



مؤشرات التعدي الحضري في المركز القديم لمدينة النجف الاشرف والحلول التخطيطية المقترحة

Indicators Of Urban Encroachment In The Old Center Of The Holy City Of

Najaf And Proposed Planning Solutions

أ.م.د. نصير عبد الرزاق البصري

الباحث محمد عبد الأمير محمد

كلية التخطيط العمراني/ جامعة الكوفة

Asst Prof Dr. Naseer Abdul Razzaq Al Basr

Researcher Mohemmed Abdul Ameer Mohemmed

Faculty of Urban Planning / University of Kufa

DOI: [https://doi.org/10.36322/jksc.176\(A\).19461](https://doi.org/10.36322/jksc.176(A).19461)

المخلص:

أدى ارتفاع النمو السكاني لمدينة النجف الاشرف وكثرة الزارين الوافدين للمدينة القديمة للسياحة الدينية, ومكانها المتميز جعلتها جاذبة لإقامة فعاليات مركزية ذات طابع اقليمي في هذا الحيز المحدد على خلاف المخطط العمراني ادى الى احداث تغييرات وظيفية مكانية في المنطقة مسببتا غلق بعض الطرق الداخلية لأسباب امنية شجع اصحاب رؤوس الاموال والمستثمرين على تكثيف استثماراتهم في الطرق المفتوحة وبذلك اصبح هنالك هيمنة لأصحاب رؤوس الاموال من فئة محددة ومن المدعومين سياسياً او دينياً على المضاربة بالعقار في المركز والسيطرة على شراء عقارات محددة لتغير صنفها ونوع الاستعمال فيها الى استعمال مغاير للمخططات العمرانية مؤديا الى الطلب على الأراضي المرفقة للاستخدامات الحضرية إلى العديد من المشاكل أهمها التعدي على الأراضي السكنية في مركز المدينة القديم، ويفترض





البحث الارتقاء بالمركز واعادة تخطيطه بموجب مؤشرات تخطيط المدن الذكية المستدامة ليكون اكثر فاعلية في مواجهة مظاهر التعدي الحضري واثاره السلبية.
الكلمات المفتاحية: التعدي الحضري, تغير استعمالات الارض, التنظيم المكاني, المركز الحضري, المدن الذكية المستدامة.

Abstract:

The population of the city of Najaf has been grown massively due to the large number of visitors coming to the old city for the purpose of religious tourism and the increasing number of overseas and local students as the city of Najaf represent a religious center of religious and seminary studies. Such population growth led to a proportional increase of changes in the regional spatial function causing the closure of some internal roads for security reasons which encouraged the investors to intensify their investments in the vital areas. The function and purpose of some spectacular active areas in the centre of the old city was transformed into ones different to the basic urban planning which lead to increasing demand for lands for urban uses, encroachment on residential lands, increment in the construction density and the consequent traffic jams and deterioration in air quality and health standards. Therefore, there has been deterioration in the quality of life standards and causes negative impact on the





infrastructus of the city. It also caused the dominance of lands for trade purposes by rich people on behalf of lands for residential purposes owned by low economic class.

The research supposes that the upgrading and re-planning of the center in accordance with the indicators of smart sustainable city planning are effective measures in facing the manifestations of urban encroachment and its negative impacts on the city centre of Al-Najaf.

Keywords: Urban Encroachment, Land Use Change, Spatial Organization, Urban Center, Sustainable Smart Cities.

- مشكلة البحث:

وجود مظاهر ومؤشرات للتعدي الحضري و تجاوز على التنظيم المكاني اثر سلباً على المدينة ورافق ذلك عدة مشاكل عمرانية حضرية واجتماعية واقتصادية وبيئية .
فرضية البحث : يفترض البحث الارتقاء بالمركز واعادة تخطيطه بموجب مؤشرات تخطيط المدن الذكية المستدامة ليكون اكثر فاعلية في مواجهة مظاهر التعدي الحضري واثاره السلبية .
١,١ التعدي الحضري : ما يقوم به الأفراد والجماعات من تصرفات تعمل على تشويه بنية المدينة والاضرار بالعلاقات المكانية والتنظيم المكاني الحضري وتحويل الوظائف الحضرية بشكل خارج فهم وتصور الإدارة الحضرية والأجهزة التخطيطية . (الفلاحى، ٢٠٠٨، ص٢٤٠)





كما وتم تعريفه على انه كل فعل او نشاط غير شرعي يقوم به الافراد خارج او داخل المدينة يؤدي الى تغير في استعمالات الارض وتشوية المشهد الحضري . (المحمدي، ٢٠٠٨، ص ٢٤٠) .

٢,١ عوامل التعدي الحضري (العشوائيات والتجاوزات) :

عوامل اقتصادية تتمثل في المستوى الاقتصادي ودخول الاسر وعوامل اجتماعية التي تمثلها العوامل الديموغرافية اضافة الى عوامل تتعلق بإدارة الأرض الحضرية منها : ضعف أدوات الضبط والمضاربة بالعقار وغياب الحوكمة , وضعف القوانين غياب السياسة الاسكانية لها ارتباط طردي بين السياسة الاسكانية والسياسة السكانية وكل له معناه وكذلك ضعف سياسات التخطيط الإقليمي وغياب التنسيق بين أجهزة التخطيط بحسب المستوى المكاني للخطة لذا فعند الملاحظ للأرصفة والساحات، يظهر مدى تنامي ظاهرة التجاوزات العشوائية الاقتصادية او ما يسمى بالسوق غير الرسمي: وهو عبارة عن مجموعة من الانشطة التجارية المخالفة للقوانين والتشريعات تظهر في مناطق غير مخصصة لها اذ تتم الانشطة الناتجة عنه بعيدا عن سلطة القانون او رقابة مؤسسات الدولة، اذ تحولت اغلب الارصفة في المدينة الى محال تجارية متحركة، مما يسبب لحركة المشاة ويلغي الهدف الاساسي التي أنشئت الارصفة من أجله.

٣,١ مظاهر التعدي الحضري :

يمكن ادراج ابرز مظاهر التعدي الحضري واهمها كالآتي :

١- التعدي على مؤسسات الدولة وخدماتها مثل (خدمة الطاقة الكهربائية، الصرف الصحي) .

٢- التعدي على الكراجات ومواقف السيارات والشوارع.

٣- التعدي على الابنية التراثية والحضارية.





- ٤- تكس النفايات الصلبة على الارصفة والساحات.
- ٥- التعدي على الارصفة المخصصة للمشاة.
- ٦- التعدي على واجهة الابنية الحضارية مما يسبب تشوه بصري .
- ٧- التعدي على المعلم الاساسي للمدينة القديمة وهو مرقد الامام لي (ع) . (الباحث)
- ٦,١ البنية المكانية الحضرية : هي ظاهرة ديناميكية مركبة من سلسلة من المكونات والأنظمة ، ترتبط تلك المكونات وفق علاقة منتظمة تتأثر بمجموعة عناصر و عوامل لتصبح متغيرة.
- إن للمخطط المكاني ان تكون له القدرة الكاملة على وصف التفاعل الوظيفي بين مكونات بنية المدينة المكانية ، هذه المتطلبات العامة من الممكن توسيعها طالما أن بنية المدينة المكانية بحد ذاتها متحركة متغيره وليست مستقره ثابتة، بالتالي توفر إمكانية معرفة توجه حركة النظام بوجه عام، ثم محاولة معرفة الأسباب المؤدية إلى هذه الحركة والتغير ومن ثم محاولة التوجه والسيطرة على هذه الحركة (اسماء، ٢٠٠١، ص ٢٢).
- وإن الأنظمة التي تتكون منها البنية المكانية للمدن هي عبارة عن أنظمة مفتوحة ومرنة ، وليست أنظمة مغلقة، وذلك لقدرتها على الاستقرار حتى لو فقدت أجزاء من تشكيلاتها خصوصا وهي تعبير مباشر لظواهر عضوية في حالة من التبادل والتفاعل الضمني المستمر، تظهر فيه ثنائية الثبات والتغير بصورة متوازنة فضلا عن امتيازها بالتوازن الديناميكي مع الزمن .
- ٧,١ العناصر المؤثرة في تغير البنية المكانية :
- إن العناصر المؤثرة في تغير البنية المكانية تتسم بتفاوت قوة تأثيرها فمنها ما هو حاسم في تغير البنية المكانية تغيرا دراماتيكيًا ومنها ما هو اقل تأثيرا من العناصر السابقة ولذلك عد بعض الباحثين وعلى





رأسهم كلا من (F. Stuart Chapin) و (J. Edward Kaiser) العناصر ذات العوامل الاقتصادية تكون الحاسمة في تغير البنية المكانية كونها ترتبط مباشرة بالأرض وقيمتها ، كما صنفا العناصر ذات العوامل الاجتماعية بالدرجة الثانية من حيث تأثيرها على تغير البنية المكانية ، مؤكداً أن هذه العناصر تمارس تأثيرها من خلال :

