دراسة تحليلية لمشروع مدينة النجف الجديدة كنموذج حضاري في العراق

م.م. أسيل فاضل أيوب
جامعة الكوفة – كلية التربية للبنات

المقدمة :-

تعطي الدول اهمية خاصة للمدن الجديدة لدفع التنمية العمرانية الى مناطق غير ماهولة بالاستيطان البشري سابقا لجعلها اماكن تصلح للعيش والسكن، وان الخبراء في تلك الدول درسوا هذا الاتجاه بكل جوانبه من خلال التجارب العالمية في انشاء المدن الجديدة، ومشروع مدينة النجف الجديدة في كل ذلك يجد له دورا في مشروعات التنمية العمرانية والنهضة الحضارية في العراق من خلال ما يمتلك من مقومات متعددة لجعلها مدينة سياحية حديثة عالمية متكاملة التي هي امتداد لمدينة النجف القديمة التي تعتبر من كبرى المدن العراقية ومن اهمها من الناحية الدينية والتراثية.

ويمكن صياغة مشكلة البحث كالأتي:-

هل للعوامل التاريخية والحضارية والإقليمية والجغرافية القدرة على تشكيل وصياغة الاطار الحضاري لمدينة النجف الجديدة وبذلك تعد من المدن التي هي ظاهرة جغرافية حضارية ؟ وهذا السؤال يؤدي الى عدة اسئلة ثانوية وهي:-

1- ما هي الدوافع والاسباب التي ادت الى فكرة اقتراح مشروع مدينة النجف الجديدة؟

2- ما هي العوامل التاريخية والحضارية والاقليمية المؤثرة على مدينة النجف الجديدة؟

3- ما هي العوامل الجغرافية المؤثرة على انشاء مدينة النجف الجديدة؟

4- هل ان التصميم والتخطيط الحضري للمشروع يلبي احتياجات السكان في جو تسوده الراحة والصحة والجمال؟

اما فرضية البحث فتم صياغتها بالشكل الاتي:-

ان للعوامل التاريخية والحضارية والاقليمية والجغرافية القدرة على تشكيل وصياغة الاطار الحضاري لمدينة النجف الجديدة وبذلك تعد من المدن التي هي ظاهرة جغرافية حضارية. وهذه الفرضية تؤدي الى فرضيات ثانوية للاجابة على الاسئلة اعلاه:-1

1- هنالك اعتبارات اقتصادية واجتماعية وسياسية ادت الى فكرة اقتراح المشروع وبيان اهميته وبخاصة من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية 2- ان عملية تخطيط مشروع مدينة النجف الجديدة يجب ان ياخذ في الحسبان خصائص المكان في الماضي والحاضر اذ انها تستهدف نطاقا جغرافيا لم يعمر من قبل، ولذلك هنالك علاقات ترابط بين العوامل التاريخية والحضارية والاقليمية المؤثرة على مدينة النجف الجديدة.

3- ان للعوامل الجغرافية الطبيعية والبشرية اثر على انشاء مدينة النجف الجديدة .

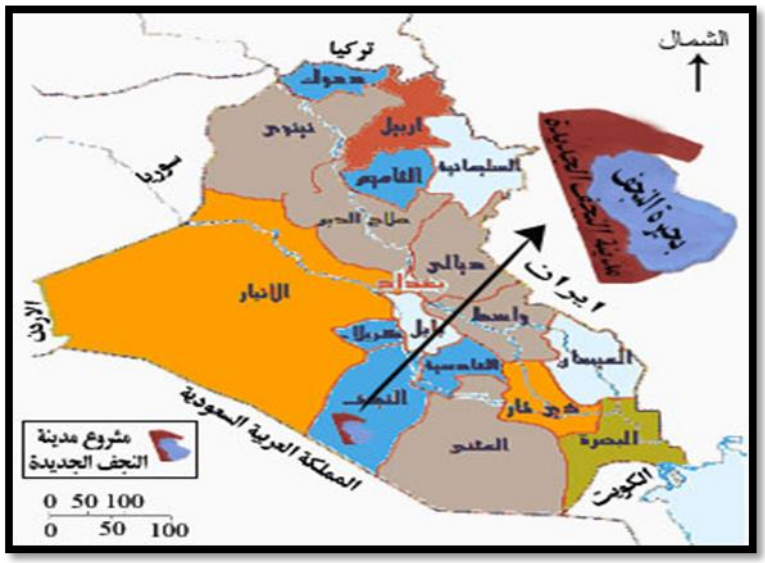
4- ان الوصول الى الراحة والصحة والجمال في المشروع ياتي من خلال تصميم المخطط الاساس المدروس بطريقة علمية واقعية والذي يصل من خلاله الى تكوين بيئة سليمة .

يهدف البحث الى دراسة تحليلية لمشروع مدينة النجف الجديدة من كافة النواحي من خلال التعرف على المدن الجديدة واسباب انشاء المشروع واهميته الاجتماعية والاقتصادية والعوامل المؤثرة عليه سواء كانت تاريخية – حضارية – اقليمية – جغرافية والتي من خلالها تم بناء استعمالات الارض فيه وتحليل التخطيط والتصميم الحضري للمشروع من خلال القاء الضوء عليه لوضع رؤية مستقبلية باستغلال الامكانات المتاحة وبيان الافاق الاستثمارية والتنموية للمشروع لتحقيق اهداف التنمية

المستدامة على المدى البعيد والقصير وتحقيق العائد الاقتصادي والاجتماعي الذي من شانه دفع عجلة التنمية في القطر وكنموذج حضاري فيه.

والسبب الذي دفع الباحثة لدراسة هذا الموضوع هو بروز ظاهرة تخطيط المدن الجديدة في العراق ولقلة الدراسات فيه الذي يفيد كثير من الباحثين في هذا المجال .يقع مشروع مدينة النجف الجديدة في الجزء الجنوبي الغربي من العراق ضمن اقليم نطاق المدن شبه الصحراوية ذات المواقع الهامشية في محافظة النجف بين دائرتي عرض (58 َ 31 ْ – 04 َ 32 ْ) شمالاً وخطي طول (12 َ 44 ْ – 18 َ 44 ْ) شرقاً ويقع الى الجنوب من مدينة النجف القديمة بمحاذاة الساحل الغربي لبحيرة النجف السياحية في منخفض بحر النجف الذي يتصل بناحية الشبكة وبالمملكة العربية السعودية من جهة الجنوب والجنوب الغربي شكل(1) وتبلغ مساحته الكلية قرابة (21000) دونم (1) .استعانت الباحثة بالدراسة الميدانية وتحليل الخرائط والبيانات والمصادر المكتبية ومراجعة الدوائر الرسمية ذوات العلاقة بموضوع البحث وبالدراسات السابقة كدراسة للسيد فؤاد عبد الله محمد الموسومة (موضع وموقع المدينة – دراسة في فلسفة المكان) حيث اشار(ان المدينة بجوهرها وموضعها وموقعها،هي نقطة التحول في سلم الحضارة الانسانية فيها تحصل الاختراعات ومنها تصدر الابتكارات فهي نقطة الاحتكاك الحضاري) (2).وكذلك دراسة للسيد عبد الصاحب ناجي البغدادي والسيد عبد الجواد حسن عزيز بعنوان (المخطط الاساس معايير استعمالات الارض في المدينة) التي توصلت لجملة من النتائج اذكرمنها (تخضع عملية تخطيط استعمالات الارض الحضرية لاسس تخطيطية تلائم الظروف الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية والحضارية ، لذلك تكون عملية دمج تلك الظروف او العوامل والموازنة بينها اهميتها في اظهار النسيج الحضري الملائم للمدينة)(3).

شكل (1) موقع منطقة الدراسة في العراق



المصدر:- من عمل الباحثة

بالاعتماد على:- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ، شعبة الدراسات والتطوير، بيانات غير منشورة ،2009.

اعتمدت الباحثة المنهج الوصفي في معظم البحث والذي يركز على جمع المعلومات عن الظاهرة المدروسة وتحديد خصائصها كما ونوعا والمنهج التحليلي العلمي. وتضمن البحث خمسة مباحث تناول المبحث الاول ماهية المدن الجديدة وما اسباب انشاء مشروع مدينة النجف الجديدة واهميته الاجتماعية والاقتصادية ،وتناول المبحث الثاني العوامل التاريخية والحضارية والاقليمية المؤثرة على مدينة النجف الجديدة، والمبحث الثالث تناول العوامل الجغرافية (الطبيعية والبشرية) المؤثرة على مدينة النجف الجديدة، وتناول المبحث الرابع استعمالات الارض في مشروع مدينة النجف الجديدة، والمبحث الخامس تضمن تحليل مقترح مشروع التخطيط والتصميم الحضري لمدينة النجف الجديدة وسبل آفاقه الاستثمارية والتنموية. واخيرا توصلت الدراسة الى جملة من الاستنتاجات والتوصيات وقائمة بمصادر البحث .

المبحث الاول

ماهية المدن الجديدة وما أسباب إنشاء مشروع مدينة النجف الجديدة وأهميته الاجتماعية والاقتصادية

أولا:- ماهية المدن الجديدة:-

لاشك أن فكرة المدن الجديدة ليست حديثة، ولكنها اكتسبت قوة دافعة واهتماماً عالمياً خلال القرن الميلادي الحالي خاصة في الفترة ما بعد الحرب العالمية الثانية والتي شهدت إنشاء اعداد كبيرة من المدن الجديدة في بلدان كثيرة من العالم . وان ما يحاول تحقيقه المخططون من المدن الجديدة هو استغلال موارد طبيعية كامنة وتحقيق توزيع مكاني اكثر انتشاراً للسكان في مناطق غير مأهولة، وذلك نظراً لقدرة وفاعلية هذه المدن على تحقيق هذه الاهداف ،أي ان اساس انشاء المدن الجديدة هي اعمار المناطق الشاسعة والمعزولة عن الاقاليم المهمة التي لم تشهد استيطاناً من قبل،وقد بين كثير من الباحثين في دراساتهم مثل جالانتي واسبورن أن الاهداف من بناء المدن الجديدة تعددت وتباينت ، منها ما استهدف نشر التنمية الصناعية وتخفيف فجوات التباين في مستويات التنمية بين الاقاليم كما هو الحال في انكلترا ، ومنها ما استهدف تخفيف الضغط عن المدن الكبرى كما هو الحال في فرنسا ومصر ، ومنها ما استهدف بناء عواصم جديدة للدول مثل استراليا والبرازيل، ومنها ما استهدف استغلال الموارد الطبيعية وزيادة القيمة المضافة كما هو الحال في المدينتين الصناعيتين في الجبيل وينبع بالمملكة العربية السعودية ، ومنها المدن الجديدة التي كانت نواة توسعها وازدهارها المؤسسات التعليمية أو الخدمات الطبية المتقدمة كما هو الحال في الولايات المتحدة الامريكية(4). يعد مشروع مدينة النجف الجديدة من مشاريع المدن الجديدة المستندة على ستراتيجية فكرة التوسع في تنمية المجتمعات الجديدة لجذب التنمية من الكتلة القديمة للمدن وتشجيع الزيادة السكانية على

الاستيطان بتلك المجتمعات،مع تخطيط وتنفيذ المدينة على اساس اكتفائها الذاتي بالمرافق الاساسية والخدمات،مما يجعلها تمثل الامتداد الطبيعي للمدن العراقية بحيث تتوجه اليها كافة المشروعات المستقبلية بصورة سليمة ومخططة، ولذا فان تخطيط وتنمية مدينة النجف الجديدة يجب ان يكون من خلال عمليات تخطيطية ومنهجية تبعا للأسس والمعايير العلمية الخاصة بها وخصائصها المميزة المنفردة والمختلفة تماماً عن غيرها والتي تصب في استغلال الامكانيات المختلفة، لذا لابد انها وضعت على الخرائط ودراستها دراسة عميقة على الورق ثم بالتالي سيجري تنفيذها، وستكون المحصلة النهائية هنا انه بجهود العاملين على انشاؤها ستخلق مدينة النجف الجديدة، وستحتل مرتبة متقدمة للغاية في التاثير بجوانب الحياة المختلفة ما بين المدن العراقية، وهي بذلك تتشابه بشكل منقطع النظير في تصميمها على غرار المدن العصرية مثل مدينة دبي الجديدة.

