



## التحليل المكاني لإمكانيات ومعوقات استعمالات الارض السكنية والتجارية في منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة باستخدام تحليل (S.W.O.T)

ناصر منشد غالي \*

رعد عبد الحسين محم

جامعة المنى / كلية التربية للعلوم الانسانية

المخلص	معلومات المقالة
<p>يهدف البحث الى دراسة واقع حال منطقة الاعمال المركزية في مدينة السماوة، وتحليل استعمالات الارض فيها، والتعرف على اهم المشاكل الحضرية التي تعاني منها منطقة الدراسة، من خلال استخدام اسلوب التحليل الاستراتيجي (S.W.O.T) ووضع خطط لتطوير وتنمية القطاعات السكنية والتجارية حسب امكانيات المدينة. حيث تمثل منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة البؤرة التجارية وارثها الحضاري والتاريخي، والنواة الاولى والقلب التجاري النابض لمدينة السماوة وأقاليمها، وتتمتع منطقة الدراسة بالأهمية المكانية داخل المجال المستثمر، لاسيما الاهمية التجارية من منظور تاريخها الحضاري، إذ تمتلك اقدم الاسواق التقليدية القديمة كسوق المسقوف وسوق النجارين والصفارين، وما تتمتع به من سهولة الوصول ومركزاً لانطلاق حركة المركبات الى جميع الاحياء السكنية في مدينة السماوة، فضلاً عن المدن المجاورة. اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي، فضلاً عن الدراسة الميدانية، وتوصل البحث ومن هنا جاءت اهمية البحث في وضع تصوراً للمنطقة التجارية المركزية من خلال توضيح نقاط القوة ونقاط الضعف ومكامن الفرص والتهديدات التي تواجهها، مما يساهم في علاج المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة والعمل على تطويرها، والتي لا تستطيع بتخطيطها الحالي تلبية حاجات سكان مدينة السماوة على وجه الخصوص ومحافظه المنى بشكل عام، ومن ثم اقتراح سياسات تخطيطية مناسبة لكل من استعمالات الارض السكنية والتجارية .</p>	<p>تاريخ المقالة :</p> <p>تاريخ الاستلام: 2021/10/5</p> <p>تاريخ التعديل : 2021/10/20</p> <p>قبول النشر: 2021/11/9</p> <p>متوفر على النت: 2022/4/11</p> <p>الكلمات المفتاحية :</p> <p>التحليل المكاني، استعمالات الارض السكنية، منطقة الاعمال المركزية (C.B.D)، تحليل (S.W.O.T).</p>

©جميع الحقوق محفوظة لدى جامعة المنى 2022

### المقدمة:

تمتاز منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) بأهميتها الاقتصادية والتاريخية والتراثية فهي نواة المدينة ونشاطها الاولى منذ عام (1700 م) فهي تمتلك ارث عمراني يحمل قيماً تاريخية اكتسبتها من خلال عمرها الطويل الذي يصل الى (320 عام)، زيادة الى العديد من الاسواق التراثية كسوق المسقوف وسوق الحدادين وسوق الصفارين .

ان غياب استراتيجية متكاملة وعدم وجود نظام عمل واضح للتعامل مع منطقة الاعمال المركزية ذات القيمة التاريخية في قلب مدينة السماوة وقلّة الرقابة في تطبيق القوانين التخطيطية من جهة وعدم قدرة المنطقة على توفير الخدمات من جهة اخرى، ادى الى تدهور المنظومة المكانية في منطقة الدراسة، لاسيما من الناحية العمرانية والتخطيطية وعدم قدرة المنطقة على مواكبة الحياة المعاصرة وحماية طابع المدينة التاريخي، واذ

\*الناشر الرئيسي : E-mail : Nasserzxc66@gmail.com

2- تسليط الضوء على اهم العوامل الداخلية والخارجية من مكامن القوة ونقاط الضعف، وتوافر الفرص المتاحة والتحديات التي تواجه الاستعمال السكني والتجاري في منطقة الدراسة .

رابعاً/ اهمية البحث :-

1- وضع الحلول والمقترحات لمعالجة ابرز نقاط الضعف والتهديدات التي تعاني منها منطقة الدراسة

2- الموقع الجغرافي الذي تتمتع به منطقة الدراسة، بالنسبة لمدينة السماوة بشكل خاص واقليمها الكبير الذي يمثل محافظة المثنى بشكل عام، إذ تمثل المركز التجاري والاقتصادي لمدينة السماوة، وما تقدمه من خدمات، فضلاً عما تمثله مركزاً للثقل التجاري وكثافة مرور عالية .

سادساً/ حدود البحث :-

تمثلت الحدود المكانية لمنطقة الدراسة بمنطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة الواقعة على تقاطع دائرة عرض ( 31.18.40) شمالاً وخط طول ( 45.17) شرقاً، وتشغل مساحة بلغت ( 73.48 هكتار ) يقسمها نهر الفرات الى قسمين شمالي ( الصوب الصغير وجنوبي ( الصوب الكبير) مختزلاً اياها من الغرب نحو الشرق، وتتكون من محلي الشرقي القديم والغربي الاولي ( القصبه القديمة ) وجزءاً من محلة القشلة شمالاً فهي تمتد بمحاذاة نهر الفرات، يحدها من الشرق شارع الجسر ومن الغرب شارع المصرف ومن الشمال شارع ثورة العشرين( شارع المنصور سابقاً ) ومن الجنوب شارع المراب الداخلي. اما الحدود الزمانية للدراسة فتتمثل بدراسة واقع حال المنطقة التجارية المركزية (CBD) في مدينة السماوة لعام(2020) م.

سادساً : منهج البحث :-

اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي، فضلاً عن الدراسة الميدانية بهدف الوصول الى البيانات والمعلومات التي لها علاقة بموضوع البحث . تضمن البحث ثلاث مباحث تضمن المبحث الاول الاستعمال السكني والتجاري، وتناول الثاني تحليل الاستراتيجيات لإمكانيات التنمية باستخدام اسلوب (S.W.O.T)

بعد التعرف على واقع منطقة الدراسة والمشاكل التي واجهتها، اصبح بالإمكان وضع اهداف واستراتيجيات تطوير مركز مدينة السماوة وتحديداً منطقة الاعمال المركزية فيها، التي تتضمن وضع حلول ورؤية للمشاكل المتعلقة باستعمالات الارض الحضرية فيها، بما يتلاءم مع متطلبات المكان والوضع الخاص بالمدينة. اعتمد الباحث في هذا الفصل الى تقسيم سياسات التنمية الحضرية للمنطقة التجارية المركزية الى قسمين تضمن القسم الاول تحليل الاستراتيجيات لإمكانيات التنمية باستخدام اسلوب (S.W.O.T) من خلال الكشف عن نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات ولجميع القطاعات وصولاً إلى رؤية موجهة إلى تحقيق التنمية الحضرية للمدينة، بينما القسم الثاني تضمن وضع استراتيجيات التنمية والتطوير البيئية الحضرية وكيفية تطبيقها على أرض الواقع .