أ. التركيز واللامركزية (Concentration and Decentralization)

ب. الغزو والاجتياح (Invasion and Succession)

ت. التبعية أو الارتباط والانفصال (Superintendence and Segregation)

٨,١ النمو الحضري وعلاقته بالتغير بالبنية المكانية الحضرية :

١,٨,١ النمو الحضري : ظاهرة اقتصادية اجتماعية تعود إلى مجموعة من العوامل التي تسهم في تعقيد الحياة في المجتمع الحضري والى تطور المؤسسات الاجتماعية والاقتصادية وغيرها من النواحي الكمية والنوعية. كما يشير مفهوم النمو الحضري إلى معدلات الزيادة في السكان ، سواء كانت ناجمة عن ارتفاع نسبة الخصوبة او الهجرة الداخلية والهجرة الخارجية. (عبد الرزاق عباس، ١٩٧٧، ص ٢٧) ويصاحب النمو السكاني اتساع المساحة التنظيمية للمدن نتيجة للامتداد الأفقي والرأسي للخدمات من اجل تلبية حاجة السكان المتزايدة مثل المساكن والطرق والخدمات و غيرها وبالتالي إحداث تغير دراماتيكي على صعيد البنية المكانية الحضرية وصولاً إلى إحداث تغيرات وظيفية نتيجة تغير استعمالات الأرض الحضرية ومكونات الهيكل المكاني الأخرى بموجب هذا الاتساع .





إن النمو الحضري ناتج من تغيرات في مكونات النظام الحضري من فعالية (Activity) وفضاء (Space) وان فهم التغيرات في العنصرين المذكورين يؤدي إلى تفهم آلية النمو الحضري او ما يسمى الانتشار الحضري (Urban Sprawl) , فالانتشار هو أولى خطوات النمو الحضري وأحيانا يعرف الانتشار على انه نمو طبيعي للمدن ويندفع التوسع الحضري الفجائي بالنمو الاقتصادي للمنطقة والذي يصاحبه زيادة سكانية .

إن الحاجة الملحة لضبط عملية التغير في البنية المكانية تتطلب فهم حقيقي لطبيعة المكان ومكوناته وخصائص الهيكل المكاني عموما وكذلك لا بد من العودة إلى دراسة مدى توافق التنظيم المكاني لمدننا مع استراتيجيات التنمية المستدامة و مدى تجاوب البنية المكانية للمدن معها
٢,٨,١ التنظيم المكاني :

هو ترتيب وتوزيع المستقرات على المستوى الحضري الأوسع او على المستوى المكاني الأشمل , ويعد التنظيم المكاني مثل التخطيط الحضري وتخطيط استخدام الأراضي وثائق إرشادية مهمة لتوجيه التنمية الحضرية في المستقبل . استجابة للطلب المستقبلي دون الوصول الى التعدي الحضري ، فإن التنظيم المكاني هو الطريقة الرئيسية لتحسين تخطيط الأراضي .
إن فهم عملية التنظيم المكاني للمدن تتطلب التركيز على دراسة المكونات الأساسية في هذا التنظيم وهي
كما يلي :

أ- السكان وتوزيعهم .

ب- استعمالات الأرض ومختلف الشبكات ومواقعها وتفاعلها وعلاقاتها.





ت- البيئة وتتضمن (البيئة الفيزيائية والاقتصادية والاجتماعية والسياسية للمدينة). , 2010 , Pavel

(p55)

١,٩,١ اسباب تغير استعمال الارض السكنية الى الاستعمال التجاري :

في منطقة الدراسة هناك اسباب عديدة ساعدت على سرعة التغير في صنف الاستعمال السكني لصالح الاستعمال التجاري في مدينة النجف القديمة وهي :

١- العامل الاقتصادي: يعد العامل الاقتصادي احد الاسباب الرئيسة والمهمة التي ساهمت في عملية تغير استعمالات الارض السكنية الى تجارية ، اذ ان اغلب اصحاب الوحدات السكنية الذين قاموا بتحويل جزء او معظم وحداتهم السكنية وذلك من أجل الاستفادة من المردود المالي الذي يتم الحصول عليه من جراء تأجير هذه المحال اذ تكون لها عائدية مالية كبيرة اضافة الى استفادتهم من الوحدة السكنية لتأجيرها كمخزن للبضائع . (محمود , ١٩٩٠ , ص ٢٨٣)

٢- نمو السكان: وهو اختلاف حجم السكان عبر فترات طويلة ويعد من أبرز المؤشرات الديموغرافية والتي تعتمد دراسته بشكل أساسي على الزيادة الطبيعية وعلى الحركة المكانية للسكان الوافدين الى المدينة وتعد الهجرة الى مدينة النجف من اجل العمل احد اهم اسباب نمو السكان وظهور تغير استعمالات الارض والتعدي على المخطط الاساس .

٣- عمر الوحدة السكنية: كلما زاد عمر الوحدة السكنية ، يتطلب اجراء تغيرات عليها لظهور بعض المستجدات في المنطقة ، ووجد ان اغلب الوحدات السكنية في المدينة القديمة متهترئة والتي تمثل قلب المنطقة التجارية في الوقت الحاضر ، ونتيجة لقدم وتآكل البناء فيها وعدم صلاحيتها للاستعمال السكني





مع عدم قدرة صاحب الوحدة السكنية في اعادة ترميمها لذلك قام بالاستفادة من موقع الوحدة السكنية من خلال تأجيرها الى التجار بأسعار مرتفعة جداً من أجل استعمالها كمخازن للبضائع او جعلها محلاً لبيع المواد بالجملة للاستفادة من موقعها التجاري او بيعها وبالتالي هدمها وأنشاء محلات تجارية وذلك من أجل الاستفادة من موقعها التجاري المتميز .

٤- السياحة الدينية : بسبب حوافز الدخل المرتفع الناتج عن السياحة الدينية في المدينة ، انجذب العديد من سكان الريف للهجرة إلى المدن خلال السنوات الاخيرة ، أدى تطور السياحة الدينية بشكل مباشر إلى زيادة النمو السكاني ، وتسببت الزيادة في التعدي الحضري على الأراضي ، وتظهر هذه النتائج أن تحضر الأراضي هو الرابط الأساسي الذي يحول نمو السياحة إلى تحضر سكاني في المدن ذات التوجه السياحي . (الباحث)

١٠,١ المزايا التنموية لتطبيق منهج النمو الذكي :

مزايا عديدة فهو يحافظ على البيئة ويزيد من الكفاءة عن طريق الحد من إهدار موارد الطاقة والثروات الطبيعية وتحسين التخطيط العمراني واستغلال النقل العام والخدمات الأخرى أفضل استغلال من خلال إنشاء بنية تحتية متعددة الاستخدامات ، فالنمو الذكي له مزايا (اقتصادية و اجتماعية وبيئية) وهي كالتالي :

١,١٠,١ المزايا الاقتصادية : - تقليل تكلفة البنية التحتية تقليل تكلفة الخدمات العامة - تحسين كفاءة النقل . تحسين الاقتصاد - دعم الصناعات التي تعتمد على الموارد والثروات المحلية البيئية .





٢,١٠,١ المزايا الاجتماعية : - تحسين خيارات وأنماط النقل - زيادة أنماط وأنواع الإسكان- الترابط المجتمعي الحفاظ على التراث الثقافي (واقع تاريخية – إحياء قديمة ... الخ) - زيادة الأنشطة البدنية والصحية

٣,١٠,١ المزايا البيئية : - الحفاظ على الفراغات والمناطق الخضراء - توفير الطاقة - تخفيض تلوث الهواء والماء- تخفيض أثر الاحتباس .