ثانياً– أسباب إنشاء مشروع مدينة النجف الجديدة وأهميته الأجتماعية والأقتصادية:–

يعد مشروع مدينة النجف الجديدة اضخم مشروع استثماري يرد الى العراق ومن مبررات اقتراحه:–

1- ان تنمية وتخطيط وتعمير المناطق الصحراوية تعتبر ضرورة حتمية تفرضها الظروف الجغرافية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية ، من هنا بدأت الخطوات من خلال سياسة إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة في صورة مدن جديدة، بهدف إحداث تغييرأساسي في الخريطة السكانية والهيكل العمراني والاقتصادي والحد من الامتداد العمراني للكتلة كحل جزئي من مشاكل المدن المزدحمة والعشوائيات(5).

2- احياء منطقة بحر النجف لتكون منتجعا سياحيا وهو له مردودات زراعية واجتماعية واقتصادية وفائدة بيئية لمحافظة النجف ولرغبة السكان لارتياد المناطق السياحية فقد انعكس على فكرة انشاء المشروع في منطقة بحر النجف فصار التوجه في السنوات الاخيرة للاستفادة منه في الميدان السياحي(6).

3- الوضع الامني الذي تمتاز به محافظة النجف ادى الى جعلها نموذجا لاستقطاب الاستثمار الخارجي في صناعة السياحة في العراق(7)، وبذلك يمكن الاستفادة من مقوماتها كوجود المزارات الدينية وصناعات تشتهر بها(كالمطاط – الملابس وغيرها) وقربها من مدينة كربلاء المقدسة.

4- ظروف العراق مثل نزوح وهجرة العديد من السكان بسبب الحرب وتدمير العديد من المنازل(8) .

انعكست تلك الاسباب على اهمية المشروع من ناحيتين رئيستين:-

1- الاهمية الاجتماعية للمشروع :-

تعيش محافظة النجف الاشرف في مرحلتها الحديثة الحالية نهضة واسعة في مختلف نواحي حياتها، وتتميز هذه النهضة بأنها تقوم على اساس من التخطيط والدراسات المتكاملة والتنمية الشاملة ،وقد صاحب هذه النهضة تغير سريع في مختلف نواحي المجتمع برزت خلاله بعض القضايا الاجتماعية لذلك استوجب الامر الى التخطيط لانشاء مشاريع مستقبلية لاستثمارها لمعالجة تلك القضايا التي اهمها مشكلة السكن حيث ان عدد سكان النجف في ازدياد مستمرفقد وصل الاكتظاظ السكاني في الوحدات السكنية (10%) لذلك فان هنالك حاجة فعلية مؤشرة في المحافظة لبناء(200,000) وحدة سكنية وهذا ما سيتم توفيره في مشروع المدينة الجديدة ،كما يمكن القول ان الخدمات العامة في مدينة النجف القديمة دون المستوى المطلوب من حيث طاقتها الاستيعابية وذلك مقارنة مع العدد الكبير لسكانها(9) ،الذي وصل بحدود (521864) الف نسمة لسنة 2007جدول (1) بالاضافة الى أن مدينة النجف ستصبح عاصمة الثقافة الاسلامية في عام 2012 ومن المدن الدينية المهمة في القطر وترتبط

جدول (1) عدد سكان مدينة النجف

السنوات	1997	2007	الزيادة خلال عشر سنوات

عدد السكان	382823	521864	139041

المصدر :

تقرير منظمة الأمم المتحدة – الهابيتات لعام 2006–2007.

باقليم واسع وفيها كليات مختلفة تضم عدداً كبيراً من الطلبة وبذلك جاء المشروع لسد الحاجات المختلفة من السكن والتعليم والصحة(10). أضافة لمشكلة العاطلين عن العمل (البطالة) وتعد من أكبر المشكلات التي تواجه العراق بصفة عامة والنجف بصفة خاصة ، حيث بلغ مجموع نسبة البطالة في العراق (17,50%) وفي محافظة النجف (18,90%) لسنة 2006وتباينت تلك المعدلات بين محافظات القطروهومؤشر خطير للغاية جدول (2) ،لذلك جاء التخطيط لانشاء المشروع وستكون مدة انجازه عشرة اعوام وسيسهم في امتصاص البطالة في محافظة النجف والمحافظات المجاورة، وايضا ان السكان بحاجة الى الترفيه الاجتماعي والذي يتضمن بناء حدائق ومتنزهات وحدائق حيوان ومدن العاب ومسارح وملاعب ومدن رياضية والتي تفتقر اليها مدينة النجف القديمة منذ اكثر من 50 عام (11).

2– الاهمية الاقتصادية للمشروع :–

يعد مشروع مدينة النجف الجديدة اكبر مشروع استثماري على مستوى محافظة النجف مستقبلاً حيث انه وبذلك سيصبح الاستثمار في مختلف ميادين الحياة حلقة هامة من حلقات الانتاج،وان مدينة النجف ستصبح المدينة السياحية الاولى في العالم خاصة بعد افتتاح مطار النجف الاشرف الدولي، الذي يفتح افاق استثمارية واقتصادية مستقبلا(12)، وان اكثر من (25) مليون زائر في العالم يرغبون بزيارة العتبات المقدسة ، وسيقوم المشروع باستقطاب الزوار والسياح من مختلف البلدان ويقدر ما ينفقه الزائر بحدود 3 الاف دولار ، وهذا سوف يكون له اثر كبير على تنشيط

جدول (2) معدل البطالة بين السكان بعمر 15 فأكثر حسب المحافظات في العراق لسنة 2006

المحافظات	معدل البطالة (%)
نينوى	27,48
كركوك	7,90
ديالى	18,47
بغداد	15,47
بابل	14,10
كربلاء	18,36
واسط	8,82
صلاح الدين	18,36
النجف	18,90
القادسية	19,89
المثنى	22,94
ذي قار	27,82
ميسان	18,68
البصرة	12,46
السليمانية	13,75
المجموع	17,50

المصدر:- الجهاز المركزي للاحصاء وتكنولوجيا المعلومات ، بيانات غير منشورة،2006.

عجلة الحركة الاقتصادية لمدينة النجف ما سوف ينعكس على نمو المدينة الجديدة من خلال هذه الاموال ، وايضا التبادل التجاري مع الاقليم المحلي لمنطقة الدراسة والاقليم الدولي مع الدول المجاورة بالاضافة لكونه سيوفر اكثر من (85) الف فرصة عمل (13). وقد خصص ارباح المشروع (35%) لمحافظة النجف و(65%) للمستثمروستطرح اسهم مقدار(25%)لاهالي النجف(14) .

-المقومات الاقتصادية والعمرانية للمشروع:-

وتتوافرايضاً لمدينة النجف الجديدة مجموعة من المقومات الاقتصادية والعمرانية التي تشكل بدورها عناصر القوة الاساسية والتي يمكن عرضها على النحو التالي :-

1- القاعدة الاقتصادية المتنوعة والتي يمكن ان تعمل على دفع عملية التنمية وجذب الاستثمارات نحو المحاور الجديدة للتنمية والتي تعتمد على ما يلي:-

أ- أنشطة سياحية للنقل والاقامة والسياحة.

ب- مراكز أدارية وأسواق ومخازن للشركات ومراكز ترفيهية ومطاعم

ت- مراكز علاجية وصحية.

ث- أنشطة صناعية وخدمات أنتاجية .

ج- الدوائر الحكومية

ح- خدمات الصيانة والنظافة والطاقة والمياه.

خ- أنشطة تقوم على الخدمات الزراعية .

2- الموارد السياحية والتي تتمثل في السياحة الدينية لمدينة النجف القديمة .

3- المناطق الزراعية وتتمثل في الاراضي الزراعية القائمة بالاضافة الى الاراضي الزراعية الاخرى والتي يمكن استغلالها في التوسع الزراعي والصناعي والعمراني .

4- البحيرة والتي يمكن استغلالها في تنمية الثروة السمكية علاوة على استغلالها سياحياً وترفيهياً.

5- الاتصالية السلسلة من خلال شبكة مواصلات اقليمية ودولية (برية وبحرية وجوية) تسمح بانسياب التدفقات البشرية والسلعية من والى النجف (15). واخيرا نستنتج ان دوافع انشاء مشروع مدينة النجف الجديدة وأثر ذلك على مكونات واستعمالات الارض فيها تأثر بالعديد من العوامل فمنها ما يتعلق بمقومات مدينة النجف القديمة وامكانات المدينة الجديدة ومنها ما يتعلق بظروف العراق بالاضافة

للمشروعات التي ترغب محافظة النجف في انشاؤها بالمدينة الجديدة ، ومنها ما يتعلق بفرص الاستثمار وتحقيق الرؤية التخطيطية .

المبحث الثاني

العوامل التاريخية – الحضارية – الاقليمية المؤثرة على مدينة النجف الجديدة

يقع مشروع مدينة النجف الجديدة في منخفض بحر النجف الذي كان يساير التاريخ بدأ ً من عصر ما قبل الاسلام ، وحتى مطلع القرن العشرين حيث يشهد تاريخه ملتقى رحلات السفن التجارية من الصين والهند قادمة من الخليج العربي كما تشير الروايات التاريخية (16)،وأن جيش المسلمين في عهد الفتوحات الاولى ، حين وصل الى أليس (السماوة) متجهاً الى الحيرة انقسم على قسمين ، قسم سلك الصحراء وآخر سلك طريق البحر، لقد ظلت الاهمية التاريخية لبحر النجف قائمة حتى العصر العثماني ، اذ كان هذا البحر يستخدم لنقل الزوار والبضائع وكانت سفن البرتغاليين تأتيه حاملة البضائع من أوربا، لتلتقي هناك بسفن الهند ويتحقق التبادل التجاري في النجف (17) ، التي كانت الحضارة قائمة فيها على أسس عربية لقربها من مدينة الحيرة التاريخية ومجاورتها لها (18) . أن موقع بحر النجف المجاور لبادية السماوة حيث يمثل حدودها الجنوبية على مقربة منه أي في حدود الحيرة القديمة وقد جعلها بطليموس تمتد حتى تتصل بالبطائح الاهوار في جنوب العراق ، في هذه البقعة الجغرافية أسس السومريون حضارة عريقة في الفرات الجنوبي الذي يعد أصل المدن العراقية (19) ، التي كانت من ابرز خصائصها الزراعة وبناء المدن تميزاً لها عن الحضارات الاخرى جدول (3) التي استفادت من، انجازات الحضارة السومرية وخاصة

جدول (3) الخصائص التي تميزت بها الحضارات

الحضارة	خصائص الحضارات
السومرية	الزراعة وبناء المدن
المصرية	علوم الماء
اليونانية	الفكر وعلوم البحر
الرومانية	الهندسة والعلوم البحرية
الاسلامية	نقل ومواصلات
القرون(17-19)	الالة البخارية والماكنة
القرن العشرون	النظم(systems)

المصدر:- يوسف أحمد السيراوي، الاتصالات والمواصلات في الحضارة الاسلامية ، رياض الريس للكتب والنشر، لندن، قبرص، الطبعة الاولى،1992،ص18.