أولاً/ مشكلة البحث:-

تتمثل مشكلة البحث بالسؤال التالي:

( هل أن مساحة واستعمالات الارض السكنية والتجارية في منطقة الاعمال المركزية في مدينة السماوة تلائم متطلبات سكانها؟ وهل هناك معوقات لاستعمالات الارض الحضرية السكنية والتجارية فيها ؟ )

ثانياً/ فرضية البحث :-

بناءً على تحديد مشكلة البحث صيغت فرضية رئيسة تمثلت بـ: ( أن منطقة الدراسة تشهد خصائص تمتاز بكثافة مرور عالٍ في النهار وتركز كثيف للأعمال المركزية وتعاني استعمالات الارض السكنية والتجارية فيها من عدة مشاكل وبالتالي تحتاج تنظيم دقيق لسد حاجات السكان وتنمية المكان .

ثالثاً/ هدف البحث :-

1- يهدف البحث إلى التعرف على واقع حال الاستعمالات الارض الحضرية السكنية والتجارية في منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) .

والترفيهية<sup>(1)</sup>. وتناول الباحث الاستعمالات السكنية والتجارية باعتبارهما المحور الذي يتناوله البحث .

#### اولاً/ استعمالات الارض التجارية

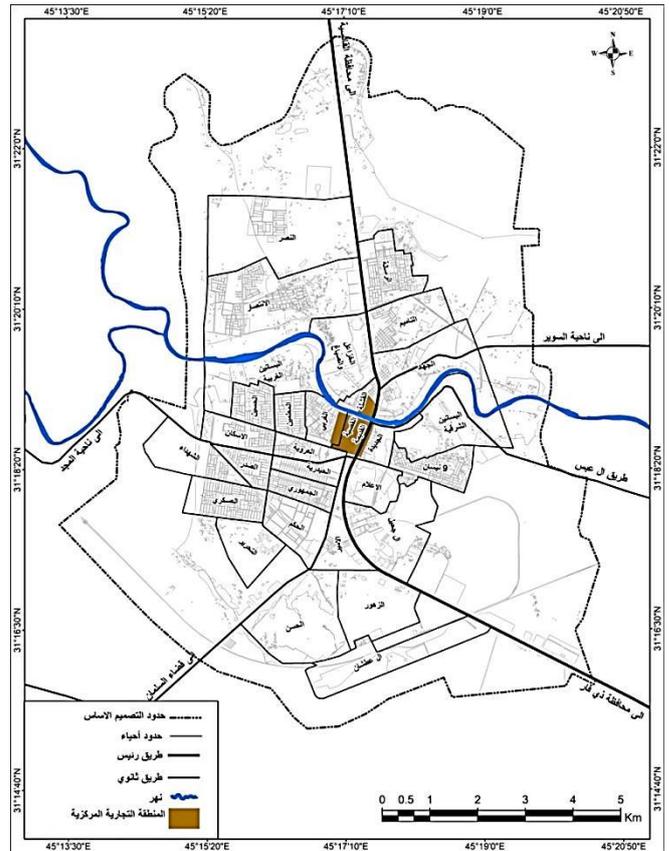
يرتبط النشاط التجاري في المدينة ارتباطاً وثيقاً ومباشراً بحياة السكان، وهذا الارتباط ناجم من أهمية الفعاليات اليومية وما تعكسه على تطور حياة المجتمعات بمختلف الجوانب الحضرية، حيث تمثل نتاج مباشر ما بين المنتج والبائع والمستهلك. وهناك عدة اسباب مؤثرة في عملية التوزيع المكاني للمناطق التجارية في المناطق المختلفة من اجزاء المدينة وتجعلها تأخذ أشكالاً متعددة، لاسيما بعض عادات وتقاليد السكان التي ترتبط بالتسوق وصنف البضاعة التي يتعاملون فيها ، زيادة الى التأثير المكاني والوظيفي على الاستعمال التجاري وعلاقته ببقية الاستخدامات الحضرية الأخرى، مجملها عوامل تجعل من الاستعمال التجاري يتخذ انماطاً وصوراً مكانية متعددة<sup>(2)</sup>، فبالرغم من الصفات التي تنفرد بها منطقة الاعمال المركزية عن غيرها من المناطق التجارية ضمن المدينة ، في الحقيقة ليست متجانسة سواءً كانت في خصائصها او في استعمالات الارض ونوع المؤسسات التجارية داخلها او النشاطات التي تقدمها، لذا يمكن تقسيمها الى مناطق او اقاليم ثانوية عامة<sup>(3)</sup>. يشغل الاستعمال التجاري مساحة تبلغ (24.24 هكتار) من مساحة منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) البالغة (73.48 هكتار) محتلاً المرتبة الاولى من بين استعمالات الارض الاخرى في منطقة الدراسة ونسبة (32.9%) جملة مساحة المنطقة .

#### ثانياً/ الاستعمال السكني :

يُعد السكن الاستعمال الاساس للمدن الذي انجذبت اليه استعمالات الارض الاخرى ويشغل مساحة واسعة مقارنةً مع المساحات التي تشغلها الاستعمالات الاخرى، حيث يشكل اعلى نسبة من الرقعة العمرانية لعموم مدن العالم ، الا ان نسبته متباينة من مدينة لأخرى نتيجة اختلاف الوظائف التي تقدمها المدن خلال المراحل المورفولوجية التي تمر بها<sup>(4)</sup>. اما في منطقة

من خلال الكشف عن نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات ولجميع القطاعات وصولاً إلى رؤية موجهة إلى تحقيق التنمية الحضرية للمدينة، بينما تضمن الثالث وضع استراتيجيات التنمية وتطوير البيئة الحضرية وكيفية تطبيقها على أرض الواقع، خريطة (1).

#### خريطة (1) منطقة الاعمال المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة (2020) م



المصدر: الدراسة الميدانية بالاعتماد على برنامج ( Arc GIS : 10.8 )

#### المبحث الاول

#### استعمالات الارض الحضرية

يعد مفهوم استعمالات الارض الحضرية من المفاهيم المعقدة والواسعة ، ومهما تعددت الآراء فأنها تحدد العلاقة المتفاعلة بين الانسان والارض، وقد عرفت بانها التوزيعات المكانية لاستعمالات الارض المتعددة في المدينة، ممثلة ( بالاستعمال السكني والتجاري والصناعي والاستعمالات الخدمية

الاستراتيجي الملائم للمنظمة<sup>(5)</sup>. تتكون مصفوفة تحليل سوات من اربع اركان اساسية هي تحليل نقاط القوة (Strengths) ونقاط الضعف (Weaknesses) والفرص المتاحة (Opportunities) والتهديدات المحتملة (Threats)<sup>(6)</sup>.

أولاً: التحليل الاستراتيجي وفق مؤشرات استعمالات الارض الحضرية ويتضمن:

1- تحليل استعمالات الارض السكنية:

جدول (1) تحليل مؤشرات استعمالات الارض السكنية بناءً على امكانات المدينة.