١١,١ المدن الذكية المستدامة :

هي مدينة مبتكرة تستخدم تقنيات المعلومات والاتصالات، وغيرها من وسائل لتحسين نوعية الحياة، وكفاءة التشغيل والخدمات الحضرية والقدرة التنافسية، مع ضمان يلبي احتياجات الأجيال الحالية والمستقبلية فيما يتعلق بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، والثقافية . (Abdoullaev.2011)

١,١١,١ المدن المستدامة : هي المدينة التي توفر احتياجات سكانها في الوقت الحاضر دون التأثير على احتياجات سكان المستقبل. (المشرفاوي , ٢٠٢١ , ص ١٣)

٢,١١,١ المدن الذكية : هي المدن التي تضم ثلاثة عناصر أساسية، تقني، اجتماعي، وبيئي، فهي ثلاث مدن في مدينة واحدة (افتراضية، معلوماتية، معرفية، وبيئية) (الصادق & سفور ٢٠١٣)

٣,١١,١ المدينة الرقمية (الالكترونية) : هي المدينة الرقمية والافتراضية، حيث تزود بتقنيات المعلومات والاتصالات الشبكات اللاسلكية، من أجهزة الاستشعار، بحيث تشكل عناصر أساسية من البيئة العمرانية، باعتبارها نظام لتشغيل المجتمع الذكي، والإدارة العمرانية الذكية. (Komminos,N.٢٠٠٦)

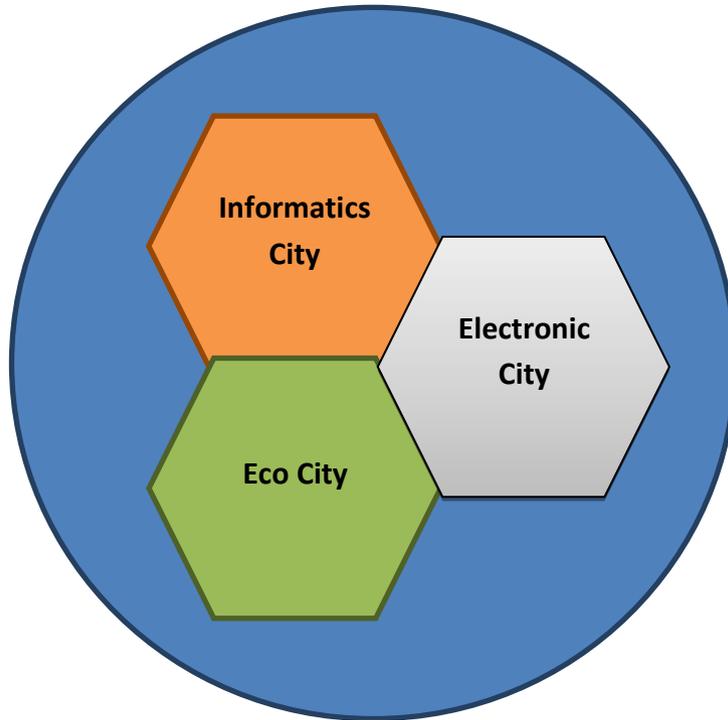
٤,١١,١ المدينة البيئية : هي مدينة تستخدم موارد الطاقة الجديدة والمتجددة.





١,١١,٥ المدينة المعرفية (المعلوماتية) : هي مدينة تركز على النشاطات المعرفية، والابداعية للأفراد، مؤسسات المعرفة، والبيئة التحتية الرقمية للاتصالات وإدارة المعرفة . (Abdouillaev.٢٠١١)

وأخيرا فان المدينة الذكية المستدامة هي المدينة التي تلبي احتياجات سكانها الحاليين دون المساس بقدرة الآخرين أو الأجيال المقبلة على تلبية احتياجاتهم، وبالتالي، لا تتجاوز القيود البيئية المحلية أو الكوكبية، حيث يتم دعم ذلك بواسطة تكنولوجيا المعلومات والاتصالات والتي تقوم في اساسها على العناصر التالية في الشكل ادناه :





الشكل يبين العناصر المكونة للمدن الذكية المستدامة (الباحث بالاعتماد على (نوال . ٢٠١٩))

١٢,١ مؤشرات المدن الذكية والمستدامة والعلاقة بينهما :

تعد العلاقة بين المدن الذكية والتنمية المستدامة علاقة وثيقة وذات أهمية خاصة، بحيث يمكن أن تساهم المدن الذكية في تحقيق مبادئ الاستدامة في التصميم والتشغيل وهناك ارتباط بين المدن الذكية والاستدامة ومدى تأثير الاستدامة على المدن الذكية. (رضوان & إسماعيل، ٢٠١٥). الجدول ادناه يوضح مؤشرات المدن الذكية والمدن المستدامة والعلاقة فيما بينهما .

الجدول يبين مؤشرات المدن الذكية والمستدامة والعلاقة فيما بينهما

المؤشر	المدن المستدامة	المدن الذكية	العلاقة الاستدامة بالمدن الذكية
الاقتصاد	المحافظة على الموارد الأساسية	استخدام العديد من التطبيقات التي تساهم في تطوير الأنشطة الاقتصادية المختلفة	استخدام التطبيقات التي تعمل على الحفاظ على الموارد الأساسية وتمييزها واستدامتها (الاقتصاد الأخضر)
المجتمع	مجتمع مثقف (توفير الطاقات الحالية للمستقبل)	سبل الابتكار التكنولوجي	مجتمع داعم لسبل الابتكار التكنولوجي للحفاظ على استدامة الموارد المتاحة
البنية التحتية	طاقة نظيفة ومستدامة	تطبيقات تكنولوجيا المعلومات للوصول الى موارد جديدة	توضيف تطبيقات تكنولوجيا المعلومات في مجال الطاقة لتنمية المدينة وضمان استدامتها
الحكومة والادارة	المشاركة المجتمعية	تطبيق اساليب الادارة الالكترونية	المدينة المعلوماتية التي تعمل على تشجيع المشاركة المجتمعية من خلال اساليب الادارة الالكترونية
التخطيط والبنية	التخطيط الجيد الذي يساهم في الحفاظ على المدينة وتمييزها طبقا لمفاهيم الاستدامة البيئية	اجهزة ووسائل التكنولوجيا	توفير امكانيات وادوات تكنولوجيا لدعم التخطيط والمحافظة على البيئة
المعيشة الحياة	ضمان حياة كريمة للسكان	اساليب ذكية	الحياة بأساليب ذكية للحفاظ على بيئة وضمان استمراريتهما للأجيال القادمة

المصدر: الباحث بالاعتماد على (العراقي & القاضي . ٢٠١٨)





١٣,١ ضوابط استعمالات الأرض للأغراض المختلفة في المدينة

إن دراسة استعمالات الأرض المتقدمة بكل أشكالها تؤكد أنها تجري وفق ضوابط مؤثرة عليها وموجهة لمسارها وهي كالتالي :

١- ضوابط اقتصادية :

- السعر وتباينه من موضع لآخر داخل المدينة، وهو الذي يوجه النشاطات وتوزيعها وله دور مباشر على بنية المدينة.

- سهولة الوصول: محاولة الأنشطة اختيار الأماكن التي يستطيع الزبائن الوصول إليها بسهولة لتحقيق هدف اقتصادي.

- احتياج بعض الاستعمالات إلى أرض واسعة ورخيصة وطرق سريعة .

٢- ضوابط اجتماعية :

- السيطرة (Dominance): وتعني سيطرة المنطقة المركزية التجارية ومؤسساتها على المناطق الأخرى

- التدرج (Gradation) : ويعنى تناقص تأثير المنطقة المركزية التجارية ومؤسساتها بالابتعاد عنها نحو الأطراف .

- التكتل (agglomeration) : وهو تجاذب الأنشطة المتشابهة او المترابطة إلى بعضها سواء كانت هذه الأنشطة اجتماعية أم اقتصادية





- الغزو (Invasion) والتتابع (Succession): وتعني تغلغل جماعة من السكان او استعمالات ارض في منطقة لجماعة أخرى واستعمالات ارض أخرى مما يضطرها الى التتابع ثم التراجع .
- التركيز والتشتت: وهو مفهوم يعني تحشد السكان او الفعاليات الأخرى ضمن حدود مدينة او منطقة من مدينة أو إقليم والتشتت يعني تبعثر الظاهرة او الاستعمالات بسبب الطرد او الانحسار .
- السلوك الفردي والجماعي: قد تدخل الرغبات الفردية في العزم على إنشاء استعمالات محددة في مواضع قد تتناسب معها ام لا المهم السلوك الفردي يتحقق .ثم ان انجذاب الجماعات العرقية او الدينية او الطائفية الى بعضها البعض ليكون لها أحياء متفردة داخل المدينة وتضفي عليها طابعها وسلوكها .

