 2017 - 2022م<sup>2</sup> بنسبة 0.4%، 2022 - 2027م<sup>2</sup> بنسبة 0.5% بينما المتوقع لـ 2027 كانت 5.97م<sup>2</sup> بنسبة 0.56%، % .

والرؤية والحل لهذا التزايد المتوقع في تنامي الرقعة العمرانية لاستعمال المناطق الخضراء يقتضي أن يكون ضمن المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027 إذا ما تصرفت الجهات المعنية بشكل مسؤول وبتوجيه وتخطيط مبني على المعيار المتنامي المستدام، وبعبءه سيكون هذا المتوقع خارج المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027. في حين كانت المرتبة السادسة للاستعمال التجاري وعلى التوالي في السنوات 2017 - 2022م<sup>2</sup> بنسبة 0.1%، 2022 - 2027م<sup>2</sup> بنسبة 0.15% بينما المتوقع لـ 2027 كانت 1.87م<sup>2</sup> بنسبة 0.18%، % . والرؤية والحل لهذا التزايد المتوقع في تنامي الرقعة العمرانية للاستعمال التجاري يقتضي أن يكون ضمن المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027 إذا ما تصرفت الجهات المعنية بشكل مسؤول وبتوجيه وتخطيط مبني على المعيار المتنامي المستدام، وبعبءه سيكون هذا المتوقع خارج المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027 .

تفاوت تزايد استعمالات الارض بكل تنوعاتها يقتضي التفريق بينها على أساس التزايد ونسبته إلا أن المتوقع أنها كلها تتزايد كما في الجدول رقم (4) والشكلين رقم (1-4 و 1-5) يوضحان ذلك بحيث أن هذا التزايد لمصلحة استعمال المعمور وعلى التوالي في السنوات 2017 - 2022م<sup>2</sup> بنسبة 7.09%، 2022 - 2027م<sup>2</sup> بنسبة 8.32% بينما المتوقع لـ 2027 كانت 101.48م<sup>2</sup> بنسبة 9.59%، % . والرؤية والحل لهذا التزايد المتوقع في تنامي الرقعة العمرانية المعمورة يقتضي أن يكون ضمن المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027 إذا ما تصرفت الجهات المعنية بشكل مسؤول وبتوجيه وتخطيط مبني على المعيار المتنامي المستدام، وبعبءه سيكون هذا المتوقع خارج المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027. بينما الجزء غير المعمور في حالة تناقص، وعلى التوالي في السنوات 2017 - 2022م<sup>2</sup> بنسبة 92.91%، 2022 - 2027م<sup>2</sup> بنسبة 91.68% بينما المتوقع لـ 2027 كانت 952.52م<sup>2</sup> بنسبة 90.41%، % .

والرؤية والحل لهذا التناقص المتوقع في الرقعة العمرانية غير المعمورة يقتضي أن يكون ضمن المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027 إذا ما تصرفت الجهات المعنية بشكل مسؤول وبتوجيه وتخطيط مبني على المعيار المتنامي المستدام، وبعبارة أخرى سيكون هذا المتوقع خارج المخطط الأساس لسنة 2022 وسنة 2027. ولكي لا نضيع في فنتازيا التفاؤل المتوقع لسنة 2027 من تزايد استعمالات الارض الحضرية يبقى هذا التزايد المتوقع صغيراً جداً إذا ما قورن في تناقص غير المعمور، يبقى المتوقع لصالح غير المعمور مساحة  $956.52 \text{ كم}^2$  بنسبة 90.41 من الرقعة الحضرية غير المعمورة في حين المعمور بعد جزيرة صغيرة بمساحة  $101.48 \text{ كم}^2$  وبنسبة 9.59 من المساحة الكلية، ومع ذلك يقتضي الأمر التخطيط والتوقع المبني على الحساب الدقيق لكل من النمو المتوقع للسكان الذي يحتاج ويتوازن مع رقعة عمرانية تتسجم وظيفياً مع المعيار العمراني المستدام للحفاظ على مستوى حياة مستدام في مضمونة الاجتماعي والاقتصادي والحضاري.