العوامل الداخلية	
نقاط الضعف	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> <li>● اغلب الوحدات السكنية ضعيفة من الناحية الوظيفية.</li> <li>● زيادة الطلب على الوحدات السكنية خارج منطقة الدراسة نتيجة قدم المباني وتهاكها.</li> <li>● صغر مساحة الوحدة السكنية فهي غالباً عبارة عن غرف صغيرة بحيث لا يتناسب مع متوسط حجم الاسرة في المدينة البالغ ( 4 شخص/ وحدة سكنية).</li> <li>● وجود الابنية المترصصة والمتلاصقة و الازقة الضيقة ادى الى صعوبة اىصال الخدمات كخدمات الصرف الصحي والدفاع المدني وخدمات الصيانة ذات الآلات الكبيرة.</li> <li>● وجود استعمالات لا تتناسب مع الاستعمال السكني كورش النجارة والحدادة.</li> <li>● ارتفاع اسعار الوحدات السكنية وبدلات ايجارها كونها تتمتع بموقع استراتيجي.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● وجود دعم مالي من قبل المصارف الحكومية كالمصرف العقاري ومصرف الاسكان في مدينة السماوة بهدف ترميم وصيانة المباني القائمة وبناء وحدات سكنية جديدة.</li> <li>● تمثل الوحدات السكنية قيمة تراثية عالية تحمل ارث المدينة لاسيما تلك التي تحمل النمط المعماري ذا الطراز العربي القديم.</li> </ul>
العوامل الخارجية	
مكامن الفرص	مكامن التهديدات
<ul style="list-style-type: none"> <li>● توظيف الاموال والخبرات</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● غزو الاستعمال التجاري</li> </ul>

الاعمال المركزية (C.B.D) لمدينة السماوة جاء الاستعمال السكني في المرتبة الثانية من بين الاستعمالات الارض الحضرية، حيث بلغت مساحته (17 هكتار) ونسبة (23.1%) من مجموع مساحة منطقة الدراسة، خريطة(2).

خريطة(2) استعمالات الارض الحضرية في منطقة الاعمال المركزية لمدينة السماوة (2020) م .



المصدر: الدراسة الميدانية بالاعتماد على برنامج ( Arc GIS : 10.8 ) .

## المبحث الثاني

التحليل الاستراتيجي لإمكانيات التنمية باستخدام اسلوب (S.W.O.T)

يعد التحليل الاستراتيجي من المكونات المهمة لعمليات الادارة الاستراتيجية، اذ يهتم بتحليل ومتابعة التغيرات البيئية الداخلية والخارجية للمنظمة، لاسيما انها تتضمن الكيفية التي يتم من خلالها ادارة ارتباطاتها بالبيئية، لتفرز في النهاية عن تحديد مواطن القوة والضعف والفرص والتهديدات البيئية الحالية والمتوقعة مما يؤدي في النهاية الى تحديد طبيعة الخيار

السماوة يعاني من نقاط ضعف عدة، إذ اغلب الوحدات السكنية تتصف بصغر مساحتها فهي غالباً عبارة عن غرف صغيرة بحيث لا يتناسب مع متوسط حجم الاسرة في المدينة البالغ (4 شخص/ وحدة سكنية ) ، فضلاً عن قدمها وتمالكها وضعفها من الناحية الوظيفية، وان اغلب ابنيتها متراصة ومتلاصقة مما يضعف حصول ساكنها على الإضاءة والتهوية اللازمة، بالإضافة الى منافسة الوظيفة التجارية للوظيفة السكنية، حيث يتميز الاستعمال التجاري احتلاله للمواقع المركزية في المدينة، فضلاً عن شغل الاماكن ذات الاسعار المرتفعة. كما يواجه الاستعمال السكني في منطقة الاعمال المركزية(C.B.D) الكثير من التهديدات ابرزها انخفاض سعر الارض وسعة المساحة في اطرف المدينة مما يجذب رغبة الساكنين في بيع مساكنهم والحراك نحو الخارج منطقة الاعمال. فضلاً عن وجود القوانين التي تسمح بتغيير جنس الاستعمال من سكني الى تجاري ضمن هذه المنطقة مما يهدد الهوية الثقافية والتاريخية والحضارية لمركز مدينة السماوة . ومن اكثر العوامل الخارجية التي تتعرض لها منطقة الدراسة غزو الاستعمال التجاري والاستعمالات المرافقة له ومنافسة الاستعمال السكني في منطقة الدراسة كونها المنطقة المركزية من المدينة التي تتمتع بموقع يمتاز بسهولة وصول السكان للتسوق وقضاء حاجاتهم المتعددة، وبالتالي فإن هذا الغزو سيعمل بشكل تدريجي على تقليص عدد الوحدات السكنية وتحويلها إلى مؤسسات تجارية ووظائف اخرى تنجذب نحو الاستعمال التجاري، وتعرض سكان المنطقة للضوضاء والتلوث بأشكاله المتعدد، كما إن قدم المباني والمدينة حيث سعر الارض المنخفض وتوسع مساحة الوحدة السكنية .

أما نقاط القوة وتوافر الفرص التي تساهم في تنمية وتطوير منطقة الدراسة ابرزها توافر الدعم المالي من قبل المصارف الحكومية كالمصرف العقاري ومصرف الاسكان في مدينة السماوة

المتوفرة في اعادة هيكلة الوحدات السكنية من خلال ترميم وصيانة ما هو قائم بما يتلاءم مع مواصفات وطراز المعماري الشرقي القديم .

والاستعمالات المرافقة له ومنافسة الاستعمال السكني في منطقة الدراسة كونها المنطقة المركزية من المدينة التي تتمتع بموقع يمتاز بسهولة وصول السكان للتسوق وقضاء حاجاتهم المتعددة، وبالتالي فإن هذا الغزو سيعمل بشكل تدريجي على تقليص عدد الوحدات السكنية وتحويلها إلى مؤسسات تجارية ووظائف اخرى تنجذب نحو الاستعمال التجاري .

● التهديد الذي يتعرض له بعض سكان المنطقة جراء السكن في منازل آيلة للسقوط نتيجة التقادم وغياب الصيانة الدورية لها .

● تدهور الكتلة المبنية لأغلب الوحدات السكنية نتيجة تقادم وغياب الصيانة بالإضافة الى زيادة حجم الاسرة داخل الوحدة السكنية الواحدة .

● وجود الرغبة لدى الكثيرين من ساكني المنطقة في مغادرتها والانتقال الى احياء سكنية جديدة ، حيث أن تلبية الرغبات بشكل كامل قد لا يتواجد إلا خارجها .

● تعرض سكان منطقة الدراسة للضوضاء او التلوث بأشكلة المتعددة، فضلاً عن اختراق خصوصية الساكنين في هذه المنطقة

● انخفاض سعر الارض وسعة المساحة في اطرف المدينة مما يجذب رغبة الساكنين في بيع مساكنهم والحراك نحو الخارج منطقة الاعمال

● وجود القوانين التي تسمح بتغيير جنس الاستعمال من سكني الى تجاري ضمن هذه المنطقة .

نستنتج من ذلك وبعد دراسة العوامل الداخلية والخارجية، إن الاستعمال السكني ضمن منطقة الاعمال المركزية في مدينة

لاسيما المناطق الوسطى والغربية من العراق .  
 ● وجود العديد من الادوار العليا من المباني والمحال التجارية الغير مشغولة والتي يمكن استغلالها لأغراض تجارية كالعمارات التجارية في شارع باتا وشارع الجسر وشارع الفنادق .

● تعد المنطقة التجارية منطقة جذب لرؤوس الاموال .  
 ● ازدياد عدد سكان المدن المجاورة الذين يراجعون المنطقة للتسوق .  
 ● وجود مديرية بلدية السماوة و التخطيط العمراني ودائرة التخطيط الاقليمي وغرفة تجارة السماوة وهيئة الاستثمار .