٣- تدخل الدولة :

تفرض الدولة بقراراتها استعمالات معينة مما تؤثر على تغيير سمات المكان او انها تتدخل إذ لاتسمح للمدينة بالنمو التلقائي بل تعتمد الى توزيع الأراضي والاستعمالات وفق مخطط خاص تنفذه خلال مدة زمنية . وان الدولة تؤثر على مورفولوجية المدينة اذا ما قامت بتحقيق العدالة في توزيع الخدمات .
(المظفر , الهاشمي , ٢٠١٠, ص ١٤٣)

١٤,١ السبل التخطيطية للتصدي لمظاهر التعدي الحضري

- ١- برامج التحسين الحضري : عمليات التدخل التي تطبق في تحسين الهيكل المرفولوجية المتواجدة في موقع حضري متدهور واستبداله بنمط حضري ذو مستوى راق مع إدخال البنايات في الهيكل الوظيفية الحضرية الجديدة. ثم تطبيق هذه الخطط على النسيج الحضري المتدهور...اجراءات الاستدامة الحضرية
- ٢- السكن النواة (تنظيم الموقع والخدمة) : سياسة حضرية اقليمية
- ٣- سياسات التوازن الإقليمي (المخطط الهيكلي)





٤- تشكيل مجالس ودوائر المرصد الحضري

٥- استراتيجيات محور التطور الحضري وممرات التنمية

٦- سياسات الإسكان المتوازن : سياسة محلية (بناء المساكن) , سياسة وطنية (إدارة الأراضي , بناء المساكن , تمويل الإسكان , البنية التحتية للإسكان , إدارة وصيانة المساكن , الإسكان ومواد البناء)
٧- إعادة تخطيط مراكز المدن وفق النماذج الجديدة . (البصري , ٢٠٢١ , ص ١٣)

١٥,١ التجارب العالمية والمحلية

١,١٥,١ إعادة إحياء المركز التاريخي الحضري وتغيير ديناميكيات سوق الاسكان : "فنر بالط"

تعد مناطق Balat-Fener من أبرز المواقع التاريخية والثقافية في اسطنبول بسبب موقعها في شبه الجزيرة التاريخية، و تتمتع هذه الاحياء السكنية التي تتمتع بإطلاقات استثنائية على البوسفور بخصائص معمارية عثمانية وأوروبية. يمكن من خلاله ذكر نمط الشبكة مع الشوارع الضيقة وأسوار المدينة التار يخية وبوابات الدخول إلى منطقة القرن الذهبي .

تم استبدال المساكن على الشاطئ بالمباني الصناعية التي غيرت بالكامل البنية الاجتماعية والاقتصادية للمنطقة، مما استدعى النظر في المخطط العام للمناطق الحضرية الذي تم إعداده للمنطقة في عام ١٩٣٠ من قبل المخطط الحضري هـ. بروس.

اهم اهداف مشروع التحسين الحضري متمثلة بإعادة التاهيل للمنطقة بتحسين نوعية الحياة و تحقيق التوازن بين زيادة الضغط العالمي وعدم المساواة الاقتصادية و سد حاجة نقص المساكن فضلا عن تحسين نوعيته ليلائم جميع الطبقات وعمليات التغيير في التركيبة السكانية وتحقيق الخلط الاجتماعي





واستخدامات الاراضي وظروف البناء في المنطقة واعادة البناء الفيزيائي والتجديد وزيادة سريعة في ممتلكات الحي وتدفقات الاستثمار التي تجدد القاعدة الاقتصادية للمنطقة.

تبين الدراسة اهم الملاحظات ضمن الية فحص المنطقة :

- الزيادة في أسعار المساكن في هذه المناطق الناجم عن استبدال الفئات ذات الدخل المنخفض بالفئات ذات الدخل المرتفع .

- الدور الحيوي لديناميات سوق الاسكان في عملية التحسين الحضري .

برنامج اعادة التأهيل: البرنامج هو عبارة عن مشروع رائد يتضمن المشاركة الفعالة للسكان المحليين وتم اعداده بعنوان (إعادة تأهيل مقاطعات فينر وبالات وتحليلها ومقترحاتها الجديدة)، استهدف البرنامج إعادة التأهيل الاجتماعي وإعادة تأهيل المباني وبالتالي تحسين الظروف المعيشية والبيئية للسكان المحليين من خلال توفير حلول الاسكان التي يمكن تطبيقها داخل الاحياء السكنية للمراكز الحضرية التاريخية . وهذا البرنامج هو عبارة عن استثمار بقيمة ٧ مليون يورو يموله الاتحاد الاوروبي ويتم تنفيذه بالشراكة مع بلدية فاتح، كان هذا الاستثمار مع مرور الوقت، بمثابة عامل محفز للتحسين الحضري دون أي تدخل خارجي. (ابراهيم , ٢٠١٩ , ص ٦٥)
من خلال معالجة القضايا المذكورة ، فإن البرنامج يعمل على :

١- تحقيق التجديد الاجتماعي الاقتصادي المستدام واعادة التأهيل المستدام لمناطق Balat و Fener

٢- خلق نشاط اقتصادي لاعضاء المجتمع

٣- تعزيز القدرة الفنية لبلدية الفاتح





٤- إنشاء نموذج قابل للتكرار وناجح لإعادة التأهيل الحضري.

وجد ان الدراسة اهتمت بمنطقة فنر- بالط كونها منطقة تاريخية مهمة وكانت عملية التحسين فيها مثال على التحسين المباشر الذي يسهم بإعادة احياء الاحياء وتفعيلها الى جانب توفير وظائف جديد مثل الجامعات والفنادق والمعارض والمتنزهات ومركز للاجتماعات والانشطة الثقافية، والتعامل مع تغير خصائص الحي والجوانب الاقتصادية مثل مستوى الدخل والايجازات نتيجة السكان الجدد وأكدت الدراسة على استعادة المنطقة و الحفاظ على الارض فيزيائيا و اجتماعيا و منع التوسعات غير المخطط لها في ضواحي المدينة واستعادة المراكز الحضرية والتاريخية واستعادة مخزون المباني الحالي واعادة التأهيل المساكن القديمة في احياء المدينة الداخلية .

١،١٥،٢ عملية التحسين والاحلال، دراسة حالة من أربيل

تم التحسين الاحياء الاربعة في القلعة (كوراني عنكاوا، مستوفي وبختياري) نتيجة الهجرة ولأسباب مختلفة منها عدد العوائل أكبر من عدد المنازل فيها وضعف البنى التحتية وازدياد قيمة الارض دفع مالكي الاراضي لبيع ممتلكاتهم القديمة وشراء الافضل ووجود الاسواق التي غيرت الاحياء القريبة من وسط المدينة إلى المناطق التجارية، والمساكن التي تم نقلها، و تشييد بعض الاماكن بشكل غير قانوني، أو في بعض الاحيان تختلط مناطق الضواحي بالمدينة.

أهالي المنطقة غادروها لان الاعمال التجارية غزت المنطقة، وعلاوة على ذلك، أصبحت الوظيفة متعدد الاستخدام مع السكن من الطبقة العليا والتجارية، بينما كان السكان الاصليين معظمهم ذوي الدخل المنخفض لا يمكنهم العيش مع القادمين الجدد؛ لذلك انتقلوا بعيدا عن المنطقة، لان المنطقة تغيرت طبيعتها بشكل كبير.





هدفت الدراسة الى الحفاظ على التراث والاماكن السياحية وموارد التراث المبني في المنطقة فضلا عن الاحتفاظ بالطابع الاصلي للابنية والانماط الحضرية للمنطقة وتأكيد خصائص المركز القديم ذات القيمة التراثية والتاريخية خلق مراكز تنمية ذات استخدام مختلط وتوسيع المنطقة التجارية وتحسين السكن وتحقيق اهم متطلبات الامان والخصوصية في المنطقة.

الية التحسين الحضري المعتمدة الى الحفاظ واعادة تأهيل الابنية وبعض الدور السكنية ذات الطابع العمراني التراثي واعادة استخدامها اما بالوظيفة الاصلية او بوظائف جديدة تلائم المتطلبات الحديثة للمستخدمين واعادة تنظيم منظومة الحركة للوصول الى كافة الوظائف. (وزارة البلديات , ٢٠١٣)
وان برنامج التحسين يعمل على :

- ١- الحفاظ عليها كما كانت دون أي تغيير لان المباني في حالة جيدة هذا هو الحفاظ.
 - ٢- إعادة التأهيل، حيث تم تجديد تلك المباني التي دمرت جزئياً، إلى خطتها الاصلية.
 - ٣- القضاء هو الذي لا يتطلب الحفاظ على أي شيء، بل يستغل المنطقة لخدمها الموقع ككل، مثل الكافتيريا المفتوحة، أو ساحة مفتوحة للانشطة متعددة الاغراض.
- ٣,١٥,١ مشروع تطوير شارع مين ويست في مدينة شارلوتسفيل
ويست مين ستريت هو شارع حيوي يقع ضمن قطاع تاريخي ويمثل طريق رابط مهم بين جامعة فيرجينيا ووسط مدينة شارلوتسفيل في ولاية فيرجينيا في الولايات المتحدة الامريكية. يتكون الشارع من ثالث تقاطعات رئيسية هي تقاطع الجسر وتقاطع غرب الجسر (تقاطع جامعة فيرجينيا) والتقاطع الثالث هو تقاطع شرق الجسر