في مجال انشاء المدن الجديدة في اكثر من جهة من العالم (20).ان ارض النجف كانت جزءا من ملكة بابل وتتجذر العلاقة بينهما وتمتد الى اعماق التاريخ يوم كانت النجف بقعة جغرافية ترتبط بالدولة البابلية ونشاطها الحضاري(21)،وتتأثر مدينة النجف القديمة بالمحيط الاقليمي من حولها والتي تؤثر على اهداف ودوافع انشاء مدينة النجف الجديدة (كما بيناها سابقا في المبحث الاول) أذ لم يعد تخطيط المدن يقتصر اهتمامه على تخطيط النطاق المبني من المدينة بل اتسع ليشمل الاقليم الذي تقع فيه المدينة لذا تحول تخطيط المدن الى ما يمكن ان نطلق عليه التخطيط الاقليمي للمدن (Regional Town Planning) على اساس ان المدينة لاتعد ظاهرة منفردة قائمة بذاتها بل ترتبط نشأتها وتطور عمرانها بالنطاقات المحيطة بها والتي تعتمد عليها(22)، ان مدينة النجف تمثل بوابة الاستثمار العمراني في العراق فهي تمتلك من المقومات ما يؤهلها لقيادة عملية التنمية، ويمكن التاكيد على ان اهم مقومات التنمية التي تتمتع بها مدينة النجف ، وامتدادها المتمثل في مدينة النجف

الجديدة هو موقعها حيث انها تقع في محافظة النجف التي تعد بمثابة البوابة الجنوبية للعر اق، مما يضفي اهمية من ناحية التبادل التجاري مع دول الجوار ، بالاضافة الى مقومات محافظة النجف ذات نفسها ، واما على مستوى العراق نجد ان مدينة النجف يحاط بها العديد من المزارات السياحية التي تنتشر في العديد من المحافظات ، مما يؤهلها لان تكون ضمن منظومة شاملة للسياحة على المستوى الاقليمي في العراق ، فهي تقع ضمن اقليم مدن الارث الديني في كربلاء والنجف وبقية المدن التي تقع على ضفاف نهر الفرات والتي تمتاز بممارسة العديد من الانشطة الحضرية والاقليمية والتي تحتوي على الاثار العديدة من الحضارات المختلفة، بالاضافة لوجودها بالقرب من بغداد شكل (1) مقرالخلافة العباسية والتي بها القصر العباسي الشهير .كل هذا يؤكد على اهمية مدينة النجف السياحية والدينية التي بلا شك ستنعكس على الاستعمالات الجديدة التي سيتم توطينها بمدينة النجف الجديدة (23). بالاضافة الى ان موقع مدينة النجف الجديدة ضمن محافظة النجف في جنوب غرب الفرات الاوسط في ابعاده الاقليمية سيمكنها من بسط نفوذها الحضري على جميع المراكز الحضرية ، ان لتاريخ بلاد ما بين النهرين وجغرافيته منحا المنطقة مميزات فريدة مكنته ليكون مهدا لأقدم الحضارات واعطاه الافضلية ليكون اول مكان في العالم تولد فيه ظاهرة المدينة لتنشأ المظاهر الاولى لتكوين الدول (24) ، من هنا تلعب العوامل التاريخية وما تسمى بالعوامل الحضارية والاقليمية دورا ليس بالقليل في منح مدينة النجف الجديدة الاصالة والعراقة لتدك أسس جذورها مستقبلاً ومستفيدة مما اسسه الاباء من تراث وحضارة متنوعة الجوانب. واخيراً نستنتج قدرة العوامل التاريخية – الحضارية والاقليمية على تشكيل وصياغة الاطار الحضاري لمدينة النجف الجديدة .

المبحث الثالث

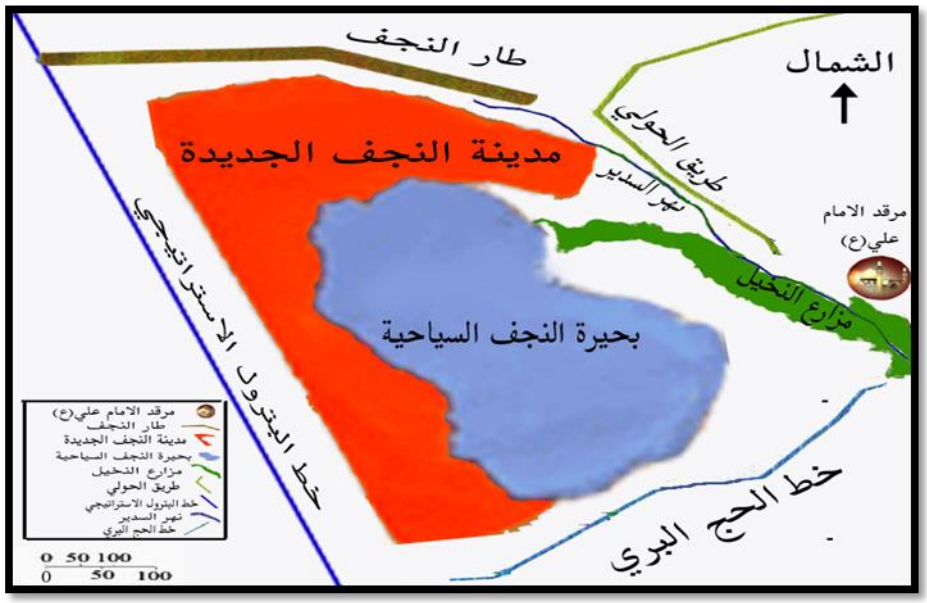
العوامل الجغرافية المؤثرة على مدينة النجف الجديدة

خاضت كل مدينة مع الجغرافية الطبيعية (طبيعتها المكانية) ومع الجغرافية البشرية من حيث (طبيعة تركيبها السكانية) عدة مراحل من أجل أن تتمدد وتصيغ لنفسها تاريخاً مغايراً ، هذان العاملان الطبيعي والبشري هما من يمنحان مدينة النجف الجديدة حاضرها وتاريخها الجديد وفيما يلي توضيح لكل منهما:-

أولاً- العوامل الطبيعية :-

يقع موضع مشروع مدينة النجف الجديدة على مسافة (4كم) غرب ضريح مرقد الإمام علي (ع) في منخفض بحر النجف بمحاذاة بحيرة النجف السياحية من ناحية الشرق والمحصورة بين خط الحج البري جنوباً وخط البترول الاستراتيجي واراضي جرداء تمثلها الصحراء غرباً ويحدها من الشمال والشمال الشرقي حافة طار النجف ونهر السدير المجاور للطريق الحولي شكل(2)، تتراوح مناسيب درجة انحدارالارض في منطقة الدراسة ما بين(10-20م) فوق مستوى سطح البحر وتتميز الطبوغرافية بأنحدار في اتجاه البحيرة من ناحية مدينة النجف القديمة شرقاً،

شكل(2) موضع مشروع مدينة النجف الجديدة



المصدر:- عمل الباحثة بالاعتماد على :- 1- دائرة الموارد المائية في محافظة النجف الاشرف، قسم التصميم، بيانات غير منشورة،.2009

2- دائرة التخطيط العمراني في محافظة النجف الاشرف، قسم تخطيط المدن، بيانات غير منشورة،2009.

ويتدرج الانحدار من الحاد الى المعتدل الى الافقي مع وجود المناطق الصخرية وتربة صالحة للزراعة (25). من الناحية الجيولوجية يقع موضع المشروع على الحافة الشرقية للهضبة الغربية وضمن منطقة الرصيف المستقر والمتمثل بنطاق السلمان، وهو قريب جداً من الحد الفاصل بين الرصيفين المستقر وغير المستقر الذي يقع الى الجهة الشرقية (26). أما خصائص التربة فهي طينية رملية حمراء ، مع وجود نسبة من الجبس وأكسيد الحديد إضافة الى الكبريت والكلوريد ،وتزداد صلابة التربة كلما ازداد العمق ،وتعتبر الكثافة النسبية للتربة متوسطة الى شديدة الصلابة في بعض المناطق ، وتمتاز التربة بشدة صلابتها وتماسكها ، وهي تتكون من تعاقب ترسبات

حديثة من الرمل والطين أو الاثنين معاً مكونة تربة مزيجية يمكن ملاحظتها بشكل واضح شمال منطقة الدراسة ، وسمك الترسبات هذه يتراوح بين (3–10م)، ويمكن تمييز هذه الترسبات تبعاً لمنطقة تواجدها ، حيث تكون الترسبات رملية واضحة وبذلك فان خواص التربة تؤهلها للبناء عليها بارتفاعات عالية ، ولا تحتاج الى اسس عميقة من أجل قيام اساساتها نتيجة لتماسك الارض في منطقة الدراسة خاصة وانها ستشهد (أبراج عالية وناطحات سحاب)، ونظراً لوجود نسبة كبيرة من أكسيدات الكبريت بالتربة so3 فانه يوصي باستخدام الاسمنت المقاوم للكبريت في العمليات الانشائية (27).

على الرغم من الاهمية الكبيرة للخصائص المناخية في اختيار موضع المشروع، ومساهمته بدرجة كبيرة في مقدار نجاح أنشاء المدينة الجديدة وخاصة من ناحية النشاط السياحي ، الا ان هذه الخصائص في منطقة الدراسة لاتختلف أختلافا واضحا عن تلك الخصائص في كثير من مناطق العراق ولاسيما في اقسامه الوسطى والجنوبية ، فالصفة العامة لمناخ المنطقة هي صفة المناخ الصحراوي الحار الذي يسود في تلك المناطق من القطر .

بلغ معدل الاشعاع الشمسي النظري بنحو(11,9ساعة/يوم) والاشعاع الشمسي الفعلي(24,22ساعة/يوم) جدول (4) وهذا يعني ان منطقة الدراسة تستلم كميات كبيرة من اشعة الشمس يمكن الاستفادة منها للنشاط السياحي لتوفير الدفء للزوارعندما تكون السماء صافية شتاءَ وايضاً يمكن استثمارها لانتاج الطاقة الشمسية بطرق علمية مبتكرة في المستقبل ، وفيما يتعلق بالظروف الحرارية فعلى الرغم من المعدل السنوي لدرجات الحرارة فيها يبلغ (24,22مْ) وهو معدل عالٍ، الاان الانحرافات الشهرية عن ذلك المعدل تبدو كبيرة ، فيلاحظ ان هذا المعدل ينخفض الى (10,41مْ) في شهر كانون الثاني(ابرد الاشهر) ويرتفع الى (36,19مْ) في شهر تموز(احر الاشهر).من كل ذلك يظهر ان الفترة التي تمتد من شهر مايس الى

تشرين الاول تمثل الفترة الحارة من السنة ،وهنا سوف يأتي دور البحيرة مستقبلاً في ممارسة الانشطة المختلفة من السباحة والتزلج في هذه الفترة في حين تكون الفترة الباقية من السنة غير ملائمة لممارسة مثل هذه الفعاليات، بالاضافة فان موضع مشروع المدينة الجديدة المطل على ساحل البحيرة (المسطح المائي) الذي من شأنه ان يقلل من المدى الحراري فضلاً عن قربه من مزارع النخيل (شكل2) التي لها الاثر في خلق بيئة مناخية محلية تقوم بتلطيف جو المدينة مستقبلاً(28).

بحكم موقع المنطقة الفلكي فانه يجعلها ضمن اقليم المناخ الصحراوي ذو المطر الشتوي ويقتصر نزوله على الفصل البارد من السنة في الشتاء والربيع حيث بلغت معدلاتها (19,85ملم) في شهر ك2 و(12,17ملم) في شهر نيسان وبمعدل سنوي (95,29ملم) وغالبا ما تكون كمية الامطار الساقطة قليلة وتتباين من سنة لاخرى(29). اما معدل نسبة الرطوبة في الهواء فيصل (43,20%) وتتباين بين الصيف والشتاء فعلى الرغم من ارتفاع درجات الحرارة في الفترة المشار اليها مسبقا فأن انخفاض نسبة الرطوبة النسبية في الهواء تصل (21,60%) مما يجعل ظروف الحرارة العالية غير مضايقة للانسان ،في حين ان ارتفاع نسبة الرطوبة في الفترة الباردة من السنة حيث تبلغ (67,62%) وهذا مما يزيد من اعتدل الجو. وبالنسبة للتبخر فقد بلغ المجموع السنوي(3656,70ملم) وتباين بين شهري ك2 وتموز فقد بلغ معدلهما(83,29ملم) و(599,66ملم) لكل منهما على التتالي. أن الظروف الصحراوية لمنطقة الظهيرالغربي لمشروع المدينة الجديدة المتمثل بالاراضي الجرداء للهضبة الغربية قد انعكس على النبات

جدول(4) المعدلات المناخية الشهرية والسنوية لمحطة النجف للمدة (1970– 2007)

الاشهر	الاشعاع الشمسي	درجات	الامطار	سرعة	الرطوبة	التبخر

	الاشعاع النظري ساعة/يوم	الاشعاع الفعلي ساعة/يوم	الحرارة مْ	(ملم)	الرياح م/ ثا	النسبية (%)	(ملم)
كانون الثاني	10,2	6,6	10,41	19,85	2,3	67,62	83,29
شباط	11,0	7,5	13,39	14,73	3	79,86	117,89
آذار	11,5	7,9	17,81	12,74	2,8	48,14	200,33
نيسان	12,0	8,4	23,88	12,17	2,7	38,40	286,04
أيار	13,3	9,3	29,53	5,46	2,9	30,15	403,42
حزيران	14,0	11,4	33,91	0,05	3,6	23,09	545,06
تموز	13,5	11,7	36,19	0,00	3,7	21,60	599,66
آب	13,2	11,1	35,48	0,00	3,2	22,62	542,97
أيلول	12,0	10,1	32,53	0,00	3,1	27,42	394,71
تشرين الاول	11,2	8,4	26,20	0,00	3	37,70	249,77
تشرين الثاني	10,2	18,49	18,49	2,85	2,6	54,38	145,08
كانون الاول	10,4	12,80	12,80	17,24	2,6	67,39	88,48
المعدل والمجموع	11,9	24,22	24,22	95,29	2,99	43,20	
المجموع السنوي							3656,70

المصدر :- وزارة النقل والمواصلات، الهيأة العامة للانواء الجوية والرصد الزلزالي في العراق ، قسم المناخ، بيانات غير منشورة، 2007م.