الدراسة .  
 ● الاسعار غير المستقرة لسعر الصرف الدينار العراقي وانخفاض قيمته امام العملات الاجنبية .  
 ● هجرة رؤس المال والخبرات والطاقت العلمية المحلية خارج العراق .  
 ● وجود العمارات التجارية الآيلة للسقوط في شارع باتا والتي تشكل خطراً على المارة ومستأجريها .  
 ● ظهور مراكز تجارية كبيرة خارج منطقة الدراسة عملت على تقليل المستفيدين منها مثل شارع الاسكان التجاري وشارع الصادق .  
 ● التجمعات التجارية الحديثة التي ظهرت في الاحياء السكنية خارج منطقة الدراسة .

يهدف ترميم وصيانة المباني القائمة وبناء وحدات سكنية جديدة، فضلاً عما تملكه الوحدات السكنية من قيمة تراثية عالية تحمل اراث المدينة لاسيما تلك التي تحمل النمط المعماري ذا الطراز العربي القديم، مما يتطلب المحافظة عليها وحمايتها من الازالة .

## 2- تحليل استعمالات الأرض التجارية :

### جدول (2) تحليل مؤشرات استعمالات الارض التجارية بناءً

#### على امكانات المدينة .

العوامل الداخلية	
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>● الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة الذي يمثل مركز مدينة السماوة بمتاز بسهولة الوصول مما يسهل عملية التبادل التجاري مع احياء المدينة والاقاليم المجاورة .</li> <li>● انخفاض اسعار السلع والبضائع مقارنةً مع احياء المدينة الأخرى .</li> <li>● وجود مؤسسات تجارية متنوعة لبيع تجارة الجملة والتجزئة .</li> <li>● التخصص الذي يمتاز به معظم اسواق المنطقة .</li> <li>● هيمنة المنطقة التجارية المركزية على المناطق التجارية الثانوية والمحاور التجارية والاسواق في المدينة .</li> <li>● قابلية الاستعمال التجاري على منافسة الاستعمالات الأخرى .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● عدم الالتزام بالمعايير التخطيطية في الاستعمال التجاري .</li> <li>● صغر مساحة المؤسسات التجارية .</li> <li>● ارتفاع سعر الأرض وقيمة الايجار .</li> <li>● ضعف البنية التحتية في منطقة الدراسة .</li> <li>● كثرة التجاوزات على الارصفة والشوارع من قبل اصحاب المحلات والباعة المتجولين يرافقها ضعف الرقابة من قبل بلدية السماوة .</li> <li>● الرغبة لدى الافراد في البناء الافقي للمؤسسات التجارية .</li> <li>● عدم وجود جدية سياسة واضحة لخطط تنمية ملائمة لمنطقة الدراسة مقارنةً مع احياء المدينة الأخرى كونها منطقة شبه مغلقة ذات تركيز عالٍ بالاستعمالات .</li> <li>● كثافة مرور عالٍ .</li> <li>● الزحام المروري الكبير ونقص مواقف السيارات .</li> </ul>
العوامل الخارجية	
مكامن الفرص	مكامن التهديدات
<ul style="list-style-type: none"> <li>● تشجيع الاستثمارات المحلية وجذب رؤوس الأموال الخارجية لما تتمتع به مدينة السماوة من استقرار امني خلافاً عما هو عليه في مدن العراق الأخرى</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● يستند عمل مديرية بلدية السماوة على النشاطات والاحتياجات اليومية وافتقارها للتخطيط الاستراتيجي وعدم وجود رؤية واهداف واضحة لمنطقة</li> </ul>

من خلال جدول (2) نجد إن مكامن الضعف والتحديات التي تواجه الاستعمال التجاري في منطقة الدراسة، ممثلة صغر مساحة المؤسسات التجارية وارتفاع سعر الأرض وقيمة الايجار، فضلاً عن ارتفاع سعر الأرض وقيمة الايجار ووجود الرغبة لدى الافراد في البناء الافقي للمؤسسات التجارية. اما التهديدات الخارجية التي تواجه الاستعمال التجاري، ظهور مراكز تجارية كبيرة خارج منطقة الدراسة عملت على تقليل المستفيدين منها مثل شارع الاسكان التجاري وشارع الصادق، بالإضافة الى وجود العمارات التجارية الآيلة للسقوط في شارع باتا والتي تشكل خطراً على المارة ومستأجريها، والتجمعات التجارية الحديثة التي ظهرت في الاحياء السكنية خارج منطقة الدراسة، يقابلها توافر العديد من مكامن القوة وتوافر الفرص المتاحة التي تواجه نقاط الضعف والتهديدات والتغلب عليها ممثلة بالموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة الذي يمثل مركز مدينة السماوة، حيث يمتاز بسهولة الوصول مما يسهل عملية التبادل التجاري مع احياء المدينة والاقاليم المجاورة، وهيمنة منطقة الاعمال المركزية على المناطق التجارية الثانوية والمحاور التجارية (C.B.D)

## • الاستراتيجية التخطيطية المقترحة لتنمية وتطوير الاستعمال السكني

بالاعتماد على تحليل وتقييم واقع المدينة الحالي، لاسيما تحديد عناصر القوة والإمكانات والفرص المتاحة وكذلك المشاكل والتحديات التي تواجه القطاع السكني، تم وضع عدد من الاستراتيجيات التنموية لتقليل مكامن الضعف واصلاح ما يمكن اصلاحه من هذه النقاط وهي كما يلي .:

- 1- المحافظة على الهوية الثقافية والتاريخية لمركز مدينة السماوة من خلال صيانة الابنية القديمة وعدم ازلتها .
- 2- تقديم الدعم المالي لأصحاب المنازل المهالكة والعمل على صيانتها وحل مشاكلها العمرانية من خلال تقديم قروض الاسكان دون فوائد او بيعها لبلدية السماوة وايجاد سكن بديل خارج حدود المنطقة التجارية المركزية .
- 3- منع التجاوزات الحاصلة في تغيير استعمالات الارض والبناء والترميم دون اخذ الموافقات الاصولية من الجهات المعنية ذات العلاقة .

## • الاستراتيجية التخطيطية المقترحة لتنمية وتطوير الاستعمال التجاري

بالاعتماد على تحليل وتقييم واقع المدينة الحالي، لاسيما تحديد عناصر القوة والإمكانات والفرص المتاحة وكذلك المشاكل والتحديات التي تواجه استعمالات الارض التجارية، تم وضع عدد من الاستراتيجيات التنموية لتقليل مكامن الضعف واصلاح ما يمكن اصلاحه من هذه النقاط كما يأتي .:

- 1- تنظيم استعمالات الارض التجارية في منطقة الدراسة من خلال تشجيع القطاع الخاص بأشياء مجمعات تجارية متعددة الطوابق .
- 2- رفع التجاوزات على الارصفة والشوارع من قبل اصحاب المحال التجارية والباعة المتجولين .