يمتاز تقاطع شرق الجسر بتخطيطه التاريخي ذو المقياس الصغير ويغلب عليه الاستعمال التجاري اما تقاطع غرب الجسر فهو ذو تصميم حديث ومقياس أكبر، لذا كان الهدف الاساس للمشروع ان يحافظ على هذا التنوع وبذات الوقت اعطاء طابع عام متجانس. وضعت مدينة شارلوتسفيل مخطط لتطوير الشارع تضمن جانين رئيسيين هما تطوير مكونات الشارع والتصميم الحضري و يشمل الجانب الاول تحسين مكونات الشارع المادية والفضاء العام عن طريق العديد من العوامل منها توسيع الارصفة وتخصص مسارات للدراجات الهوائية وزراعة الاشجار المتنوعة وتصميم المساحات الخضراء، وتوفير فرص للتفاعل الاجتماعي والتجمع والاستمتاع في مشاهدة المباني التاريخية. اما الجانب الثاني فيتضمن دراسة لتطوير الكتلة المبنية والشكل والعمل على تطوير معايير ومواصفات جديدة ودراسة وتحليل الكلف والاثر الاقتصادي بالاضافة لدراسة موسعة لمواقف السيارات على الشارع وادارتها وضعت مجموعة من الاهداف لتطوير الشارع والتي تضمن شارع حيوي امن وفعال يلبي ويلائم جمي حاجات المستخدمين وهي التالي : (غازي , ٢٠١٩ , ص ٨٩)

• العمل على تحسين ترابطات الشارع مع القطاعات المجاورة عن طريق تعدد خيارات وسائل النقل و اقتراح استراتيجيات لتخفيف سرعة المرور على طول الشارع ، للوصول لبيئة تلائم جميع فئات وسائل النقل الفعال مثل الركض والسير وركوب الدراجات الهوائية و اضافة مسارات مشاة ومسارات مركبات جديدة.

• توفير مواقف انتظار وسائل النقل العام سهلة الوصول ومريحة مكونة من سقيفة بسيطة و مسطبات جلوس والتي تضمن اقل اثر بيئي سلبي مع اشارة لضمان الامان ليلاً التأكيد على البنى التحتية لمسارات المشاة والدراجات.





- تشجيع ودعم الفعاليات الاجتماعية مثل اكشاك الطعام والمهرجانات والمواكب والاسواق المؤقتة، وتصميم اماكن التجمع واماكن الجلوس.
- تنوع استعمالات الارض وتقييم الاثر الاقتصادي لبدائلها وتصميم عناصر الشارع بطريقة تعطي فرصة لفعاليات جديدة وحيوية وتجذب الفنانين واصحاب العروض وهذا ما يشجع المشي، والتسوق، وتناول الطعام، التنزه والعمل والاحتفال بالأحداث والمشاركة فيها.
- توفير مواقف سيارات على طول الشارع وذلك لدعم الاعمال المحلية والمؤسسات وبنفس الوقت تخفيف سرعة المرور، وتنوع المواقف ما بين موقف مشترك وموقف يستأجر تبعا لعداد سهل الدفع ولكن الوقوف فيها لمدة اقل من (١٥) دقيقة مجاني واخر الوقوف فيه لفترة محددة او خاص لخدمة فعالية معينة.
- شارع فعال ان يدعو الشارع للسير والتنزه خلال النهار والليل لكونه امن وجذاب ومريح ويوفر جميع حاجات مستخدميه ومنهم ذوي الاحتياجات الخاصة.
- زيادة عرض الرصيف و تغيير اثاث الشارع بقطع اثاث ثابتة ومتحركة بما يدعم الفعاليات الاجتماعية مثل الجلوس والتجمع والاسترخاء والمراقبة والتواصل.
- تحقيق اقل أثر سلبي فيما يخص الجانب البيئي والبنى التحتية الخضراء والاشجار وحمائتها.
- تعزيز سياق المنطقة والاحساس بالمكان عن طريق الحفاظ على العناصر الطبيعية مثل الحفاظ على منظر الجبل وتعزيزه في المشهد الحضري والاجزاء التاريخية.
- تم اعتماد اسلوب مد الخدمات تحت الارض والانارة بمستوى الانسان واخرى عالية وانارة اماكن الجلوس مع تباعد المسافات بين تركيبات الانارة لتقليل التزاحم بالاضافة الى عناصر الانارة الفنية.





- انشاء نقاط جذب وتنوع بصري على طول الشارع مثال على ذلك تنوع الأشجار وتغيرها بتغيير الفصول.

المحور	المؤشر	فتر بالظ	مركز أربيل	شارع مين ويست
الخصائص العمرانية	تاريخية , قديمة	مدينة تاريخية اسطنبول تتمتع بنمط عضوي وخصائص معمارية عثمانية وأوروبية .		هو شارع حيوي يقع ضمن قطاع تاريخي يمتاز تقاطع شرق الجسر بتخطيطه التاريخي ذو المقياس الصغير ويغلب عليه الاستعمال التجاري اما تقاطع غرب الجسر فهو ذو تصميم حديث ومقياس أكبر
نوع التعدي الحضري	تغير استعمالات الارض بخلاف المخطط الاساس	تم استبدال المساكن على الشاطئ بالمباني الصناعية التي غيرت بالكامل البنية الاجتماعية والاقتصادية للمنطقة	تغير استعمالات الارض السكنية الى الاعمال التجارية التي غزت المنطقة	-
السياسة المتبعة	اعادة تأهيل والحفاظ	إعادة التأهيل للمنطقة بتحسين نوعية الحياة و تحقيق التوازن و سد حاجة نقص المساكن فضلا عن تحسين نوعيته ليلائم جميع الطبقات وعمليات التغيير في التركيبة السكانية وتحقيق الخلط الاجتماعي واستخدامات الاراضي وظروف البناء في المنطقة واعادة البناء الفيزيائي والتجديد وزيادة سرعة في ممتلكات الحي وتدفقات الاستثمار التي تجدد القاعدة الاقتصادية للمنطقة.	الحفاظ على التراث والامكان السياحية وموارد التراث المبني في المنطقة فضلا عن الاحتفاظ بالطابع الاصلي للابنية والاتماط الحضرية للمنطقة وتأكيد خصائص المركز القديم ذات القيمة التراثية والتاريخية خلق مراكز تنمية ذات استخدام مختلط وتوسيع المنطقة التجارية وتحسين السكن وتحقيق اهم متطلبات الامان والخصوصية في المنطقة.	مخطط لتطوير الشارع تضمن جانين رئيسيين هما تطوير مكونات الشارع والتصميم الحضري و يشمل الجانب الاول تحسين مكونات الشارع المادية والفضاء العام عن طريق العديد من العوامل منها توسيع الارصفة وتخصص مسارات للدراجات الهوائية وزراعة الاشجار المتنوعة وتصميم المساحات الخضراء، وتوفير فرص للتفاعل الاجتماعي والتجمع والاستمتاع في مشاهدة المباني التاريخية.





<p>١- المشاركة المجتمعية ٢- سهولة الوصول عن طريق النقل الفعال وتنوع خيارات وسائل النقل ٣- تنوع استعمالات الارض والفعاليات الاقتصادية</p>	<p>١- الحفاظ عليها كما كانت دون أي تغيير لان المباني في حالة جيدة هذا هو الحفاظ. ٢- إعادة التأهيل، حيث تم تجديد تلك المباني التي دمرت جزئياً، إلى خطتها الاصلية. ٣-القضاء هو الذي لا يتطلب الحفاظ على أي شيء، بل يستغل المنطقة ليخدمها الموقع ككل، مثل الكافتيريا المفتوحة، أو ساحة مفتوحة للانشطة متعددة الاغراض.</p>	<p>١-تحقيق التجديد الاجتماعي الاقتصادي المستدام واعادة التأهيل المستدام لمناطق Balat و Fener ٢-خلق نشاط اقتصادي لاجزاء المجتمع ٣-تعزيز القدرة الفنية لبلدية الفاتح ٤-إنشاء نموذج قابل للتكرار وناجح لاعادة التأهيل الحضري.</p>		<p>طرق المعالجة</p>
--	--	--	--	---------------------

١٦,١ منطقة الدراسة:

الموقع والموضع : تقع مدينة النجف القديمة في الجنوب الغربي من محافظة النجف الأشرف ، وتبلغ مساحتها حوالي ٦٠ هكتارا من مساحة النجف الأصلية التي تقدر ب حوالي ٧٥٠٠ هكتارا ويتميز التخطيط العمراني لمدينة النجف الأشرف منذ نشوئها في عام ١٧٠ هـ (٧٨٦ م) بكثافة البيوت التي تركزت بصورة رئيسية حول مرقد الامام علي (عليه السلام) ، ويعود ذلك إلى العلاقة الروحية التي تربط الناس بالمرقد ، فالروضة الحيدرية والتي تمثل المركز الروحي والفعلي للمدينة القديمة وتزداد كثافة البيوت كلما اقتربت منه وتقل كلما ابتعدت عنه ، ولذلك تلاحظ أن أكثر البيوت متلاصقة ، أما الممرات والازقة المؤدية إلى هذه البيوت فتكون في أكثر الأحيان ملتوية وذات أشكال متعرجة ، وقد تنهي بنهايات مسدودة لا مخارج لها