### المبحث الرابع: الاستنتاجات والتوصيات

#### أولاً: الاستنتاجات

- 1- خلال مدة الدراسة من 2017 لغاية 2027 النمو الحضري في الاستعمال السكني احتل المرتبة الاولى في الواقع والتوقع بحيث كان وزنه النسبي نصف أو أقل بقليل من النصف ناهيك أن الاستعمالات الأخرى هي في خدمة السكن (الانسان)، وهذا يعطي مؤشراً بأن النمو خارج المخطط الأساس يبدأ من السكن.
- 2- التزايد البطيء في النمو الحضري وانخفاض نسبة مساحة المعمور إلى غير المعمور لمصلحة الأخير بمعدل كبير مؤشر مظلّل، لا يعكس أن النمو الحضري في الاتجاه الصحيح طالما بقيت هناك مشاكل عمرانية في البيئة الحضرية وأبرزها النمو الحضري خارج المخطط الأساس والنجم ليست استثناء من المدن العراقية.
- 3- سنة 2017 سجلت فجوة كبيرة بين المعمور وغير المعمور لمصلحة غير المعمور أي ان هناك مساحات كبيرة لم يتم استخدامها وتتسع لنمو محتمل في المستقبل، إلا أن هذه الفجوة لا تعطي الضوء الأخضر ان التخطيط العمراني يستجيب لمتطلبات النمو السكاني.
- 4- نسبة المعمور منخفضة جداً هذا يُعززه غير المعمور المرتفع جداً أي أن السكان والمجتمع على حد سواء سيكون امامه متسع من الوقت للمناورة والتخطيط الاستراتيجي البعيد الأمد للاستفادة من المساحة غير المعمورة قبل ان يصل إلى التشبع العمراني المحتمل تحت تأثير كل من النمو السكاني والنمو العمراني.
- 5- سنة 2022 سجلت فجوة كبيرة متوقعة بين المعمور وغير المعمور لمصلحة غير المعمور أي ان هناك مساحات كبيرة لم يتم استخدامها وتتسع لنمو محتمل في المستقبل وعلى المخطط أن يحتاط في وضع الخطط الأساس الجديد لتجنب النمو خارج المخطط لكل الاستعمالات واولها السكن.
- 6- سنة 2027 سجلت فجوة كبيرة متوقعة بين المعمور وغير المعمور لمصلحة غير المعمور أي ان هناك مساحات كبيرة لم يتم استخدامها وتتسع لنمو محتمل في المستقبل وعلى المخطط أن يحتاط في وضع الخطط الأساس الجديد لتجنب النمو خارج المخطط لكل الاستعمالات واولها السكن.
- 7- في نهاية سنة 2027 أن نسبة المعمور منخفضة جداً هذا يُعززه غير المعمور المرتفع جداً أي أن السكان والمجتمع على حد سواء سيكون امامه متسع من الوقت للمناورة والتخطيط الاستراتيجي البعيد الأمد للاستفادة من المساحة غير المعمورة قبل ان يصل إلى التشبع العمراني المحتمل تحت تأثير كل من النمو السكاني والنمو العمراني إلى حالة غير مرغوب بها.

8- غير المعمور من الرقعة الحضرية وإن تناقص يبقى كبيراً في حين أنّ المعمور يُعد جزيرة صغيرة من المساحة الكلية، ومع ذلك يقتضي الأمر التخطيط والتوقع المبني على الحساب الدقيق لكل من النمو المتوقع للسكان الذي يحتاج ويتوازن مع رقعة عمرانية تتسجم وظيفياً مع المعيار العمراني المستدام للحفاظ على مستوى حياة مستدام في مضمونة الاجتماعي والاقتصادي والحضاري.