والاسواق في المدينة، فضلاً عن انخفاض اسعار السلع والبضائع مقارنةً مع احياء المدينة الاخرى وكثرة المؤسسات التجارية المتنوعة لبيع البضائع والسلع والتجارة بنوعها الجملة والتجزئة، زيادة الى قابلية الاستعمال التجاري على منافسة الاستعمالات الاخرى . اما اهم الفرص المتاحة، تمثل المنطقة التجارية منطقة جذب لرؤوس الاموال والظروف الملائمة التي تشع رأس المال في الاستثمار ضمن منطقة الدراسة لما تتمتع به مدينة السماوة من استقرار امني خلافاً عما هو عليه في مدن العراق الاخرى لاسيما المناطق الوسطى والغربية من العراق، فضلاً عن وجود العديد من الادوار العليا من المباني والمحال التجارية الغير مشغولة والتي يمكن استغلالها لأغراض تجارية كالعمرات التجارية في شارع باتا وشارع الجسر وشارع الفنادق، بينما تواجه منطقة الدراسة نقاط ضعف وتحديات يمكن التغلب عليها واضعافها من خلال اتباع سياسات استراتيجية تنموية بما تملكه المدينة من امكانيات متاحة، لينتج عن ذلك مجموعة من البدائل الاستراتيجية التي يمكن للدولة ان تنتهجها لتنمية القطاع التجاري منطقة الاعمال المركزية (CBD) في مدينة السماوة التي سنتناولها في المبحث الثاني من هذا البحث .

### المبحث الثاني

## استراتيجيات تنمية وتطوير منطقة الاعمال المركزية (CBD) في مدينة السماوة :

تمثل استراتيجية تنمية المدينة خطة عمل لتحقيق نمو عادل في المدن والمناطق المحيطة بها وتطويرها واستدامتها من خلال المشاركة، من أجل تحسين نوعية الحياة لجميع المواطنين. ينتج عن استراتيجية تنمية المدينة رؤية جماعية للمدينة وخطة عمل استراتيجية تهدف إلى إصلاح السياسات والمؤسسات، وزيادة النمو الاقتصادي والعمالة، وآليات التنفيذ لضمان تخفيض منتظم ومستمر للفقر في المناطق الحضرية<sup>(7)</sup> .

### ثانياً/ اولويات العمل لإدارة التنمية والتطوير الحضري للمنطقة التجارية المركزية

- تحديد المناطق العمرانية المشمولة بعملية التنمية والتطوير الحضري.
- اعداد دراسة شاملة من قبل مديرية احصاء المثنى تختص بجمع معلومات الحالة العمرانية للمنطقة كتقسيمات وحالة الشوارع وارتفاع المباني وحالتها الانشائية وملكية المباني ونوع الاستخدام، فضلاً عن دراسات سكانية تتضمن حصر عدد سكان المنطقة والوحدات السكنية وحجم الاسرة.
- التعرف على مواضع الخلل وتحديد حجم المشكلة مع وصف دقيق لنقاط الضعف ووضع مقترحات وحلول لهذه المشكلة.
- تطوير القدرات الفنية والادارية في مديرية بلدية السماوة ودائرة الاحصاء وسياسة المثنى للوصول الى سياسة تنموية هادفة
- تأسيس هيئة عليا تتولى مهمة تطوير وتنفيذ استراتيجية تنمية المنطقة وتخصيص ميزانية خاصة بها.
- مشاركة المواطنين والقطاع الخاص وجميع المؤسسات ذوات العلاقة في تحديد الاولويات التنموية وعمليات صياغة القرار على مستوى المدينة.
- التوعية الاعلامية من خلال عرض الرؤية على سكان المدينة بمختلف وسائل الاعلام المرئية والمقروءة.
- انشاء مرصد حضري وبناء قاعدة بيانات ومعلومات لتمكين صانعي القرار من وضع السياسات الملائمة التي تركز الى المعلومات الدقيقة وتلبي احتياجات السكان.
- الاطلاع على التجارب الاقليمية والعالمية في مجال المشاريع التنموية والتطويرية ومشاريع إعادة التأهيل والحفاظ على المباني التراثية، كمشروع إعادة تأهيل مدينة القاهرة التاريخية<sup>(8)</sup>.
- ثالثاً / استراتيجية التجديد الحضري لتنمية وتطوير منطقة الاعمال المركزية(C.B.D)

- 3- اعادة تأهيل وترميم العمارات التجارية وازالة الابنية المعرضة للسقوط.
  - 4- تقديم الدعم المالي لتشجيع الطاقات الشابة من ذوي الدخل المحدود في انشاء مشاريع تجارية صغيرة لخلق فرص عمل جديدة ورفع المستوى الاقتصادي للسكان.
  - 5- اعادة العمل في انشاء الاسواق المركزية والجمعيات التعاونية الاستهلاكية.
  - 6- تأهيل الاسواق القديمة التي تساهم في ازدهار النشاط الاقتصادي في المدينة.
- اولاً/ اهداف خطة تنمية وتطوير المنطقة التجارية المركزية ( CBD ) .:
- الحفاظ على ما هو قائم من الوحدات السكنية التي تحمل تراث المدينة الشرقي التقليدي.
  - تطبيق القوانين وتشريعات التي تنظم الحياة الحضرية والمحافظة على خصوصية المنطقة التراثية ووقف ازالة المباني القديمة.
  - توسعة المنطقة بما يتلاءم والمتطلبات المستقبلية.
  - رفع مستوى وعي المواطنين لأهمية الموروث العمراني وإشراكهم في العملية التنموية.
  - الاهتمام بالقطاع السكني.
  - تحسين وتطوير الخدمات الاساسية في المنطقة ( الخدمات الصحية – التعليمية – البنى التحتية – الترفيهية والثقافية – خدمات النقل).
  - الارتقاء بجودة حياة سكان المدينة، يتضمن توفير سكن ملائم يتمتع بيئة صحية امنة وجذابة ورفع المستوى المعاشي من خلال توفير فرص عمل لسكان المنطقة ورعاية ذوي الاحتياجات الخاصة وتشجيع المشاركة الجماهيرية في هذا الارتقاء.

3- العمل على رفع المؤسسات التجارية (علوه الاسماك القديمة) في سوق الخضار، حيث لا تنطبق عليها الشروط الصحية واجبار اصحابها على الانتقال الى الموقع الجديد خارج منطقة الدراسة يتم تعويضها ببناء اسواق تجارية وفق بيئة عمرانية وثقافية تعزز الهوية التراثية للمدينة.

4- ازالة المؤسسات الصناعية في شارع الفنادق ومقترباته وايجاد مواقع بديلة خارج مركز المدينة، حيث تتركز العديد من المخازن وورش الحدادة والنجارة التي تشكل مصدر ازعاج وتلوث ضوضائي في المدينة.

5- العمل على ايجاد مواقع بديلة للمؤسسات الحكومية التي تحد المنطقة التجارية من الجنوب والحيلولة دون تركها في جهة معينة باستثناء المؤسسات الاكثر ارتباطاً، حيث تشغل هذه المؤسسات مساحة شاسعة ومناسبة لتوسع المنطقة يمكن استغلالها في توفير الخدمات التي تفتقر لها منطقة الدراسة وخاصة الصحية والتعليمية، حيث تشغل مساحة تقدر (42.5 هكتار) والتي تشمل ( محكمة وكاتب عدل السماوة- مديرية البلدية- دائرة الكمارك - مركز المحافظ -التخطيط العمراني- البلديات - مجلس البلدي - مجلس المحافظة - مديرية الماء والمجاري - الهلال الاحمر).