الاسباب الموجبة لاتباع هذا التخطيط في ذلك الوقت

- عمق الروابط الاجتماعية

- الحفاظ على أمن المدينة من عمليات السطو والاعتداء

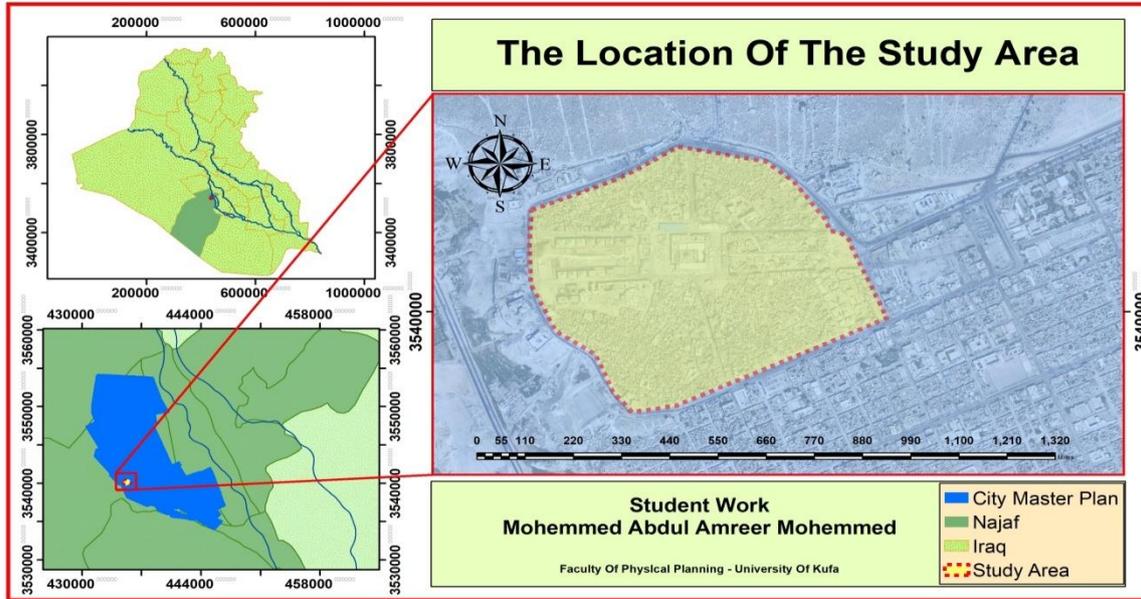




- انقاء البرد القارص والحر الشديد

الموقع الفلكي : تقع منطقة الدراسة بين خطي طول $33^{\circ}18'44''$ و $14^{\circ}19'44''$ ودائرتي عرض $31^{\circ}09'27''$ و $31^{\circ}09'56''$ واحداثياتها $44^{\circ}18'44''$ E , $31^{\circ}09'35''$ N , وذات مساحة 17,1 هكتارا حيث تقع على رابية مرتفعة فوق أرض رملية يبلغ ارتفاعها (55-60م) فوق مستوى سطح البحر وتقع ضمن الخ الكنتوري 50م وتنحدر انحدارا شديداً باتجاه بحر النجف وتدرجياً بالاتجاهات الاخرى .

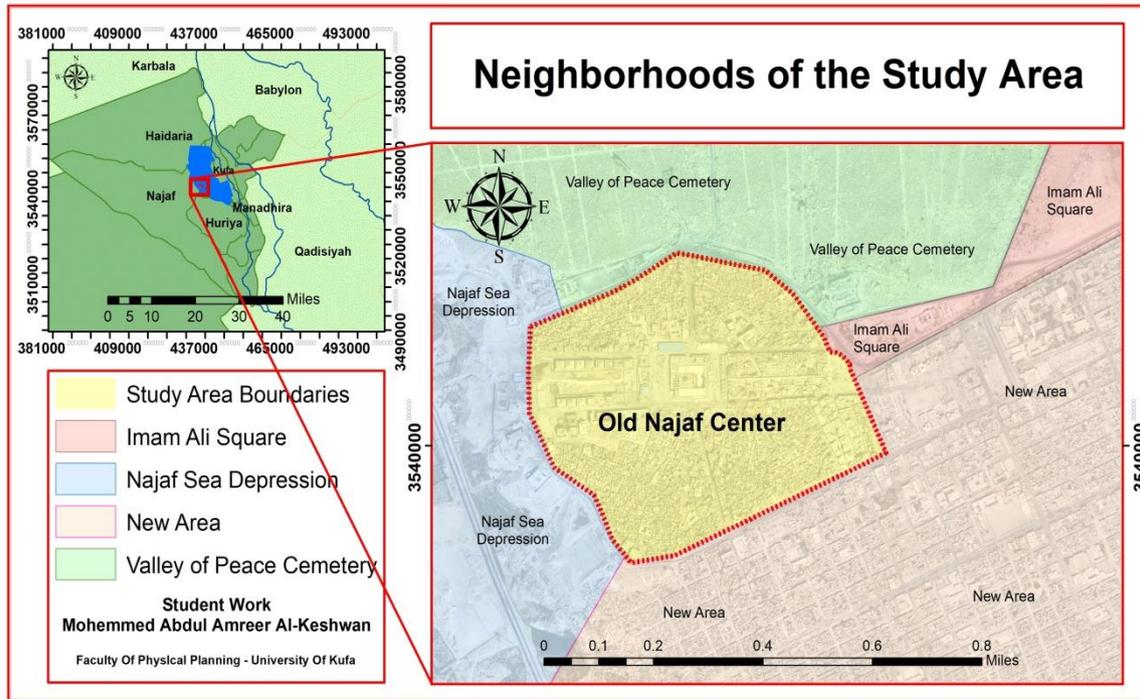
خريطة رقم (1) موقع منطقة الدراسة من مدينة النجف





المجاورات : تطل من الجهة الشمالية الشرقية على مقبرة وادي السلام التي تعد من أكبر المقابر في العالم أما من الجهة الغربية فإنها تشرف على منخفض بحر النجف ، لذا شكلت كل من المقبرة ومنطقة بحر النجف معوقات منعت المدينة من الاتساع في الاتجاهين الشمالي والغربي اما الجهة الجنوبية فتحتها منطقة الجدييات والجهة الشرقية للمدينة ساحة الامام علي (عليه السلام) التي تعتبر نقطة الوصول الرئيسية للزائرين وتربط المدينة بطريق النجف - كوفة .

خريطة رقم (٢) حدود منطقة الدراسة والمجاورات للمدينة القديمة .





المدينة القديمة في النجف القديمة وحدودها من الشرق والجنوب منطقة الجديديات ومن الغرب منطقة بحر النجف ومن الشمال مقبرة وادي السلام، وتشمل المحلات الاربعة القديمة التالية:

١- محلة المشراق

٢- محلة البراق

٣- محلة الحويش

٤- محلة العمارة

محلة المشراق تقع محلة المشراق في الجهة الشمالية الشرقية من الروضة الحيدرية المقدسة الى الداخل من سور المدينة (الذي كان يحيط بالمدينة سابقا) . وحدودها من الشمال والشمال الشرقي والشمالي الغربي شارع السور ومقبره وادي السلام , ومن الجهة الشرقية شارع الامام علي (ع) وقضاء الكوفة , ومن جهة الغرب شارع الشيخ الطوسي ومحله العمارة , ومن الجهة الجنوبية الغربية الروضة الحيدرية المقدسة ومحلة الحويش , ومن الجهة الجنوبية يحدها عن محله البراق السوق الكبير , وتعد محلة المشراق اقدم المحلات الاربعة وفيها ازقة قديمة وتنتهي بعض أزقة محلة المشراق إلى (فضوة المشراق) والفضوة عبارة عن منتدى اجتماعي , ويبلغ عدد سكان المحلة ٨٨٥ نسمة وذات مساحة ١٥٠٤٧٩ م^٢

محلة البراق تقع محلة البراق في الجنوب الى الجنوب الشرقي للمرقد الطاهر و جنوب محلة الحويش وهي أحدث محلات النجف وان تسمية البراق جاء من جابية حولها بئر يستقى منها الماء ويقترّب من





لفظ (البركة) ، وفي طرف البراق سوايبط أو اطواق قد ازيلت في الوقت الحاضر, ويبلغ عدد سكان المحلة ٢٠٠٠ نسمة وذات مساحة ١٥٢٥٩٤ م^٢