الطبيعي فادت الى فقره لاسيما صيفاً، نتيجة التفاوت الكبيرفي درجة الحرارة بين الليل والنهار وقلة الامطار، جعل نباتات هذه المنطقة قليلة ومكيفة اوضاعها لهذه الظروف المناخية وأهم هذه النباتات هي ألاثل والقيصوم والسدر والاشواك وغيرها من النباتات الصحراوية. اما الرياح فقد بلغ معدلها (2,99م/ثا) وقد بلغت في شهر ك2(2,3م/ثا) وازدادت في شهر تموز الى (3,7م/ثا) وبسبب الظروف الحرارية وطبيعة نظام الضغط في الصيف فالرياح تزداد سرعتها اثناء النهار وتؤدي الى حدوث العواصف الرملية (الترابية) بكثرة والذي يبلغ تكرار معدلها السنوي (7,3) وقد بلغ ذروته في

نيسان وحزيران بمعدل (1,5ملم/ثا) لكل منهما جدول(5)،أن مثل هذه العواصف تؤثر سلباً على منطقة البحث وتحد

الاشهر	كانون الثاني	شباط	آذار	نيسان	أيار	حزيران	تموز	آب	أيلول	تشرين الاول	تشرين الثاني	كانون الاول	المعدل
المعدلات	0,4	0,5	1,3	1,5	1,3	1,5	0,2	0,1	0,2	0,4	0,1	0,8	7,3

جدول (5) المعدل الشهري والسنوي للعواصف الترابية لمحطة النجف للمدة (1970- 2007)

المصدر:- وزارة النقل والمواصلات، الهيأة العامة للانواء الجوية والرصد الزلزالي في العراق ، قسم المناخ، بيانات غير منشورة، 2007م

من بعض أنشطته وخاصة الترفيهية والسياحية مستقبلاً، الا ان وجود الاحزمة (البساتين الخضراء) تعمل كمصد للرياح بالاضافة الى كونها تضفي عنصراً جمالياً على المنطقة في نفس الوقت، وان الرياح السائدة في منطقة البحث هي الشمالية الغربية وهي تعد محببة (30). وبالنسبة للموارد المائية فتتواجد في منطقة الدراسة على شكل مسطح مائي المتمثل بالبحيرة والذي اختير موضع منطقة الدراسة بمحاذاتها وروعي في ذلك الاختيار ان تكون اراضيها فوق مستوى مياه البحيرة وبعرض مسافة (100م) لحرم البحيرة والذي يربط جميع اجزاء المدينة ، أن انشاء المشروع عند هذه البحيرة يمثل استثمارا علميا وسليما لبعض المقومات الطبيعية السياحية للبحيرة ، حيث أنها تمثل منخفضا طبيعيا واسعا وتبلغ مساحتها (19200دونم)، وقد استكملت الخرائط الخاصة لانشاء مشروع بحيرة النجف السياحية المكلفة بانشائها مديرية الموارد المائية ضمن خطتها المستقبلية، ويتم ملىء البحيرة من قناة نهر السدير(31)، وهو يتفرع من الجانب الايمن من شط شحات ، قضاء المناذرة ويتخذ اتجاهاً شماليا غربيا اذ يختلف عن بقية الجداول في محافظة النجف التي تاخذ اتجاها جنوبيا بسبب طبيعة انحدار السطح باتجاه منخفض النجف ويبلغ طول الجدول (28) كم وبمعدل تصريف يصل حوالي (3,28م3/ثا)(32) شكل(2)،

ويمنع أي تصريف اليها ويتم فحص مياهها باستمرار وذلك بتقليل نسبة الاملاح فيها (33)، والتي يعود سببها الى عدم الموازنة بين معدلات التبخر ومعدلات التغذية المتمثلة بمياه الامطار والسيول المنحدرة نحو بحر النجف من الصحراء الغربية (34) ، اما الاراضي المحيطة بها سوف تروى منها طبقاً لنوعية التربة تبلغ مساحتها (18000الف دونم) ،اما بالنسبة للمياه الجوفية فان مستواها في مشروع منطقة الدراسة يتراوح ما بين(2-16,5م)، والتي تم قياسها في الفترة ما بين مايو الى يوليو 2007، وهو يعتبر منسوب عالي للمياه الجوفية وخاصة في المنطقة القريبة من البحيرة وهو ما قد يؤثر سلباً على اسس الوحدات العمرانية وعمرها الزمني ،ولذا لابد من عمل خارطة هندسية لبيان عمق المياه الجوفية ، وامكانية سحبها. ويستفاد من المياه الجوفية لحفر مجموعة من الابار وعمل خزانات ارضية لغرض اعمال البناء والانشاء في المدينة الجديدة (35).

ثانياً:- العوامل البشرية :-

يلاحظ من خصائص الحياة البشرية في منطقة منخفض بحر النجف التي تقع فيها منطقة الدراسة تفاعلاً بين الانسان والبيئة الطبيعية ويظهر ذلك التفاعل مجسماً في نشاطاته المختلفة التي تتجسد في عدد من المجالات الزراعية والصناعية والتعدينية والرعوية وغيرها (36)، ويفتقر هذا الاستيطان البشري الى بعض الخدمات والبنى الارتكازية ،وبذلك تعتمد ستراتيجية جذب وتوطين السكان في مشروع مدينة النجف الجديدة على ما يلي:-

1- الحفاظ على الهوية المحلية لمدينة النجف التاريخية القديمة.

2- تشجيع جذب السكان ذوي الدخول المرتفعة عن طريق توفير مناطق سكنية متميزة وراقية .

3- تشجيع جذب فئات سكان محدودي الدخل من العاملين في المشروعات الاستثمارية الجديدة ومن زائري المدينة.

4- الحفاظ على تنوع المجتمع الجديد وشموله على انماط سكنية مختلفة تناسب مختلف فئات السكان.

5- توفير فرص عمل لجميع الفئات من السكان.

6- توفير الخدمات بانواعها لكل فئات المجتمع بما يحقق رغبات السكان.

يمثل السكان المحور الحيوي لمدينة النجف الجديدة ومن ثم دفع السكان اليها واقناعهم بالاقامة والاستقرارلايشكل عائقاً كبيراً نظراً لامتداد المدينة غرباً لاول مرة في تاريخها على الاطلاق(37). بلغ عدد سكان محافظة النجف (52864) الف نسمة في ذلك الوقت أي ما يوازي (17%) من اجمالي السكان في القطر ويقدر عدد سكان مدينة النجف بنحو (382823) الف نسمة وذلك طبقاً لاحصائيات 1997 أي بزيادة قدرها (139041)الف نسمة خلال المدة (1997-2007) جدول (1). بسبب حالة الحرب التي ادت الى نزوح العديد من السكان، وكان يقدر عدد الاسر بمدينة النجف بحوالي (50382) اسرة وذلك عام 1997 والذي زاد الى (67863) اسرة عام 2005 ، وبذلك يتضح أن الزيادة خلال الثمان سنوات بلغت (17481)اسرة جدول(6). اما المهارة والخبرة فالعراق من البلدان التي تمتاز بوجود مهارات لسكانها في جميع

جدول(6) تطور عدد الاسر بمدينة النجف

السنوات	1997	2005	الزيادة خلال الثمان سنوات
عدد	50382	67863	17481

الاسر			

المصدر:- تقرير منظمة الامم المتحدة – الهابيتات لعام 2006-2007م ، بيانات غير منشورة .

المجالات شأنها شأن جميع البلدان ذات الحضارات العريقة ، فان قوة العمالة في العراق حالياً تقدر بنحو(41401) مليون شخص منهم نحو (1158) مليون من محافظة النجف جدول(7)، وبالنسبة لدور المؤسسات الحكومية التي تعمل على تشجيع الاستثمار من خلال عملية تأسيس

المحافظات	نينوى	كركوك	ديالى	الانبار	بغداد	بابل	كربلاء	واسط	صلاح الدين	النجف	القادسية	المثنى	ذي قار	ميسان	البصرة	المجموع
العدد الكلي	3444	3554	5674	783	8497	3019	2870	1381	1066	1158	2009	2194	1357	740	3655	41401

جدول (7) العمالة بحسب المحافظات في العراق

المصدر:- الجهاز المركزي للاحصاء وتكنولوجيا المعلومات،بيانات غير منشورة،2005.

المشاريع وفق الامكانات المتوفرة واستغلالها الاستغلال الامثل، وهنالك أهم ثلاث محاور لتشجيع الاستثمارهي:-

أولاً- الامان:-

فتعد محافظة النجف آمنة ومستقرة الا أن ذلك يتأثر بشكل مباشروكبير بالاستقرار الامني في القطر ،ومن خلال اعطاء التعهدات لحماية المستثمرين والشركات فيما اذا عملت في النجف.

ثانيا- الضمان :-

وبالنسبة للضمانات القانونية فأنها تحققت الان مع اقرار قانون الاستثمار في القطر الذي اعطى حماية لاموال المستثمرين(38).

ثالثاً- التسهيلات المادية وغيرها :-

لجذب المستثمرين مثل توفير قطعة الارض فقد أنجزت الدراسات والقياسات الخاصة بها وتم توفير المساحات للعمل على هذا المشروع بعد ان تمت الموافقة عليه من قبل دائرة التخطيط العمراني في النجف حيث تم انجاز التصميم الاساسي له واستكملت جميع مستمسكاته القانونية بعد أن تم المصادقة عليها من قبل هيئة استثمار النجف وتم احالتها الى الهيئة الوطنية للاستثمار، وان تكلفة المشروع تقدر بـ(38) مليار دولار أي ما يعادل نصف ميزانية العراق وتم الاتفاق والتوقيع مع شركة العقيلة من دولة الكويت وبمساعدة شركات من دولة الامارات العربية المتحدة وشركات مصرية وعراقية ، وقد انهيت اعمال المسوحات وفحوصات التربة وسيتم تشكيل مكاتب للتسويق في النجف ودبي.إضافة الى تشجيع مساهمة القطاع الخاص حيث هنالك رغبة للكثير من التجار للعمل بالمشروع بعد ان تتعهد الشركة المكلفة بمشروع المدينة بخمسة مليارات دولار كبنية تحتية بعدما صادقت على المشروع (39).

نستنتج في النهاية وبكلمات اقل صخباً قدرة العوامل الجغرافية (الطبيعية والبشرية) على تشكيل وصياغة الاطار الحضاري لمدينة النجف الجديدة في المستقبل.

المبحث الرابع

استعمالات الارض في مشروع مدينة النجف الجديدة

إن برنامج استعمالات الارض في مشروع مدينة النجف الجديدة خطط لها على ضوء المعايير والاسس التخطيطية العالمية لتخطيط المدن والتجمعات العمرانية الجديدة ذات الظروف المشابهه لمدينة النجف الجديدة (40)، وبناءً على المقومات التاريخية – الحضارية – الاقليمية والجغرافية التي تم استعراضها في المباحث السابقة والاحتياجات العمرانية والاقتصادية لمحافظة النجف ، تم تحديد استعمالات الارض في مشروع مدينة النجف الجديدة ضمن مخططات التصميم الحضري الانمائي الشامل وفقاً للهيكل الاتي:-

اولا- الاستعمال السكني:- لاشك ان الوفاء بمتطلبات السكن لدى الناس تعد احدى العوامل الاساسية التي تضعها الدول عند رغبتها في التأسيس لمدن جديدة (41)، ان عدد السكان سيصل في المدينة الجديدة بحدود (150,000) نسمة بالاضافة الى الزوار فقد تم تخطيطيها بحيث تضم عشرة أحياء سكنية شاملة مركز المدينة الرئيس وذلك لتوفير التدرج المناسب في حجم الاحياء وفي توزيع الخدمات على سكان المدينة .