## 2- اعادة التأهيل Rehabilitation

تهتم بالمباني التاريخية من خلال وضع جملة من المحددات لإعادة البناء الى شكله السابق لأداء وظائفه القديمة أو وظائف اخرى جديدة و مناسبة، من خلال التطوير او الاصلاح مع المحافظة على أجزاء المبنى وعناصره التي تحمل قيمةً معمارية او ثقافية او تاريخية مميزة عبر الأزمان التي مرت على المبنى منذ إنشائه و إيجاد وظيفة جديدة للمبنى حتى يمكن استغلاله و الاستفادة منه، و في نفس الوقت نحافظ عليه و نضمن له الاستمرارية من خلال وجود سكان فيه يقومون بأعمال الصيانة الدائمة وبشكل دوري<sup>(11)</sup>، وقد اظهرت الدراسة الميدانية ان هناك عدد من المواقع التراثية في احياء القصبة القديمة وحي

ازداد اهتمام العالم في القرن الحادي والعشرين بمشروعات التجديد الحضري للمدن القديمة، بينما المدن العراقية القديمة لازالت تفتقر الى المواصفات المطلوبة لأعمال البناء والاشغال والحفاظ على التراث<sup>(9)</sup>، وهذا يحتم علينا كباحثين من وضع استراتيجية مناسبة ممثلة باستراتيجية (التجديد الحضري) لتنمية وتطوير منطقة الاعمال المركزية في مدينة السماوة، فضلاً عن برامج التجديد الحضري والمناهج الأخرى التي تنطوي تحت مصطلح التجديد الحضري وهي كما يلي :

## 1- استراتيجية الازالة Clearance and redevelopment

تعتمد هذه السياسة على ازالة وهدم المباني في حال كونها متهمنة ووجود خلل لا يمكن اصلاحه، ومن ثم اعادة بنائها وفق مخطط جديد يبين استعمال الارض الايجابي، ونمط توزيع السكان، تطبق وهذه العملية في المباني الآيلة للسقوط أو المباني التي تشكل تكلفة عالية عند اصلاحها<sup>(10)</sup>، وبناء على ذلك ان استراتيجية الازالة في المنطقة تأخذ الاتجاهات التالية .:

• ازالة الوحدات السكنية والابنية الايله للسقوط واعادة بنائها بطراز معماري متناعم مع الماضي كي تحافظ المنطقة على قيمتها التاريخية .

• ازالة المؤسسات التجارية والصناعية التي يشكل وجودها تعدياً على محرمات الشارع والارصفة او احد مسببات التلوث البيئي في المنطقة . وبناء على ذلك فان الدراسة تقترح ما يلي .:

1- هدم وازالة الابنية التجارية الواقعة في شارع باتا الايله للسقوط ومعرضة للانهييار والتي تعود ملكيتها الى بلدية السماوة، اذ ان وجودها يشكل خطر يهدد اصحاب المحلات التجارية وحركة المشاة في المدينة .

2- ازالة الوحدات السكنية المتروكة و المهجورة في حي الشرقي القديم والغربي الاولى وحي القشلة الغير صالحة للسكن وتعرضت للانهدام بشكل كلي .

### 3- استراتيجيات الحفاظ Conservation

وهي الحفاظ على المباني والنسيج والطابع المعماري الخاص بالمنطقة التاريخية كرمز تاريخي وقيمة أثرية يجب المحافظة عليها في صورتها الأصلية، ويشمل الحفاظ على الهيكل الاجتماعي والاقتصادي بجانب الهيكل العمراني<sup>(12)</sup>. وليس من الضروري إعادة المبني إلى صورة مطابقة لحالته الطبيعية، حيث يهدف تجسيد القيمة الشكلية ونمط البناء من حيث التقنية ومواد البناء عبر الزمن، وإعادة النظر في الوظيفة حتى يتسنى للمباني غير المستعملة والمهجورة بما يتناسب وطبيعة المكان كي تصبح صالحة لأوجه الاستعمال المختلفة. وهنا ينبغي أن تتبع عدة خطوات أولها المسح الطبوغرافي لحالة المبني وتحديد قيمته التاريخية، ومواد البناء المستعملة في بناءه، ووضع خرائط تفصيلية لكافة المباني الموروثة، وتحديد المواصفات البنائية العامة التي يجب أن تلتزم بها كافة المواقع التراثية، فضلاً عن المواصفات التفصيلية الدقيقة<sup>(13)</sup>. حيث ترى الدراسة ضرورة الحفاظ على الطابع التراثي للمنطقة سواء كانت الابنية القديمة او الحديثة، لاسيما ان منطقة الدراسة تمتلك العديد من المباني التاريخية والمساجد القديمة التي تركت فارغة هجرها سكانها ومنها مازال يشغلها مالكمها مهما كانت الظروف وخاصة في احياء القصبة القديمة (حي الشرقي القديم وحي الغربي الأولى) كونهما يمثلان نواة مدينة السماوة وحي القشلة، لذا يجب المحافظة عليها و التخطيط لتجديدها لتكون معلماً حضارياً شاخصاً وعدم شمولها بالإزالة ضمن خطة تطوير وتنمية المدينة، وهذه الابنية هي كما موضح في جدول (3) وصورة (1).

#### جدول (3) اهم الابنية التراثية ضمن منطقة الاعمال

##### المركزية (C.B.D) في مدينة السماوة .

ت	اسم المالك	نوع الاستخدام	الموقع
1	عبد اللطيف الجبلاوي	سكن	الشرقي القديم
2	ال غرة	سكن	الشرقي القديم
3	مسجد سيد عمران ال بهيه	تقام فيه الصلاة خاص بالنساء	الشرقي القديم

القشلة ضمن منطقة الدراسة تعرضت للانهدام الجزئي تتطلب إعادة بناءها، كما تتضمن هذه السياسة إعادة تنظيم استعمالات الارض الحضرية والخدمات الاساسية التي يحتاجها سكان المدينة، فمن خلال ما توصلت اليه الدراسة من استنتاجات اصبح بالإمكان الافصاح عن بعض المقترحات وهي كما يلي:

1- تقديم الدعم المالي من خلال اعطاء قروض ميسرة تقوم بها الجهات المانحة لتشجيع اصحاب الوحدات السكنية التي هي بحاجة الى صيانة لغرض المحافظة عليها ورفع كفاءتها الوظيفية والتوجيه في كيفية تنفيذ عمليات التأهيل والترميم .

2-توفير الخدمات الترفيهية والثقافية التي تفتقر اليها منطقة الدراسة وانشاء مساحات خضراء وتشجير الشوارع وجعلها مدينة خضراء اكثر جذاباً وتحويل المباني التاريخية القديمة الى استعمالات ثقافية واجتماعية وسياحية وخلق مراكز ترفيهية على جانبي نهر الفرات .

3- إعادة تأهيل وترميم واجهات اسواق المدينة التجارية التي تحمل تاريخ المدينة كسوق المسقوف والسوق السماوة الكبير المكشوف وشارع باتا بطراز معماري يماثل الطراز الشرقي التقليدي من نقوش وزخارف والاهتمام بالمرات والارصفة .

4- الاهتمام بقطاع النقل وتقليل نقاط الضعف والتهديدات التي يعاني منها في مدينة السماوة، من خلال الاسراع بأنشاء الكراج الداخلي الذي تفتقر اليه مدينة السماوة وتوفير ساحات وكراجات متعددة الطوابق لوقف السيارات الخاصة في مواقع متفرقة لتقليل من حدة الزحام التي تعاني منها منطقة الدراسة وفتح جميع الشوارع المغلقة خصوصاً شارع المحافظة لضمان انسياب حركة سير المركبات دون مشاكل .