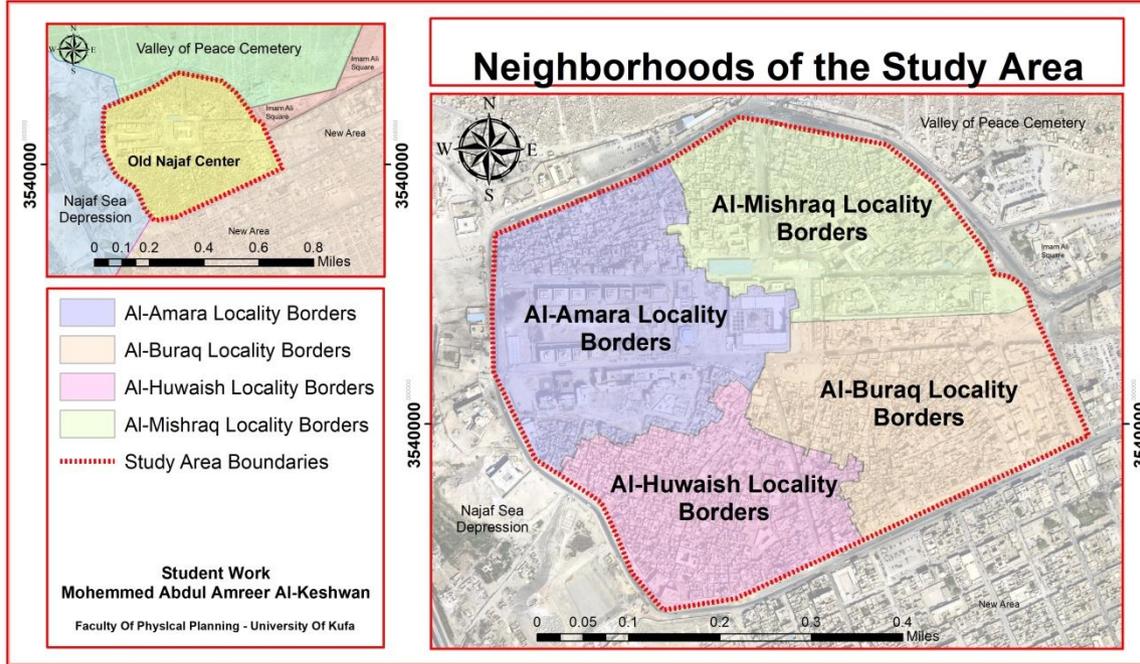
محلة الحويش تقع في الجنوب إلى الجنوب الغربي من الحرم العلوي الطاهر وجاءت تسميته من لفظه حوش أو بيت حيث يتداخل من الغرب مع محلة العمارة ومن الشمال مع محلة البراق وشرقا باتجاه منطقة الجديديات اما جنوبه فجبل الحويش الذي يحاذي منحدر بحر النجف, ويبلغ عدد سكانها ٣٢٥٠ نسمة وذات مساحة ١١٩٥٣١ م^٢

محلة العمارة وتقع شمال محلة المشراق تعرف بعمارة المؤمنين موقعها من الحرم الشريف في شماله الغربي حتى جنوبه الغربي مرورا بالغرب وهي أكبر محلات النجف القديمة ولقد كان اسم العمارة خاصا بمحل مقبرة الشيخ صاحب الجواهر وما قاربها , ويبلغ عدد سكانها ٥٠٠٠ نسمة وذات مساحة ١٧٥٦٢٣ م^٢





خريطة رقم (٣) حدود المحلات الاربعة في المدينة القديمة



المصدر: الباحث بالاعتماد على الخرائط الافرازية للمدينة القديمة لدائرة التسجيل العقاري الجنوبي في النجف لسنة ١٩٤٨ م

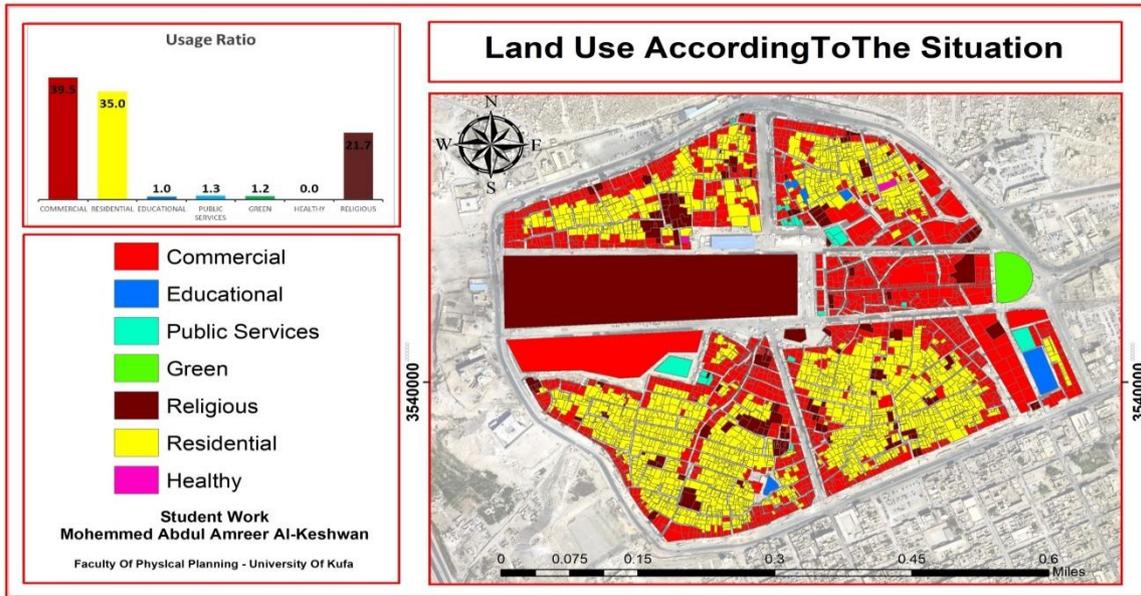


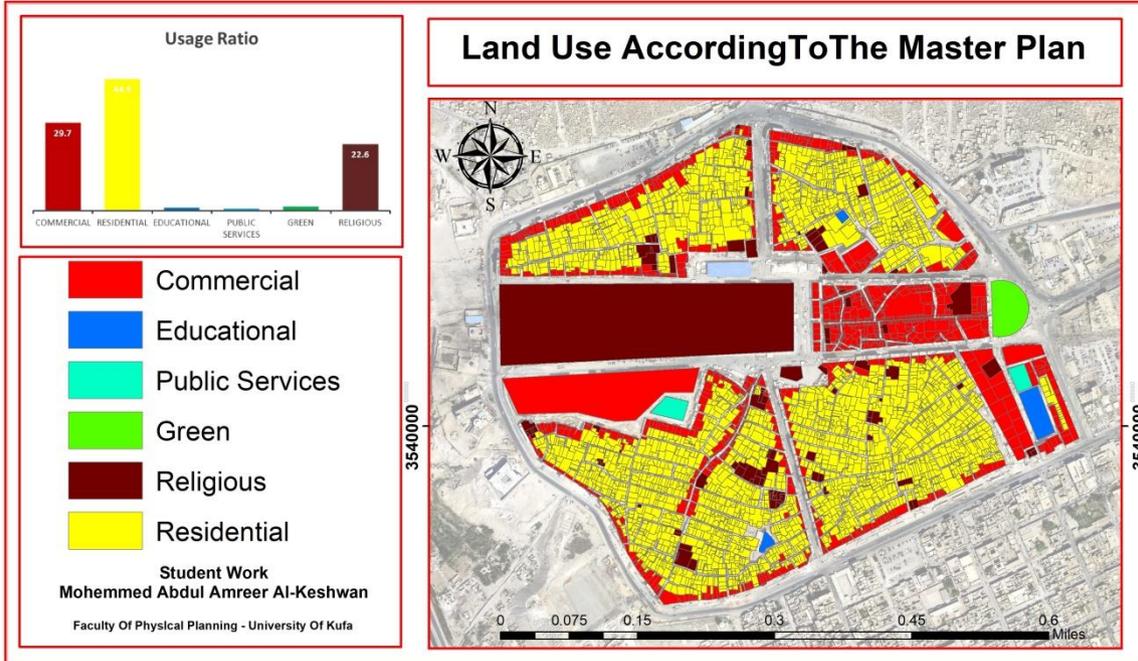


١٨,١ استعمالات الأرض

توزيع استعمالات الأرض لمدينة النجف القديمة حسب المساحات والنسب المذكورة في الجدول رقم (١). الا أن هنالك فروقات بين واقع الحال عما هو مخطط في المخطط الاساس للمدينة والجدول رقم (٢) يبين الفروقات في مساحات توزيع الأرض بين ما هو مخطط في المخطط الشامل وبين واقع الحال حسب المسح الذي اعده الباحث لعام ٢٠٢٢, وتبين الخريطة رقم (٤) استعمالات الأرض لمدينة النجف القديمة لواقع الحال لعام ٢٠٢٢.