9- التخطيط لكل من السكان والعمران تحت ارشاد وتوجيه المعيار الحضري الوظيفي المستدام هو الضمان الوحيد للتوازن بين النمو السكاني والنمو العمراني من جهة ومن جهة أخرى الضامن الوحيد للنمو العمراني ضمن المخطط الأساس والمرشد والموجه لمتخذ القرار للحفاظ على مستوى حياة مستدام في مضمونه الاجتماعي والاقتصادي والحضاري.

10- التوازن بين النمو السكاني والنمو العمراني لا يعني التساوي أو التخطيط التقليدي، بل يعني تخطيطاً استراتيجياً فعالاً لنوعية حياة أفضل مستدامة في الشكل والمضمون والمعيار إن لم يكن متتامياً يمثل حد الكفاف الذي من السهولة الخروج عليه.

### ثانياً: التوصيات

1- على الجهات ذات العلاقة الحكومة المحلية ومديرية التخطيط العمراني أن تراجع المخطط الأساس في ضوء المتغيرات السكانية وعلى وجه الخصوص ما يتعلق باستعمال الأرض السكنية بما يتناسب والنمو السكاني الفعلي والمحتمل.

2- توفر مساحات كبيرة غير معمورة ليست مؤشراً على نمو عمراني بالاتجاه الصحيح في حين أن المؤشر الحقيقي هو النمو خارج المخطط الأساس وخصوصاً التجاوز على الاستعمالات الأخرى غير السكنية ضمن المخطط الأساس يُحتم على السلطات المحلية التحرك بسرعة قبل تفاقم الأمر فيصعب معالجته.

3- المراجعة السنوية للمخطط الأساس من قبل كوارر تخطيطية مدربة في ضوء المعطيات الجديدة والمتوقعة سوف يُسهم في اعداد مخطط أساس كل خمس سنوات يعكس ويوجه العملية التخطيطية بالاتجاه الصحيح.

4- على الحكومة المحلية ومديرية التخطيط العمراني أن تستفيد من الخبرات التخطيطية التي تخرج من كلية التخطيط العمراني في جامعة الكوفة في جميع دوائرها وعلى وجه الخصوص ممن قضاوا تدريبهم الصيفي في دوائر البلديات والتخطيط العمراني.

5- على الحكومة المحلية ومديرية التخطيط العمراني والبلديات أن تعتمد على التخطيط العمراني الاستراتيجي فيما يتعلق بالنمو العمراني والسكاني المعزز بالتخطيط السنوي الرباعي (سوات)؛ لأنه يوفر مصداقية في البيانات والتحليل لمتغيرات الواقع العمراني والسكاني.

6- على الحكومة المحلية ومديرية التخطيط العمراني والبلديات أن تعتمد على التخطيط العمراني المستدام الذي من شأنه أن يعزز الثقة بالتخطيط ويوفر في الموارد الاقتصادية والبيئية ويحمي الإنسان والعمران ويمنع التجاوز على المخطط الأساس.

7- على الحكومة المحلية ومديرية التخطيط العمراني والبلديات أن تفرض سلطة القانون بحزم في موضوع التجاوز على المخطط الأساس سواء كان التجاوز ضمن المخطط أو خارج المخطط الأساس حتى لو كان التجاوز من قبل المالك في ملكه فيما يتعلق في تغيير استعمال الأرض بالأخص تغيير جنسها من زراعي أو صناعي إلى سكني وبالعكس.

8- على الحكومة المحلية ومديرية التخطيط العمراني والبلديات أن توفر قاعدة بيانات للسكان والعمران وبرمجيات متطورة من شأنها ان تسهل وتسرع عملية التخطيط والتنبؤ بالاتجاهات غير المرغوبة والسلبية .