5-التخلص من النفايات المتراكمة امام اغلب المحلات التجارية من خلال زيادة اعداد موظفي النظافة وزيادة مرتباتهم الشهرية وتوفير السيارات الحوضية ووضع حاويات صغيرة في اماكن لا تشكل عائقاً امام حركة المشاة .

المصدر: الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية .

### الاستنتاجات

1- بلغت مساحة منطقة الدراسة (73.48 هكتار)، جاء الاستعمال التجاري بالمرتبة الاولى، فقد بلغ (24.24 هكتار) وبنسبة(32.9%)، اما الاستعمال السكني جاء بالمرتبة الثانية فبلغ(17 هكتار) ونسبة(23.1%)، حيث تنتشر في منطقة الدراسة العديد من استعمالات الارض الحضرية والتي تمثلت بالاستعمال (التجاري، السكني، الصناعي، الترفيهي، النقل، والخدمات العامة الاخرى) وكل من هذه الاستعمالات يحتل مساحة معينة ضمن منطقة الدراسة .

2- وجود دعم مالي من قبل المصارف الحكومية كالمصرف العقاري ومصرف الاسكان في مدينة السماوة بهدف ترميم وصيانة المباني القائمة وبناء وحدات سكنية جديدة .

3- توصل البحث الى وجود الوحدات السكنية ذات قيمة تراثية عالية تحمل ارث المدينة لاسيما تلك التي تحمل النمط المعماري ذا الطراز العربي القديم .

4- اغلب الوحدات السكنية ضعيفة من الناحية الوظيفية .

5- وجود استعمالات لا تتناسب مع الاستعمال السكني كورش النجارة والحدادة

6- وجود الابنية المتراصة والمتلاصقة و الازقة الضيقة ادى الى صعوبة ايصال الخدمات كخدمات الصرف الصحي والدفاع المدني وخدمات الصيانة ذات الآلات الكبيرة

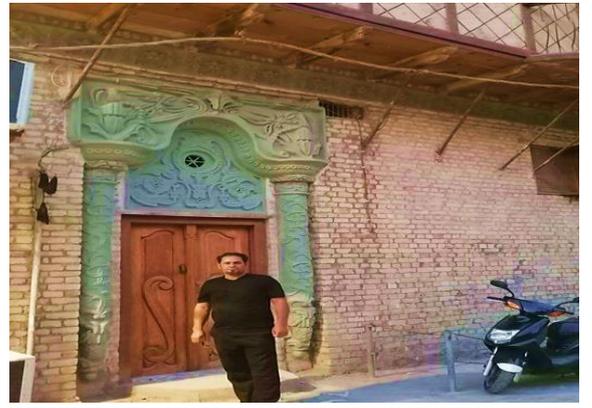
7- غزو الاستعمال التجاري والاستعمالات المرافقة له ومنافسة الاستعمال السكني في منطقة الدراسة كونها المنطقة المركزية من المدينة التي تتمتع بموقع يمتاز بسهولة وصول السكان للتسوق وقضاء حاجاتهم المتعددة، وبالتالي فإن هذا الغزو سيعمل بشكل تدريجي على تقليص عدد الوحدات السكنية وتحويلها إلى مؤسسات تجارية ووظائف اخرى تنجذب نحو الاستعمال التجاري .

4	براني السيد طفار	ديوان	الشرقي القديم
5	براني العبيد	ديوان	الشرقي القديم
6	براني الحنوش	ديوان	الشرقي القديم
7	ال طيبة	سكن	الشرقي القديم
8	السادة التاج الدين	سكن	الغربي الاولى
9	براني ال حائل	ديوان	الغربي الاولى
10	السادة العلاك	سكن	الغربي الاولى
11	طاق ال شبان	سكن	الغربي الاولى
12	طاق ال غريب	سكن	الغربي الاولى
13	محمد حجي حمد	سكن	الغربي الاولى
14	سجاد التورنجي	سكن	الغربي الاولى
15	حميد قندي	سكن	الغربي الاولى
16	البو ضررس	سكن	الغربي الاولى
17	ال بهيش	سكن	الغربي الاولى
18	سامي عزاره	سكن	الغربي الاولى
19	ال رباط	سكن	الغربي الاولى
20	ال سعود	سكن	الغربي الاولى
21	ال مكتوب	ديوان	الغربي الاولى
22	السادة الحصينين	سكن	الغربي الاولى
23	ال ابو طبيخ	سكن	الغربي الاولى
24	ال شيخ رسول	سكن	الغربي الاولى
25	ال حجي علي موسى	سكن	الغربي الاولى
26	ال شفيح	سكن	الغربي الاولى
27	ال سيد رضا	سكن	الغربي الاولى
28	براني الحميدين	ديوان	الغربي الاولى
29	التورات معبد اليهود	-	القشلة
30	جامع السماوة الكبير	-	القشلة

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية .

صورة(1) احد البيوت التراثية في المنطقة التجارية المركزية

م 2020



2- تطوير وتأهيل المناطق التراثية في مدينة السماوة ضمن منطقة العمال المركزية بإقامة المشاريع التي تساهم في تطوير وتجديد المدينة .

3- تكوين فريق عمل مختص من ذوي الخبرة وبالتعاون المشترك ما بين مديرية التخطيط العمراني ومديرية بلدية السماوة من جهة وكلية الهندسة في جامعة المثنى من جهة اخرى لأعداد مخططات تفصيلية لتطوير وتنمية منطقة الدراسة .

4- اعادة النظر بالقوانين والتشريعات التي سمحت بتغيير معالم المنطقة والتوجه الى تشجيع اصحاب الوحدات السكنية ضرورة المحافظة عليها وتقديم الدعم المالي بهدف تأهيلها وصيانتها.

#### الهوامش:

1- علاء هاشم داخل الساعدي، استعمالات الارض الحضرية في ناحية بغداد الجديدة، (رسالة ماجستير)، كلية الآداب، جامعة بغداد، 2006، ص5

2- عبد الله عطوي ، جغرافية المدن ، ج1، دار النهضة العربية ، لبنان ، 2001، ص 109.

3- عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مطبعة اسعد، 1977، ص82  
4- عبد الجليل ضاري عطاالله ورهام عزيز عبد الرزاق، استعمالات الارض السكنية في مدينة الرفاعي، مجلة كلية التربية، جامعة واسط، العدد23، 2015، ص216

5- جوجي فادية، دور التحليل الاستراتيجي SWOT في تحسين اداء المنظمة (رسالة ماجستير )، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، الجزائر، 2016، ص36

6- سارة رحيم حويل جبر، صناعة السياحة المستدامة في محافظة ذي قار، (رسالة ماجستير ) ، كلية الآداب، جامعة بغداد، 2018، ص157

7- مها مجاهد يوسف عوده، استراتيجية تنمية مدينة طوباس، وانعكاسها على التخطيط العمراني للمدينة، ( اطروحة دكتوراه) ، التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة النجاح، 2010، ص19

8- منظمة اليونسكو-مركز التراث العالمي-أدارة مواقع التراث العلمي بجمهورية مصر العربية، مشروع الاحياء العمراني للقااهرة التاريخية، تقرير أعمال هن الفترة من تموز/2010-حزيران/2012، ص12-9-جمهورية العراق، وزارة البلديات والاشغال العامة، مشروع التجديد الحضري لمدينة الموصل القديمة، 2008، ص10

8- التهديد الذي يتعرض له بعض سكان المنطقة جراء السكن في منازل آيلة للسقوط نتيجة التقادم وغياب الصيانة الدورية لها .