ثانيا- الاستعمال السياحي :- يشمل قطاع سياحي كبير فأنه من المتوقع ان يصل عدد الزائرين لمدينة النجف حوالي (25) مليون نسمة في عام 2015 ، مما يتطلب فنادق ومنتجعات سياحية ، اضافة الى شقق فندقية ،قاعات معارض ، قاعات مؤتمرات كبيرة ، مطاعم ومقاهي ، مدينة العاب ترفيهية ، مدينة رياضية متكاملة ، قرية طبية وعلاج طبيعي ، ملاعب جولف، ملاعب اطفال، ملاعب واماكن ترفيهية بين الوحدات السكنية بمساحة (1000-5000م2) لخدمة ما بين (5000- 7000) الف نسمة بحيث تكون هنالك ايضاً أماكن لكبار السن.

ثالثاً-الاستعمال التجاري:- سيشمل قطاع تجاري شامل لتجارة المواد الانشائية ، تجارة الخضروات والفواكة ، الاقمشة والالبسة والنسيج، المواشي والمحاصيل الزراعية

، المواد الاحتياطية للسيارات، المواد الصحية ، المواد الكهربائية والالكترونية وآلاليات والسيارات.

رابعاً–الاستعمال الصناعي:– سيضم قطاع صناعي متطور مثل صناعة الاطارات ، صناعة الالبسة الجاهزة، البلاستك، الزجاج، الصناعات التراثية والحرفية التقليدية.

خامساً– الاستعمال الزراعي :– تطوير المساحات الزراعية واستصلاح الاراضي الزراعية وتوسيع المساحة الخضراء في المدينة الجديدة وانشاء مراكز تسويق فيها.

سادساً– الاستعمال المصرفي والمالي :– يشمل قطاع مصرفي حديث مركز مالي وتجاري ،بورصات نوعية ، بنوك ، مؤسسات صيرفة.

سابعا– الاستعمال التعليمي:– سيتم انشاء مدينة جامعية عالمية تستقبل الطلبة من كافة انحاء العالم ، بشتى العلوم الانسانية والعلمية، مكتبة مليونية تحتوي على الكتب والمخطوطات في كافة صنوف المعرفة ومدارس وجامعات ، رياض اطفال.

ثامناً– الاستعمال الاثري والفني والادبي:– حيث يشمل إنشاء متحف عملاق يتمتع بالفن المعماري والنجفي العريق تشمل آثار النجف العريقة والنشاط الفني يشمل مسارح وقاعات فنية كبيرة تحافظ على تراث النجف الثقافي والروحي وتحفز الطاقات الانسانية لمد البشرية بروح التسامح ، وكذلك سيتم بناء حاضرة فنية عالمية لالتقاء العلماء والمفكرين الذين رفدوا الانسانية بعلومهم وآدابهم والتي نقلت البشرية نقلة نوعية (42). ويوضح جدول (9) وشكل(3) برنامج توزيع استعمالات ارض المشروع على الانشطة المختلفة والتي بلغت مجموع المساحة الاجمالية (5092,54) فدان وقد تباينت تلك المساحة ما بين الانشطة والاستعمالات المختلفة حيث بلغ مجموع اجمالي مساحة الاسكان (1856,34) فدان وبنسبة (36,45%) وتصدرت بذلك المرتبة الاولى ما بين الانشطة والاستعمالات المختلفة، وجاءت المناطق الخضراء والمفتوحة بالمرتبة الثانية باجمالي مساحة (943,40) فدان وبنسبة (18,53%)، اما الخدمات العامة فبلغ اجمالي مساحتها (748,19) فدان وبنسبة (14,69%) وبذلك

احتلت المرتبة الثالثة اما بقية الانشطة المتبقية منها الطرق والتي تشمل الطرق الرئيسة والفرعية والانشطة التعليمية والثقافية والرياضية والصناعات والحرف فقد بلغ مجموع اجمالي المساحة (714,74) فدان وبنسبة (14,04%) و(470,47) فدان وبنسبة (9,24%) و(359,40) فدان وبنسبة (7,06%) لكل واحد منهم على التتالي ، والسبب يعود في تباين تلك المساحات الى اولوية تلبية حاجات السكان لحل المشاكل المتعلقة بالسكن والترفية الاجتماعي ونقص الخدمات وتماشياً مع توصيات محافظة النجف وتحقيقاً للرؤية التخطيطية.

نستنتج ان جميع تلك الاستعمالات انما تعبر عن مرحلة حضارية متقدمة في المستقبل لمشروع مدينة النجف الجديدة التي بزمام النمو والتطور والتوازن في بنائها الداخلي .

المبحث الخامس

تحليل مقترح مشروع التخطيط والتصميم الحضري لمدينة النجف الجديدة وسبل آفاقه الاستثمارية والتنموية

يستعرض هذا المبحث توضيح المخطط العام للتخطيط والتصميم الحضري لمشروع مدينة النجف الجديدة من خلال ما يلي :-

اولا- الفكرة التخطيطية للمشروع:-

هنالك عدة محاور وعناصر اعتمدت عليها بناء الفكرة التخطيطية للمشروع هي :-

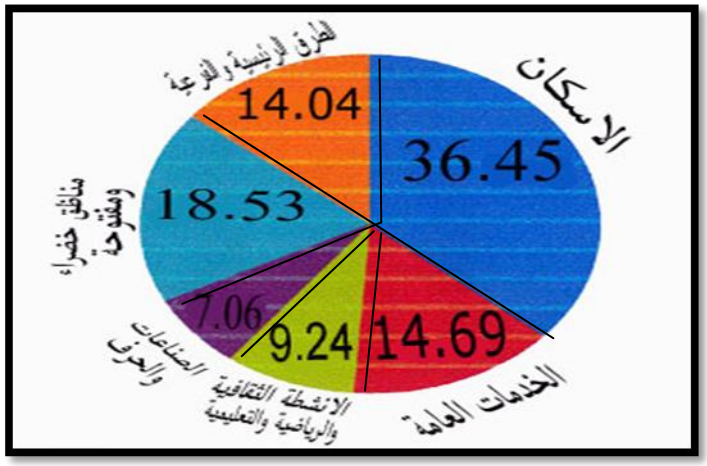
جدول(9) توزيع استعمالات الاراضي وتوطين الانشطة المقترحة في مشروع مدينة النجف الجديدة

النشاط	المساحة بالفدان	النسبة %
اولاً- الاسكان		
منخفض التكاليف	547,71	10,76
متوسط	253,12	4,97
فوق متوسط	299,29	5,88
فاخر (فيلات وشاليهات)	529,09	10,39
فنادق ومنتجعات سياحية	227,14	4,46
الاجمالي	1856,34	36,45
ثانياً- الخدمات العامة		
مراكز خدمات التجمعات والمجاورات السكنية (شاملة الابراج ذات الاستعمالات المختلفة)	350,28	6,88
مركز خدمات المدينة	91,74	1,80
أبراج تجارية وادارية	197,83	3,88
الدوائر الحكومية	31,11	0,61
المسجد الرئيس	24,76	0,49
خدمات المرافق العامة	52,47	1,03
الاجمالي	748,19	14,69
ثالثً- الانشطة التعليمية والثقافية والرياضية		
التجمع التعليمي (الجامعات والكليات)	78,79	1,55
التجمع الثقافي (مؤتمرات- متاحف- مسارح- معارض)	79,05	1,55
حي الجولف (ملعب جولف وقرية رياضية وقرية صحية وتجمعات سكنية وخدمات)	312,63	6,14
الاجمالي	470,47	9,24
رابعاً- الصناعات والحرف		
صناعات متوسطة	229,30	4,50
صناعات حرفية	130,10	2,55

الاجمالي	359,40	7,06
خامساً- مناطق خضراء ومفتوحة		
المناطق الخضراء والمفتوحة والمتنزهات	685,40	13,46
حرم البحيرة شاملاً المراسي والخدمات الترفيهية	258,00	5,07
الاجمالي	943,40	18,53
سادساً- الطرق		
الطرق الرئيسة والفرعية	714,74	14,04
الاجمالي الكلي	5092,54	%100,00

المصدر :- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ،شعبة التخطيط والدراسات،بيانات غير منشورة، 2009.

شكل (3) نسب استعمالات الاراضي في مشروع مدينة النجف الجديدة



المصدر:- عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (9).

1- التخطيط الاشعاعي ومركزه مرقد الامام علي (ع):- ان موقع المشروع متفرد، حيث يقع على بحيرة طبيعية ممتدة بالقرب من مدينة النجف القديمة ويقع على الطريق الحولي بالقرب من مرقد الامام علي(ع)، ومثل هذا الموقع يوفر للمشروع مميزات متعددة كونه يتصل اتصالاً بصرياً بمرقد الامام (ع) شكل (2) الذي يقع على ارتفاع (50م) في مدينة النجف القديمة وبالتالي يؤثر على انطباع الزائرين الاول عن المدينة ، وهو ايضاً يوفر فرصة هائلة لأن تبدأ مدينة النجف في التوسع جنوباً ، ولدعم وتاكيد هذا المحور يلزم توطين انشطة خاصة في الاراضي المطلة على المرقد الشريف، مثل الاسكان المتميز والفنادق والحدائق والمناطق الترفيهية والمفتوحة وقد تم وضعها ضمن برنامج استخدامات الاراضي.

2- المدينة الحدائقية الساحلية المطلة على البحيرة:- وايضا تم بناء برنامج استعمالات الاراضي على فكرة المدينة الحدائقية الساحلية المطلة على حرم البحيرة الذي يربط جميع اجزاء المدينة ويعمل على اتصال وتواصل الحدائق بنوعياتها ودرجاتها المختلفة فهي تمثل العمود الفقري لمجتمع مدينة النجف الجديدة وايضا تم ربط منطقة النخيل الموجودة خارج موقع المدينة في الجانب الشمالي الشرقي منها

بمنطقة البحيرة والمناطق المفتوحة حولها شكل(2) وذلك لضمان جودة الحياة وتسويق المدينة من منظور المجتمع الحضاري الحديث الذي يوفر مستوى معيشة مرتفع لقاطنيه ومن ثم جذب الاستثمارات والمشروعات التي تحقق عائد مرتفع.

3- توظيف النسيج العضوي المرن:- حيث يعطي رحابة اوسع في اتجاه المطل على البحيرة ويقلل من اطوال الطرق والتقاطعات مع مراعاة وصول الطرق الى كافة المناطق(43).