**CONFLICT OF INTERESTS****There are no conflicts of interest****المصادر**

- 1- الهاشمي، عمر يوسف (2010). واقع التباين المكاني للاستعمالات الحضرية والتنمية المستدامة في منطقة تاجوراء. جامعة السابع من إبريل-قسم الجغرافية. ليبيا
- 2- عيدان، دعاء عبد زغير(2017). مشكلة التوزيع السكاني غير المنتظم في محافظة النجف للمدة 1997-2015 وهو جزء من متطلبات نيل درجة البكالوريوس آداب جغرافية، جامعة القادسية، كلية الآداب، قسم الجغرافية.
- 3- البياتي، فراس عباس (2011). الانفجار السكاني والتحديات المجتمعية، الأردن- عمان دار غيداء للنشر والتوزيع.
- 4- كحيل، شادي زهير (2013). أثر النمو العمراني على ملكية الأراضي في غزة، قدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على الماجستير في الجغرافيا، الجامعة الإسلامية في غزة، كلية الآداب، قسم الجغرافية.
- 5- الربدوي، قاسم (2010). النمو السكاني والتنمية الحضرية في سلطنة عُمان، مجلة جامعة دمشق - المجلد- 26 العدد الأول+الثاني
- 6- محسن، رسل عباس (2017). الزحف العمراني على المناطق الخضراء واثاره البيئية في مدينة الديوانية، وهو جزء من متطلبات نيل درجة البكالوريوس آداب جغرافية، جامعة القادسية، كلية الآداب، قسم الجغرافية.
- 7- سعيد، عبدالرزاق احمد (2009). التخطيط الحضري للمدينة بين التطبيق والنسيان، مجلة دراسات تربية العدد السابع، تموز، بغداد .
- 8- جبر، زينب محسن (2017). التحول الجغرافي لمشكلة التحضر والنمو الحضري في الوطن العربي، بحث مقدم إلى جامعة القادسية، كلية الآداب، قسم الجغرافية وهو جزء من متطلبات البكالوريوس في الجغرافية.
- 9- Nivola, P. S.,” **Laws of the Landscape: How Policies Shape Cities in Europe and America**”, Brookings Institution Press, Washington, DC.,1999,p.2.
- 10- كميلة احمد عبدالستار، سناء ساطع عباس (2012). ديناميكية النمو الحضري في العراق، مجلة المخطط والتنمية، بغداد- العدد(26) 2012
- 11- Orasa, Suksawang, and Hari, Srinivas,”**Limits to Growth and Urbanization**”A case study of Bangkok Probems, 2008, p.856.-
- 12- Batty,M. ,Barros, J., Alves, S.,”**Cities: Continuity, Transformation, and Emergence**”, UCL, Centre For Advanced Spatial Analysis, ISSN 1467-1298, Working Paper 76,2004, p.2.
- 13- الهاشمي، عمر يوسف (2009). واقع التباين المكاني للاستعمالات الحضرية والتنمية المستدامة في منطقة تاجوراء، جامعة السابع من إبريل-قسم الجغرافيا، ليبيا.

- 14- عيدان، دعاء عبد زغير(2017).مشكلة التوزيع السكاني غير المنتظم في محافظة النجف، بحث تقدمت بها لطالبة إلى مجلس كلية الآداب وهو جزء من متطلبات درجة البكالوريوس آداب جغرافية، كلية الآداب، جامعة القادسية.
- 15- البياتي، فراس عباس فاضل (2011).الانفجار السكاني والتحديات المجتمعية، عمان دار غيداء للتوزيع، الأردن.
- 16- العزاوي، ظافر ابراهيم (2005). التوسع العمراني وأثره على استعمالات الأرض الزراعية في ناحية يثرب. مجلة الفتح العدد الثاني والعشرون.
- 17- سناء ساطع عباس، غصون نجم عبد الزهرة (2005). دور المعايير التخطيطية في استدامة التجمع السكني / دراسة تحليلية للمعيار المتنامي. المجلة العراقية لهندسة العمارة. المجلد 30 العدد(1-2).
- 18- دحلان، عبد الله صادق(2013).إذا تركنا المشكلة تكبر فإنها تصبح أزمة، منتدى جدة الاقتصادي 2013، التقرير اللاحق للمنتدى.