9- تدهور الكتلة المبنية لأغلب الوحدات السكنية نتيجة تقادم وغياب الصيانة بالإضافة الى زيادة حجم الاسرة داخل الوحدة السكنية الواحدة .

10- الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة الذي يمثل مركز مدينة السماوة يمتاز بسهولة الوصول مما يسهل عملية التبادل التجاري مع احياء المدينة والاقاليم المجاورة .

12-انخفاض اسعار السلع والبضائع مقارنةً مع احياء المدينة الاخرى .

13- وجود مؤسسات تجارية متنوعة لبيع تجارة الجملة والتجزئة.

14- كثرة التجاوزات على الارصفة والشوارع من قبل اصحاب المحلات والباعة المتجولين يرافقها ضعف الرقابة من قبل بلدية السماوة .

15- توصل البحث الى وجود الرغبة لدى الافراد في البناء الافقي للمؤسسات التجارية .

16- الزحام المروري الكبير ونقص مواقف السيارات .

17- وجود العديد من الادوار العليا من المباني والمحال التجارية الغير مشغولة والتي يمكن استغلالها لأغراض تجارية كالعمارات التجارية في شارع باتا وشارع الجسر وشارع الفنادق .

18- لتجمعات التجارية الحديثة التي ظهرت في الاحياء السكنية خارج منطقة الدراسة

19- توصلت الدراسة الى وجود العديد من المباني التراثية لتكون مشاريع عمرانية تاريخية في ازقتها وشوارعها القديمة .

#### المقترحات

1- نشر الوعي بين المواطنين بضرورة المحافظة على تراث المدينة الثقافي والحضاري .

- 10- ضحى قاسم علي الرشدي، سياسات التجديد الحضري في المراكز الدينية مركز مدينة كربلاء المقدسة، (رسالة ماجستير)، مركز التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 2013، ص27
- 11- محمود اسماعيل محمد، البدائل التخطيطية للتجدد الحضري لمدينة الكاظمية المقدسة، المجلد الثاني، العدد 211، 2014، ص46
- 12- جميلة الهادي الحنيش، اعادة استخدام المبنى التاريخي والاثري ( ذو القيمة) كمدخل للحفاظ عليا، العدد9، 2017، ص6
- 13- اسماعيل حسان ابراهيم رباع، تخطيط واعادة تأهيل الوسط التاريخي ( البلد القديمة ) في الظاهرية، اطروحة دكتوراه، التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة النجاح، 2004، ص21
- 14- أحمد حسين أبو الهيجاء، آليات التخطيط في حماية التراث العمراني، دراسة لتجربة إيطالية ومدى تطبيقها على واقع منطقة المدينة المنورة، مجلة أبحاث وتراث، عدد 3، الهيئة العامة للسياحة والآثار، المملكة العربية السعودية، 2013، ص160.
- المراجع والمصادر**
- 1- أبو الهيجاء، أحمد حسين، آليات التخطيط في حماية التراث العمراني، دراسة لتجربة إيطالية ومدى تطبيقها على واقع منطقة المدينة المنورة، مجلة أبحاث وتراث، عدد 3، الهيئة العامة للسياحة والآثار، المملكة العربية السعودية، 2013.
- 2- جبر، سارة رحيم حويل، صناعة السياحة المستدامة في محافظة ذي قار، (رسالة ماجستير)، كلية الآداب، جامعة بغداد، 2018.
- 3- جمهورية العراق، وزارة البلديات والاشغال العامة، مشروع التجديد الحضري لمدينة الموصل القديمة، 2008
- 4- الحنيش، جميلة الهادي، اعادة استخدام المبنى التاريخي والاثري ( ذو القيمة) كمدخل للحفاظ عليا، العدد9، 2017.
- 5- حسين، عبد الرزاق عباس، جغرافية المدن، مطبعة اسعد، 1977.
- 6- عوده، مها مجاهد يوسف، استراتيجيات تنمية مدينة طوباس، وانعكاسها على التخطيط العمراني للمدينة، ( اطروحة دكتوراه)، التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة النجاح، 2010.
- 7- الساعدي، علاء هاشم داخل، استعمالات الارض الحضرية في ناحية بغداد الجديدة، (رسالة ماجستير)، كلية الآداب، جامعة بغداد، 2006.
- 8- عطوي، عبد الله، جغرافية المدن، ج1، دار النهضة العربية، لبنان، 2001.
- 9- عطاالله، عبد الجليل ضاري ورهام عزيز عبد الرزاق، استعمالات الارض السكنية في مدينة الرفاعي، مجلة كلية التربية، جامعة واسط، العدد23، 2015.
- 10- فادية، جوجي، دور التحليل الاستراتيجي SWOT في تحسين اداء المنظمة (رسالة ماجستير)، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، الجزائر، 2016.
- 11- رباع، اسماعيل حسان ابراهيم، تخطيط واعادة تأهيل الوسط التاريخي ( البلد القديمة ) في الظاهرية، اطروحة دكتوراه، التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة النجاح، 2004.
- 12- الرشدي، ضحى قاسم علي، سياسات التجديد الحضري في المراكز الدينية مركز مدينة كربلاء المقدسة، (رسالة ماجستير)، مركز التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 2013.
- 13- منظمة اليونسكو-مركز التراث العالمي-أدارة مواقع التراث العالمي بجمهورية مصر العربية، مشروع الاحياء العمراني للقاهرة التاريخية، تقرير أعمال هن الفترة من تموز/2010- حزيران/2012،
- 14- محمد، محمود اسماعيل، البدائل التخطيطية للتجدد الحضري لمدينة الكاظمية المقدسة، المجلد الثاني، العدد 211، 2014.
- 15- الدراسة الميدانية بالاعتماد على برنامج ( Arc GIS : 10.8 ).

## Summary

The research aims to study the reality of the situation Area Business Central in the city of Samawah, and analysis land uses inHa, and to identify the most important urban problems that it suffers from study area, Through the

use of the strategic analysis method ( S.W.O.T ) Develop plans for the development and development of sectors Residential and commercial, according to the city's capabilities. Where're present area Business central (C.B.D) in the city of Samawah, the commercial focus and its cultural and historical legacy The first nucleus and the commercial beating heart of the city of Samawah and its regions. The oldest traditional markets such as the ceilings market and the carpenters and saffron marketIt enjoys easy access and a center for vehicle movement to all residential neighborhoods in the city of Samawah, as well as to neighboring cities .The study relied on The analytical method, as well as the field study And the research reached, hence the importance of the research in developing a vision for the central business district by clarifying the strengths and weaknesses and the potential opportunities and threats it faces, which contributes to treating the problems that the study area suffers from and working to develop it, which with its current planning cannot meet the needs of the residents of the city Samawah in particular and Muthanna Governorate in general, and then propose appropriate planning policies for both residential and commercial land uses .