ثانيا - التصميم العمراني المقترح:-

على ضوء المخطط العام لاستعمالات الاراضي تم وضع تصور للتصميم العمراني لمكونات المشروع . حيث ان التصميم والتخطيط الحضري لابد ان يهتم بنمو المدينة وحياة السكان في جو تسوده الراحة والصحة والجمال، وفيما يلي توضيح لكل واحد منهم:-

اولاً- الراحة:-

هي كل ما يتعلق بامورالامانة وتشمل حركة المرور وتأمين أنتقال الانسان في جو مريح وهادىء وغير منهك للاعصاب خاصة بين مراكز العمل والسكن (44)، حيث يقع المشروع في ملتقى الطرق الرئيسة ويمكن استغلاله في ربط وحل الازدحامات المرورية وخاصة في المناسبات الدينية لمدينة النجف القديمة وربط المرقد الشريف بالمدينة الجديدة وضواحيها ويوفر مدخلاً اخر للمدينة القديمة من جهة البحيرة بالاضافة الى قربه من مطار النجف وبذلك فانه يتمتع بامكانيات هائلة لانشاء مشروعات استثمارية وانشطة تجارية كبيرة. ولتحقيق الراحة ايضاً في موقع المشروع فقد تم مراعاة تكامل وتواصل وترابط شبكة المشاة كمحدد أساسي في التصميم العمراني المقترح وفراغات عمرانية وساحات متعددة تجعل السير على الاقدام متعة حقيقية لتصل بالسائر على قدمية الى جميع مناطق المشروع بسهولة وآمان، وتم ان يكون استخدام جميع مناطق المشروع على مدار اليوم وذلك بتوطين الاستعمالات

المختلفة جنباً الى جنب مع المناطق السكنية بحيث يمكن ان تظل المناطق التجارية والترفيهية والثقافية منتعشة بما يحقق رواجاً تجارياً مستمراً يجذب معه المستثمرين. وتم مراعاة الاستفادة القصوى من مساحة أرض المشروع بدون الضغط على البيئة وبدون الضغط على الطرق المخططة واماكن انتظار السيارات والمرافق المخطط لها ان تستوعب (200,000) شخص وايضاً الالتزام بمسافة (50م) للطريق الرئيس المحيط بالمدينة الجديدة لمراعاة التوسع بها في المستقبل وتجنباً للزحف العمراني عليها وبما يحقق حزاماً اخضرا حول الطريق الحولي للمدينة البالغ عرضه (40م). وكذلك الالتزام بمسافة (20م) للطرق الرئيسة الداخلية والبالغ عرضها (24م). وقد حرص التخطيط العمراني على توفير طريق دائري خارجي حول المدينة لربط المنطقة الصناعية بمدينتي النجف القديمة وكربلاء ودون المرور داخل المدينة الجديدة لحركة الشاحنات والبضائع وكذلك للاستخدام العادي، كما حرص على توفير طريق رئيس يحيط بمركز المدينة وطرق رئيسة تحيط بمراكز الاحياء يربطها طرق رئيسة موازية للبحيرة يتفرع منها الطرق الفرعية والثانوية الخاصة بمناطق المدينة المختلفة وبالرغم من وصول الطرق الى كافة انحاء المدينة وربطها لكافة الانشطة الموجودة ، الانها لم تزيد عن نسبة (14%) جدول(9) وشكل(3) من المساحة الكلية ، وذلك يوفر في تكلفة انشاء الطرق والمرافق ويوفر كذلك مناطق اكبر للاستثمار والسكن والتنمية ، وتم مراعاة ما يلي في المخطط العام:-

1- تخطيط شبكة نقل لزوم التنمية المتكاملة بالمدينة .
2- تخطيط وسائل نقل عام جماعي وخاص لنقل الافراد والبضائع.

ومن شروط اساسيات الراحة ايضاً هو تغذية المدينة الجديدة بالكهرباء والاتصالات، وهذا ما سيتم ضمن مخططات البنى التحتية الارتكازية للمدينة (45)، كما ان شرط الراحة يتعلق بتوحيد الابنية وتحديد ارتفاعها واختيار مواقعها وتحديد مناطق السكن ومناطق العمل وغيرها من المناطق(46).

اعتمد التخطيط على السماح بأرتفاعات تصل الى (30–35) دور في مركز المدينة وخاصة في مناطق الانشطة الاستثمارية والتي تشمل الابراج الادارية والتجارية ومواقف السيارات متعددة الطوابق وكذلك الدوائر الحكومية ،اما في مراكز خدمات الاحياء فسيتم توطين بعض الابراج والتي تصل الى ارتفاع (10) و(15) دور وتحتوي على استعمالات مختلفة سكنية وتجارية وادارية وترفيهية ، وذلك حتى يظل مركز الحي السكني مستغلاً على مدار اليوم وطوال الاسبوع تعظيماً للعائد الاقتصادي وتكون مصدراً قريباً لتنشيط التجارة والترفية في مراكز الاحياء، مما يقلل من استخدام السيارة وبالتالي تقليل زمن الرحلة والحد من التلوث الناتج من استعمال وسائل النقل.

وانه من المتوقع أن يزيد الطلب على الشقق والشاليهات السكنية الموجودة في عمارات من اربعة طوابق في المستوى المنخفض التكاليف والمتوسط، نظراً لان هذا النمط من الاسكان محبب لدى السكان المتوقع عملهم في انشطة واستعمالات المدينة الجديدة .وبالنسبة لمناطق الاسكان فوق المتوسط بلغت نسبتها (5,88) فقد تم السماح بارتفاعات تصل الى خمسة ادوار لتوفير شقق سكنية للسكان العاملين في الانشطة والاستعمالات المختلفة في المدينة الجديدة من طبقة المديرين والموظفين وذوي الدخول المرتفعة. اما مناطق الاسكان الفاخر الذي نسبته (10,39) جدول (9) ، فقد حرص التخطيط على تنوع الانماط السكنية لهذه الفئات (47).

ثانياً– الصحة:–

اما بالنسبة لجانب الصحة فهي كل ما يتعلق بتوفير الهواء النقي وتأمين المساحات المشجرة وأشعة الشمس والنظافة العامة ويرتبط بها تأمين التمديدات الصحية والمجاري (48) ، ان منطقة الدراسة تستلم كميات كبيرة من الاشعاع الشمسي كما بيناها مسبقاً المبحث (3) وهي تفيد في النزهات والترفيه خاصة في فصل الشتاء

عندما تكون السماء صافية لتوفير الدفء، وان اشجار البساتين الموجودة بشكل كثيف توفر الظل البارد للتخفيف من حرارة اشعة الشمس صيفاً خاصة انه امر ضروري في معظم التجمع والترفيه على الواجهة البحرية للبحيرة، اضافة الى تخفيف الضجة الى حد ما وتصفية الهواء من التلوث مستقبلاً. وقد راعى التصميم العمراني الارتقاء بالبيئة الطبيعية بمنطقة المشروع وخارجه أيضاً فمن المقترح تعزيز الشوارع الواقعة خارج منطقة المشروع بأشجار النخيل وبساتين اضافية لتوفير الراحة النفسية للسكان. اما بالنسبة للتمديدات الصحية فهي من ضمن مشاريع البنى الارتكازية وتتنوع مصادر تغذية المياه بالمدينة الى مصادر سطحية من البحيرة بعد تنقيتها ونهر السديرشكل (2) والمياة الجوفية بعد معالجتها(49).

ثالثا- الجمال:-

اما الجمال فهو احترام الذوق العام في الانشاءات ومراعاة التصميم بحيث تكون المدينة كلها واحداً متراساً باعتبار ان العمل هو هدف اجتماعي قبل كل شيء والشيء الذي يفيد المجتمع لابد ان يكون جميلاً بالنتيجة(50). ان المخطط العام للمشروع يوضح النسيج العمراني المحقق لفراغات عمرانية متميزة ومناسبة، فقد حرص على تنوع الارتفاعات للمباني كما وضحناها سابقاً في جميع انحاء المدينة كي يوفر تنوعاً وجمالاً في خط السماء (Sky Line)، شكل(4) فيصل العمران الى ارتفاعات كبيرة في مركز المدينة وارتفاعات أقل في مراكز الاحياء ، وارتفاعات قليلة في المناطق السكنية ، تصل الى دور او دورين في مناطق الفيلات المطلة على البحيرة ، مما يعطي للمدينة الجديدة شخصية متميزة وطابع يماثل المدن العالمية الكبرى، تحقيقاً لهدف اثراء البيئة العمرانية في مدينة النجف الجديدة تشكيلات حضارية حديثة وتناسب الظروف المناخية ومحدداتها في منطقة الدراسة .إضافة لذلك تشمل المنطقة المطلة على طول ساحل البحيرة مناظر طبيعية ذات قيمة جمالية مرتفعة ومراسي

ومناطق صيد الاسماك وخدمات الرياضات البحرية والانشطة الترفيهية والمطاعم والكافتيريات واماكن للاحتفالات، منطقة

شكل (4) تنوع ارتفاعات المباني في مشروع مدينة النجف الجديدة

المصدر:- دائرة التخطيط العمراني في محافظة النجف الاشرف ، قسم التصاميم الهندسية ، بيانات غير منشورة،2009.

لاقامة المعارض الفنية ،اماكن للاستجمام، مناظر طبيعية ، العاب اطفال، مناطق جلوس ، مسطحات خضراء ، مناطق النخيل ، برك ماء ونافورات ، اكشاك ، عناصر معمارية وفنية .ان ثقافة المجتمع تشكل عاملاً في الاسراع بنمو المدينة وتطورها اضافة ان الثقافة الفنية تشكل قوة بارزة في تنمية المعرفة الاجتماعية والثقافية بحيث تنمي وعي أنسان المدينة وتجعله يفكر بالحياة الافضل في مدينة اجمل للمستقبل، حيث تم مراعاة العديد من العوامل الفنية المتعلقة بالنظريات الحديثة في علوم التخطيط والتصميم العمراني اضافة الى عوامل اخرى متعلقة بتخطيط المدينة العربية وبنسيجها العمراني ، ولذا ففي مشروع مدينة النجف الجديدة يمتزج القديم فيها والحديث ويتصارعان في شتى المجالات بينما نجد هذا الصراع يتوقف ينتهي عند الوصول الى مرحلة التراث الفني ويصبح واجباً على المخطط ان يعطي الحياة لبعض المناطق التي تروي تاريخ مدينة النجف القديمة وامتدادها الحضري في

مدينة النجف الجديدة وقيمها الحضارية للاجيال المتعاقبة ، فقد تم رسم التصميم الانمائي للبحيرة على شكل حرف (u) تتوسطه شبه جزيرة على شكل سيف الامام علي (ع) للمحافظة على هذا التراث وتطوير المناطق المحيطة بها لابراز جمالها ورونقها وقد شخص التصميم لهذه البحيرة الطبيعة التاريخية الفريدة لاقليم المدينة الجديدة المتمثل بمدينة النجف القديمة التي فيها قبر الامام علي(ع) الذي يعد آيه من آيات الفن المعماري الاسلامي ، وما يعكس ذلك على تطور مستقبل السياحة في هذه المدينة الجديدة للتمتع بمشاهدة هذه البحيرة شكل(5)،بالاضافة الى البحيرات الصناعية، وتم مراعاة في التصميم العمراني ايضاً توظيف الاعمال الفنية في كل انحاء المدينة الجديدة على المباني وبطول الشوارع وفي المنتزهات وعلى الارصفة. وسيكون من الضروري الاهتمام بتصميم اللافتات ووحدات الاضاءة والاعلام وأثاث الطرق (51) وايضاً ان التصميم الذي له شكل هندسي معين هوغير مرن بالدرجة الاولى والتطور يتطلب مرونة في في التصميم وامكانية في التعديل (52)، حيث راعى التصميم التطورات المستقبلية لمدينة النجف الجديدة وايضا ان الاهتمام بالجمال الطبيعي

شكل(5) سيف الامام علي (ع) في مشروع مدينة النجف الجديدة

المصدر:- عمل الباحثة بالاعتماد على:- دائرة التخطيط العمراني في محافظة النجف الاشرف، قسم التصاميم الهندسية،بيانات غير منشورة ،2009.

للمناطق المحيطة بالمدينة ضمن (المخطط العام) يهدف الى الحفاظ على العناصر القيمة فيه اضافة الى خلق عناصر ومواقع جديدة عند الضرورة لتطوير البيئة الطبيعية (53)، ذات الطبيعة السياحية الجميلة كما في الطرف الشمالي لمنطقة الدراسة (حافة طار النجف) شكل (2) فهي تعد اعجوبة من عجائب الدنيا لجمال تكوينها لذا لابد من دراستها بعناية وتحليل ايجابياتها وسلبياتها.

ثالثا:- سبل الافاق الاستثمارية والتنموية للمشروع :-

بناءاً على ما ورد في البحث من دراسة وتحليل لمشروع مدينة النجف الجديدة وفق المعطيات والامكانيات المتاحة حيث تتوفر مقومات التنمية والتخطيط من خلال الفرص الاستثمارية العديدة منها:-

1- توافر مناطق جديدة للاستثمار والتنمية .
2- توفير فرص عمل.
3- التعظيم لقيمة الارض من خلال فكرة النموذج التجريبي والتدرج في تعظيم قيمة الارض .
4- توافر مشروعات بنية اساسية جديدة.

5- توافر مشروعات عمرانية متنوعة لتحقيق العائد الاقتصادي فقد اقترح التخطيط تركيز الانشطة الاستثمارية والتجارية والادارية والدوائر الحكومية في مركز المدينة في الجزء الشمالي الغربي من موقع منطقة الدراسة وتطل هذه المناطق على الحديقة المركزية للمدينة والتي يقع فيها المسجد الرئيس وسيف امير المؤمنين الامام علي(ع) شكل(5)،وتستفيد هذه المناطق من اتساع امتداد البحيرة في الاتجاه الشمالي الغربي الى الجنوب الشرقي، كما سيتم توطين الاستعمالات الثقافية بجوار مركز المدينة والتي تشمل مراكز المؤتمرات وقاعات للحلقات الثقافية والمتحف الكبير والمعارض الفنية كما سيتم توطين المراكز التعليمية بجوار مركز المدينة في الجزء المقابل من الحي الثقافي كي تتكامل الانشطة والاستعمالات الموجودة في مركز المدينة مع المراكز الثقافية والتعليمية، اضافة الى اختيار المنطقة الشمالية الشرقية لارض الموقع لتصبح حي الفنادق لما يتمتع به الموقع من الناحية الجغرافية والمكانية والطبيعية وقربه من مدينة النجف القديمة وعلى مسافة سير من ضريح الامام علي (ع) وبقية المزارات والاماكن الاثرية سيتيح فرص الاستثمار في المجال السياحي مستقبلاً .

قبل البدء ببناء التنمية السليمة يجب التعرف على ان عملية التنمية هي شراكة فيما بين الدولة والقطاع الخاص ومصلحة المجتمع وتشترك هذه العناصر الثلاث من خلال استراتيجية ناجحة وتطبيق سليم لها في بناء تنمية اقتصادية سليمة ولكي تبدأ بناء التنمية السليمة يجب تحديد اهم النقاط التي تحدد نجاح العملية التنموية وهي:-

1- للدولة دور اساسي في خلق البيئة المناسبة لنجاح المشاريع الاقتصادية وخلق فرص العمل.

2- تحديد قدرة المجتمع على التكيف مع التغيير الاقتصادي العالمي ومواكبة سرعة هذا التغيير ،وتحديد مصادر التمويل على النطاقين الدولي والمحلي.

3- تحديد المؤسسات الداعمة لعملية التنمية الاقتصادية والتي يمكن ان ترفد بخبراتها وقدراتها المالية وان تكون العون المهم في بدء النهضة الاقتصادية للمجتمع.

4- خلق اسواق تتزايد المنافسة فيها وتنشيط خصوصيات المجتمع على مستوى المحافظات لكي تكون مصدر دعم لقدرات المجتمع على التفاعل مع التنوع في حاجات المجتمع ورغباته (54).

وان استدامة التنمية تتضمن التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالمستوطنات البشرية باقل قدر من التاثير الضار على البيئة (55).حيث انه في حالة التخطيط الشامل يجب ان يوضع عدة افتراضات بخصوص النمو السكاني المحتمل، فيمكن ان يوضع افتراض لنمو سكاني بطيء وافتراض لنمو سكاني متوسط وآخر لنمو سكاني سريع ولاشك ان حجم الخدمات المطلوبة واستثمارها ستختلف باختلاف الاعداد السكانية المرتقبة ، ويجب ان لايغيب عن البال ان مثل هذه التوقعات والتصورات المستقبلية ذات اهمية كبيرة ، ذلك لان هدف التخطيط ضبط وتوجيه تطور كافة الخدمات والقطاعات مستقبلاً بحيث تفي باحتياجات ومتطلبات السكان ليس فقط على المدى القصير فحسب وانما على المدى الطويل ايضاً(56)، وبذلك فقد تم مراعاة ان تكون الكثافة السكانية في منطقة الدراسة في حدود مناسبة وملائمة للمكان (35 فرد للفدان) بما يسمح بجذب اعداد اكبر من الزائرين للمنطقة في حدود طاقتها الاستيعابية بدون احداث ازدحام او ضغط على المرافق والطرق والبيئة الطبيعية (57). وتعتبر الاستدامة من العناصر التي اثارت موجه النقاشات بين مخططي المدن والمهتمين بقضايا البيئة والتغير المناخي (58)، ونتيجة للتلوث الكهربائي الناتج من ابراج الكهرباء وكابلات الضغط العالي والمولدات الكهربائية الذي سيؤثر على بيئة المشروع مستقبلاً بالاضافة الى المخاوف البيئية المحتملة التي قد تصاحب عملية التنمية والعمران ، ولاجل الارتقاء بمعايير الحياة اليومية والتنمية المستدامة الى آفاق جديدة حيث تعتقد الباحثة انه ينبغي ايجاد نوع جديد من المدن المعتمدة على الطاقة

النظيفة ومقدمة لجيل جديد من الاستثمارات في مجال الطاقة وبما ان التصميم والتخطيط الحضري لمدينة النجف الجديدة قد صمم على اساس اكتفائها الذاتي واستغلال امكانياتها المختلفة مستقبلاًً فيمكن تطويرها الى مدينة مبتكرة متخصصة في علوم وتكنولوجيا الطاقة المتجددة ، توفر لقاطنيها وروادها ارقى مستويات الحياة باقل حد ممكن من الاضرار البيئية (59)، حيث ان انتاج ما يزيد على (5500) كيلو واط ساعي من الكهرباء بالطاقة الشمسية التي تنتجها الالواح الكهروضوئية ، الامر الذي يجنب البيئة مضار انبعاث ما يزيد على اربعة اطنان غاز(C02)(60)، وبالتالي ستشهد مدينة النجف الجديدة مستقبلاً مستويات غير مسبوقة في انخفاض الطلب على العديد من الاحتياجات، بما في ذلك الطاقة والمياه وغيرها وستكون مركز العالم لطاقة المستقبل بعد مدينة مصدر في الامارات ، وستقدم نموذجاً حضارياً جديداً يدرك العالم من خلاله الطريقة التي ينبغي ان يتم بها انشاء مدن المستقبل. ولابد ايضاً من الاهتمام بشبكة الطرق والنقل بانواعه فهي العامل الاكبر لدفع التنمية وجذب الاستثمار مما يستلزم رفع كفائتها لتتمكن من الاتصال والتبادل التجاري بالبلدان المجاورة، ولتحقيق التنمية المستدامة ايضاً لابد من نشر الثقافة السياحية وحماية المواقع الاثرية في مشروع منطقة الدراسة باعتبارها ثروة وطنية ترتبط بتاريخ العراق المشرف وسجله الحضاري وان المقومات السياحية تتطلب بنية اساسية قوية ومنشآت سياحية تخدم السياح بمستوياتهم المختلفة وان مدينة النجف القديمة تفتقر لفنادق الخمس نجوم وبالتالي هنالك امكانية لانشاؤها في مشروع مدينة النجف الجديدة (61)، نستنتج اضافة الى قابلية استخدام المحيط العمراني في عمليات الاستثمار والتنمية مع امكانيات الموقع الاستثمارية المتعددة فقد لاحظت الباحثة الفكرة المبهرة في تصميم المدينة الجديدة بتقدير وثناء كبيرين من السكان وان فكرة انشاؤها ستكون علامة مضيئة بارزة في تاريخ معمار المدن في القطر.

الاستنتاجات:-

1- أن انشاء المدن الجديدة اصبح ضرورة من ضروريات العصر نتيجة لتزايد اعداد السكان واحتياجاتهم المختلفة لذا جاء مقترح مشروع مدينة النجف الجديدة لسد نقص الخدمات وغيرها للسكان ورعايتهم والنهوض بهم الى مستوى معيشي افضل يمكنهم من التكيف مع البيئة والمجتمع .

2- ان مشروع مدينة النجف الجديدة ينبغي من ورائه انشاء مدينة حضارية متطورة حديثة تتيح فرص الاستثمار مستقبلاً على اسس علمية مبتكرة ، مما يؤدي الى التنبوء بظهور مجتمع عصري جديد تتنوع ميوله واتجاهاته تبعاً لتنوع مستويات حضارته وثقافته وتقاليده ومفاهيمه.

3- ان هنالك اعتبارات اقتصادية واجتماعية وسياسية لها اثر على اسباب فكرة انشاء مشروع مدينة النجف الجديدة وكذلك نتيجة للظروف التي استجدت في العراق بشكل عام ومحافظة النجف بشكل خاص.

4- يمثل المشروع نقلة بصرية باتجاه البيئة لاستغلال منخفض بحر النجف الذي يشهد تاريخه ملتقى الحضارات العريقة عبر السفن التجارية التي كانت تبحر فيه من مختلف البلدان ، وان وضعه الجغرافي وصلته الحميمة بالاراضي المجاورة حددا على مر الزمن بعده الحضاري وانعكاس ذلك على افاق مستقبل تطوره ومصيره الذي سيتجسد في المستقبل بأنشاء صرح حضاري وهو مدينة النجف الجديدة.

5- يتمتع موقع مشروع مدينة النجف الجديدة بخصائص موضعية وامكانات تاريخية وحضارية وطبيعية وبشرية وسياحية فريدة التي تتيح فرص الاستثمار لتحقيق هدف المشروع بانشاء مدينة جديدة توفر مكاناً للاقامة والعمل في مناخ آمن تسوده الراحة والصحة والجمال.

6- تعد مدينة النجف الجديدة المركز الحضري الجديد لمحافظة النجف وايضاً هي امتداد لمدينة النجف القديمة لاول مرة في تاريخها غرباً وايضاً استغلال البحيرة لانشاء مجمعات سياحية وذلك للمساهمة في دفع التنمية العمرانية والاقتصادية

والسياحية للقطر، اضافة الى موقعها على مقربة من الطرق الرئيسة والمرافق مما يوفر في التكاليف الاستثمارية وان اطلالها على مرقد الامام علي (ع) يعطيها ميزة لاتضاهى في العالم.

7- ان التصميم الاساس لمدينة النجف الجديدة قد خطط لاستيعاب مختلف الفعاليات والانشطة المتنوعة وهو نموذج حضاري متقدم لاستخدامات الارض ويتميز بظهور معالم معمارية جديدة تحكي قصة تطور الحضارة في بلاد الرافدين .

8- وآخيراً وبكلمات اقل صخباً قدرة العوامل التاريخية والحضارية والاقليمية والجغرافية على تشكيل وصياغة الاطار الحضاري لمدينة النجف الجديدة.

التوصيات:-

1- يجب مراعاة التربة والغطاء النباتي وعدم التوسع العمراني على حساب بساتين النخيل والمزارع المحيطة حول منطقة الدراسة لكونها تساعد على خلق بيئة مناخية محلية وتحسن جو المدينة بالحد من تلوثه وتعمل على تلطيفه مستقبلاً خاصة وأن ظهير المدينة الغربي هو الاقليم الصحراوي الذي يتسم بامكانياته المحدودة وقيوده القاسية التي تحد من التوسع في مجالات كثيرة ، وحيث يجب ان تكون سياسة التخطيط للمشروع اكثر تنسيق مع الطبيعة المحيطة بها .

2- ان التحليل الدقيق لطبيعة الموقع والخواص الجمالية فيه تحتاج الى جهود وتركيز لجعلها آماكن سياحية ويفترض ان تدرس ليس على اساس الواقع الحالي فقط وانما امكانية اجراء اية تغيرات عليها مستقبلاً.

3- يلزم الاختيار الدقيق لانواع الاشجار والنباتات التي تلائم مناخ منطقة الدراسة والاكثار من زراعة اشجار النخيل والزيتون في كل انحاء المشروع وخاصة في حرم البحيرة والحدائق العامة لانه سوف يعطي هوية للمنطقة وطابعاً عمرانياً مختلفاً ومتميزاً.

4- تعتقد الباحثة انه يجب ان يكون تطوير مدينة النجف الجديدة مبنياً على اساس احقية استعمال الارض وتنميتها لمن لديه القدرة على استغلالها لان ذلك سيمكن المخططون من تخطيط المدينة بطريقة افضل في المستقبل.

5- تشجيع حركة المشاة بأنشاء ممرات لاتقطعها الشوارع ومسارات على طول المناطق الخضراء والمفتوحة.

6- تعد مدينة النجف الجديدة في حال تنفيذها بأسس علمية مبتكرة إضافة جديدة لمستقبل المدن في القطر، وتطبيق مباشر لعناصر الاستدامة مما يدعم الباحثين والمتطلعين الى حياة افضل وأقل تلوثاً من المدن الحالية مما يعزز سبل العلم في تطوير نهج حياة يعتمد على عناصر مستدامة ونظيفة ولتطبيق ذلك نوصي بما يلي:-

أ- انشاء مؤسسات اكاديمية ومعاهد متخصصة للعلوم والتكنولوجيا في دراسات الطاقة المتجددة والمستدامة لتطوير الجيل التالي من الحلول التقنية في مجال الطاقة المتجددة والتنمية المستدامة .

ب- يجب تخصيص مساحة لمنطقة الابحاث والاعمال ومقرات لكبرى الشركات العالمية في مدينة النجف الجديدة .

ج- العمل على ادخال مشروع مدينة النجف الجديدة احد ابرز مشاريع برنامج الحياة على كوكب واحد (Living one Planet) ، المبادرة العالمية التي اطلقها الصندوق العالمي لصون البيئة ، ويهدف البرنامج الى اثبات انه بالامكان بجودة حياة البشر والحفاظ على سلامة الطبيعة في آن معاً.

ح- استقطاب الكفاءات وتشجيع التعاون بين الخبراء في قطاعات عديدة تشمل ، الطاقة المتجددة ، والمواصلات المستدامة ، وادارة النفايات ، والمحافظة على المياه ومعالجة المياه العادمة ،والانشاءات والمباني الخضراء ، والمواد الصناعية الصديقة للبيئة، والتغير المناخي،التنوع الاحيائي واستثمار مزايا التقنيات المستدامة، مثل

الالـواح الكهروضـوئية والطاقـة الشمسـية المركـزة، الـى اقصـى حـد ممكـن مـن خـلال اسلوب متكامل للتخطيط والتصميم. من خلال تطبيق هذه التقنيات في المستقبل ستكون مدينة النجف الجديدة من ضمن المدن المبتكرة تقوم بتوفير فرص عمل كثيرة وتوفير التكاليف والحد من التلوث ولها دور في زيادة اجمالي الناتج المحلي في القطر .

المصادر:-

1- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ،شعبة الدراسات والتطوير،الخارطة الطبوغرافية لمشروع مدينة النجف الجديدة بمقياس 1/4000، بيانات غير منشورة ،.2008

2- فؤاد عبد الله محمد ، موضع وموقع المدينة – دراسة في فلسفة المكان، مجلة آداب البصرة ،العدد35، 2002،ص.135

3- عبد الصاحب ناجي البغدادي ،عبد الجواد حسن عزيز، المخطط الاساس ومعايير استعمالات الارض في المدينة، مجلة آداب البصرة ، المصدر السابق ،ص162وص181.

4-Galantay constandse.A.,ohba T.new towns world-wide.Nethelands:IFHP,1985. So and Osborn J.Fredericand Whittick,Amold.New Towns in Modern Times.London:Leonad -5Hill,1977. .

الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ، شعبة التخطيط والدراسات ،التقرير الفني للتخطيط والتصميم الحضري لمدينة النجف الجديدة بجمهورية العراق ، شركة عقارات العقيلة الدولية ، الكويت ،2008،ص.40

6- مقابلة شخصية مع السيد فضل الفضل رئيس هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف بتاريخ 2009/11/18.

وايضاً:- حسن الكعبي ، تحديث التصميم الاساسي والسياحة في النجف ،جريدة الصباح، صفحة افاق ستراتيجية ،.2008

7- الهيئة الوطنية للاستثمار في العراق ، القطاع السياحي ، بيانات غير منشورة ،2008.

8- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف، شعبة التخطيط والدراسات ، مصدر سابق،ص91.

9- فارس حرام ، وصفات سحرية لاعمار النجف، جريدة نقاش ، صفحة الاقتصاد، 2008/11/7.

10- هيئة اعمار النجف، قسم الاقتصاد والاستثمار، بيانات غير منشورة. 2010.

11- خلف المنشدي، شركة كويتية توقع عقداً لانشاء مدينة النجف الجديدة ،صحيفة المنارة ، الصفحة الرئيسة، العدد569، بغداد، 19/اوكست/2008. وايضاً:- مقابلة شخصية مع السيد فضل الفضل ،مصدر سابق.

12- فارس حرام،مصدر سابق.

13- خلف المنشدي،مصدر سابق.

14- مقابلة شخصية مع السيد فضل الفضل ،مصدر سابق.

15- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ،شعبة التخطيط والدراسات، مصدر سابق ،ص93وص105

16- حسن الحكيم، النجف الاشرف والحلة الفيحاء صلات علمية وثقافية عبر عصور التاريخ،مطبعة الغرى الحديثة ،النجف الاشرف،2006،ص26.

17- عبد الهادي الفرطوسي ،بحر النجف، جريدة الصباح ،صفحة ادب،2008/2/1.

18- بخيت عبد الله عودة، المعطيات الجغرافية لمنخفض النجف وامكانية استغلاله سياحياً،مجلة البحوث الجغرافية ،العدد 8، جامعة الكوفة ،2007،ص399.

19- علي الحميدي، الحضارة السومرية ،جريدة الصباح، مصدر سابق، 2008/8/13.

20- مالك الدليمي، محمد العبيدي، التخطيط الحضري والمشكلات الانسانية ، جامعة بغداد،1990،ص428.

21- حسن الحكيم، مصدر سابق، ص 8.

22- مالك الدليمي واخر، مصدر سابق ،ص465.

23- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف،شعبة التخطيط والدراسات ،مصدر سابق، ص33.

24- سعد الصويان ،ظهور المدينة ونشوء الدولة في بلاد الرافدين، المجلة العربية للعلوم الانسانية ،العدد 24، 2007،ص 44.

25- الدراسة الميدانية. وايضاً :- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ،شعبة التخطيط والدراسات، مصدر سابق ،ص155-156

26- علي صاحب الموسوي ،الخصائص الطبيعية لمنخفض بحر النجف الواقع الحالي وآفاقه التنموية، مجلة دراسات نجفية ،السنة الثانية ،العدد الثالث ،جامعة الكوفة ،ص41.

27- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ،مصدر سابق، ص83. وايضاً بالاعتماد على :- مختبر بابل الانشائي ،المركز الوطني للمختبرات والبحوث الانشائية ، بيانات غير منشورة ،2009.

28- الدراسة الميدانية .
29- علي حسين الشلش، مناخ العراق ،ترجمة ولي عبد الاله رزوقي،مطبعة جامعة البصرة ،البصرة،1988،ص16.
30- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ،شعبة الدراسات والتطوير،الخارطة المناخية لمشروع مدينة النجف الجديدة بمقياس 1/4000، بيانات غير منشورة ،2008.
31- مقابلة شخصية مع المهندس محمد محمد حسن الكويتي مدير المديرية العامة للتصاميم الهندسية ممثلية النجف الاشرف بتاريخ 2009/12/20.
32- علي صاحب الموسوي ،مصدر سابق ،ص45.
33- مقابلة شخصية مع المهندس محمد محمد حسن الكويتي، مصدر سابق.
34- موسى جعفر العطية ، أرض النجف التاريخ والتراث الجيولوجي والثروات الطبيعية ،الطبعة الاولى ،مؤسسة النبراس للطباعة والنشر والتوزيع، النجف الاشرف ،2006، ص 58.
35- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ، مصدر سابق ،ص69.
وايضأ :- دائرة المسح الجيولوجي ،شركة المسح الجيولوجي في محافظة النجف الاشرف ،بيانات غير منشورة ،2007.
36- بخيت عبد الله عودة، مصدر سابق ،ص 398.
37- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ، مصدر سابق،ص78-79 وص 70.
38- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف، قسم القانون ،قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006،بيانات غير منشورة.
39- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ، شعبة التخطيط والدراسات ،مصدر سابق،ص 148.وايضا:- مقابلة شخصية مع السيد فضل الفضل، مصدر سابق.
40- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف، مصدرسابق، ص122.
41- اسامة اسماعيل عثمان، التخطيط الحضري في مصنفات العلماء المسلمين، مجلة البحوث الجغرافية ،العدد العاشر، جامعة الكوفة، 2008،ص284.

42- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف، مصدر سابق، ص114وص104-108.

43- دائرة التخطيط العمراني في محافظة النجف الاشرف ،قسم تخطيط المدن ، بيانات غير منشورة، 2010.وايضا:- المصدر السابق، ص153-154.

44- ناصر صالح مهدي ،المدينة كمركز ترفيهي، المؤتمر السادس لمنظمة المدن العربية الذي عقد في الدوحة- قطرمن1الى 4 مارس ،1980،ص359.

45- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ، مصدر سابق، ص165-168وص106.

46- مالك الدليمي وآخر، مصدر سابق، ص480.

47- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ، مصدر سابق، ص155-186.

48- مالك الدليمي وآخر، مصدر سابق،ص480.

49- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ، مصدر سابق، ص171-172.

50- مالك الدليمي وآخر،مصدر سابق،ص480.

51- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف ، مصدر سابق، ص186وص179وص173وص109وص175.

52- مالك الدليمي وآخر،مصدر سابق،ص480وص597.

53- مظفرعلي الجابري ، التخطيط الحضري، الجزء الاول، الطبعة الاولى، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر،جامعة الموصل، ص347.

54- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف، مصدر سابق، ص155وص165وص142وص92-93.

55- رائد هواش ، اول مدينة في العالم خالية من الكربون والنفايات والسياراتSEP، جريدة الرؤية ،الصفحة الرئيسة، ابوظبي ، الثلاثاء 12فبراير 2008.

56- مالك الدليمي وآخر، مصدر سابق،ص597.

57- هيئة الاستثمار في محافظة النجف الاشرف، ، شعبة الموارد البشرية، بيانات غير منشورة،2009.

58- رائد هواش، مصدر سابق.

59- الدراسة الميدانية.

60- رائد هواش، مصدر سابق.

61- الدراسة الميدانية.

ملخص:-

في تاريخ العراق على امتداد حضارته القديمة والحديثة تبرز منطقة الدراسة التي تقع على مسافة (4كم) غرب ضريح مرقد الإمام علي (ع) في منخفض بحر النجف من بين مناطق العراق مميزة بثراء سجلها الحضاري. حيث يستعرض البحث (دراسة تحليلية لمشروع مدينة النجف الجديدة كنموذج حضاري في العراق) ، التي ارتبطت ارتباطاً وثيقاً بأهداف اقتصادية واجتماعية وسياسية وعكست أوجه التغير المستمر في الأولويات المرتبطة بمراحل التنمية، وتناول البحث التوجه العام والتصور المستقبلي لمدينة النجف الجديدة من منظور الإستراتيجية العمرانية الوطنية والى أي مدى سيكون للمدينة الجديدة التي ستشمل المجمعات السكانية والمسطحات المائية ومصانع حديثة ومجمعات تجارية وخدمية وتعليمية وترفيهية وسياحية وغيرها ذات الإمكانات الاستثمارية والتنموية نواة لها ودوراً في تحقيق استدامة التنمية عن طريق تفعيل الاستغلال الأمثل للموارد والمعطيات التاريخية والحضارية والإقليمية والجغرافية (الطبيعية والبشرية). وان هذه الدراسة تعد خطوة نحو تحديد الملامح التي تساعد على بناء اقتصاد على أسس جديدة ومتينة تضمن لأجيالنا القادمة الرفاهية والاطمئنان، حيث يهدف المشروع إلى إنشاء مدينة سياحية عالمية حديثة متكاملة تحقق أهداف التنمية المستدامة وسبل النهضة الحضارية من خلال تكوين بيئة سليمة توفر مكاناً للإقامة والعمل والترفيه في مناخ امن تسوده الراحة والصحة والجمال.

An alytical Study of the City project Najaf, the new model

of

In Iraq

Summary:-

In Iraq's history along the ancient civilization and modern highlights of the study area, which lies at a distance (4 km) west of the tomb of revered Imam Ali (AS) in Najaf, the low sea between the regions of Iraq recorded a distinctive richness of civilization. Where the research reviews (analytical study of the draft city of Najaf, the new model of civilization in Iraq), which were closely linked goals of economic, social, political, and that reflects the constant change in priorities associated with the stages of development, the discussion dealt with the overall direction and future vision for the city of Najaf, the new from the perspective of the National Spatial Strategy and to what how will the new city which will include the complexes of population and water bodies and modern factories, shopping malls, municipal, educational, recreational, tourist and other high-potential investment and development at its heart and arole in achieving sustainable development through activation of optimum utilization of resources and data of historical, cultural and regional and geographical (natural and human). And this study is a step towards the identification of features that help to build an economy on the basis of a new and solid guarantee for our future generations well-being and confidence, where the project aims to create a tourist city is a modern international integrated to achieve the objectives of sustainable development and ways of cultural renaissance through the creation of a sound environment provides a place to live, work and leisure in a safe environment by comfort, health and beauty.