خريطة رقم (٤) و (٥) استعمالات الارض في المدينة القديمة حسب المخطط الاساس وواقع الحال
١,١٨,١ توزيع استعمالات الارض لمنطقة الدراسة

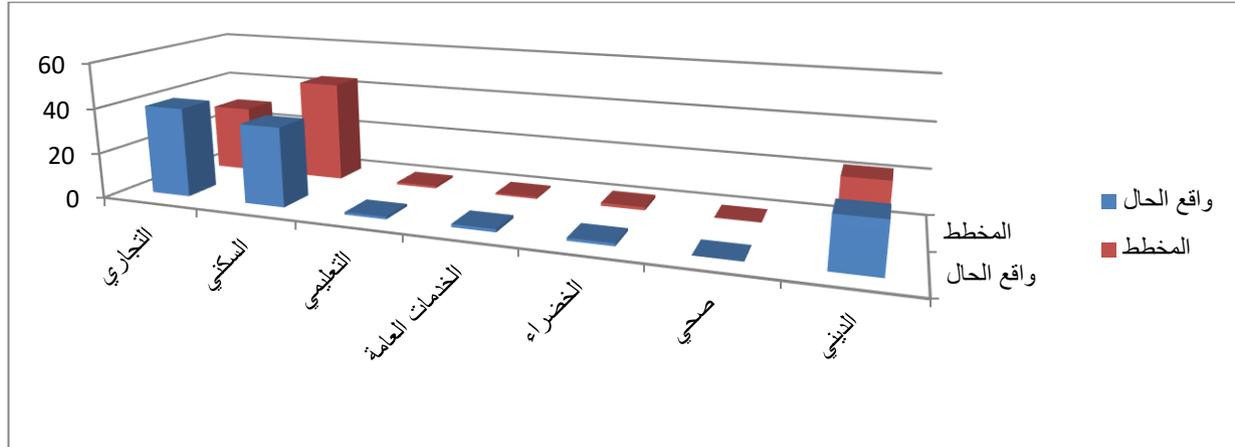






جدول رقم (١) يبين مساحات استعمالات الارض لمنطقة الدراسة

المخطط		واقع الحال		
النسبة	المساحة بالهكتار	النسبة	المساحة بالهكتار	الاستعمال
29.72	11.51167114	39.53	17.42141585	التجاري
44.53	17.24820992	35.03	15.43474466	السكني
1.02	0.393512727	1.04	0.458391548	التعليمي
0.78	0.300991752	1.34	0.58833097	الخدمات العامة
1.39	0.537095403	1.22	0.537095403	الخضراء
-	-	-	0.062161909	صحي
22.56	8.73908364	21.70	9.564584344	الديني
100	38.73056458	100	44.06672468	المجموع



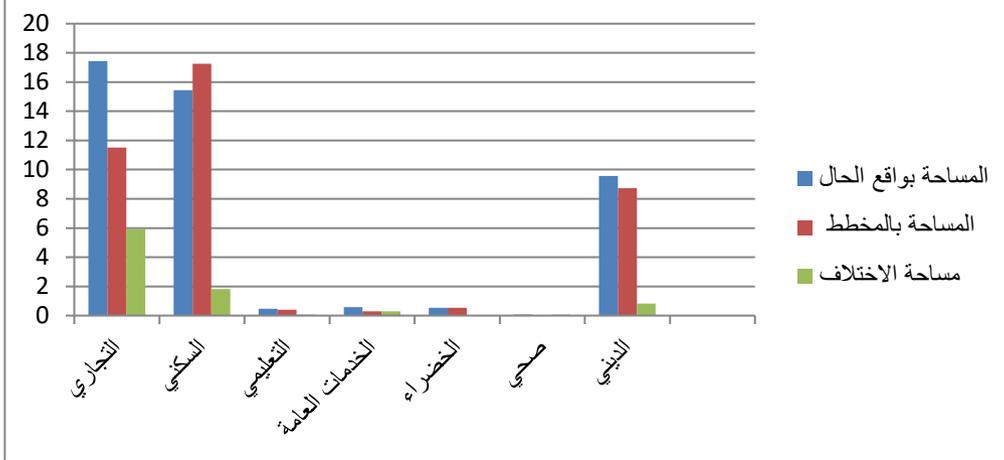


ان التحليل الاولي للاستعمالات اعلاه نلاحظ هيمنة الاستعمال التجاري والسكني على باقي الاستعمالات لواقع الحال وقد وجد ان المخطط تهر هيمنة الاستعمال السكني بوضوح فالدلائل تشير الى وجود نسبة تعدي الاستعمال التجاري على الاستعمال السكني اما باقي الاستعمالات فقد حافظت على نسبتها وسوف نبين حسب الخرائط نسبة التعدي .

جدول رقم (٢) يبين مساحات الاختلاف لاستعمالات الارض لمنطقة الدراسة

الاستعمال	المساحة بواقع الحال	المساحة بالمخطط	مساحة الاختلاف	نسبة الاختلاف
التجاري	17.42141585	11.51167114	-5.90974471	-9.81
السكني	15.43474466	17.24820992	1.81346526	9.5
التعليمي	0.458391548	0.393512727	-0.064878821	-0.02
الخدمات العامة	0.58833097	0.300991752	-0.287339218	-0.56
الخضراء	0.537095403	0.537095403	0	0.17
صحي	0.062161909	0	-0.062161909	-0.00014
الديني	9.564584344	8.73908364	-0.825500704	0.86
المجموع	44.06672468	38.73056458	-5.3361601	0





نلاحظ ان نسبة التعدي للاستعمال التجاري كانت تمثل النسبة الاكبر بسبب العامل الاقتصادي وقلة التعدي للاستعمال السكني لان المنطقة غير صالحة للسكن بسبب الضوضاء وصعوبة الوصول بسبب الطرق وايصال المواد الى المسكن اما التعدي بالنسبة للاستعمال الديني نلاحظ عدم وجود نسبة تعدي فالاستعمال الديني كما هو مخطط له لعدم الحاجة الى اضافة استعمال ديني بسبب هيمنة المرقد الذي يعتبر المعلم الديني المهم في المدينة القديمة والذي يدعم بالاستعمال التجاري .

نسبة التعدي في كل محلة في المدينة القديمة

المحلة	مساحتها بواقع الحال	مساحتها بالمخطط	مساحة التعدي
محلة المشراك والعمارة	198620.0308	198620.0308	0
محلة البراك والحويش	242047.216	188685.615	-53361.601





١٩,١ اسباب التعدي

حصل في منطقة الدراسة تعدي حضري ونرى اسباب هذا التعدي ولغرض التعرف على حالة التعدي الحضري بشكل تفصيلي لجأنا الى استمارة الاستبيان .

١,١٩,١ اسباب التي ادت الى تفشي ظاهرة التعدي الحضري

١- كثرة الزارين الوافدين للمدينة القديمة كسياحة دينية .

٢- مركز ديني يستقطب الدراسات الدينية والحوزوية .

٣- غلق بعض الطرق الداخلية لأسباب امنية شجع اصحاب رؤوس الاموال والمستثمرين على تكثيف استثماراتهم في الطرق المفتوحة.

٤- اقامة فعاليات مركزية ذات طابع اقليمي في هذا الحيز المحدد على خلاف المخطط العمراني ادى الى احداث تغيرات وظيفية مكانية في المنطقة .

٥- هيمنة اصحاب رؤوس الاموال من فئة محددة ومن المدعومين سياسياً او دينياً على المضاربة بالعقار في المركز والسيطرة على شراء عقارات محددة لتغير صنفها ونوع الاستعمال فيها الى استعمال مغاير للمخططات العمرانية .

٢٠,١ الاستراتيجيات التي تم التوصل اليها لمعالجة مشاكل التعدي الحضري

١- استخدام التطبيقات التي تعمل على الحفاظ على الموارد الاساسية وتنميتها واستدامتها (الاقتصاد الاخضر) .

٢- مجتمع داعم لسبل الابتكار التكنولوجي للحفاظ على استدامة الموارد المتاحة .

٣- توظيف تطبيقات تكنولوجيا المعلومات في مجال الطاقة لتنمية المدينة وضمان استدامتها .





- ٤- المدينة المعلوماتية التي تعمل على تشجيع المشاركة المجتمعية من خلال اساليب الادارة الالكترونية
٥- توفير امكانيات وادوات تكنولوجيا لدعم التخطيط والمحافظة على البيئة .
٦- الحياة بأساليب ذكية للحفاظ على بيئة وضمن استمراريتها للأجيال القادمة . (الباحث)
المراجع:

-المراجع العربية :

- ١- ابراهيم , نور مخلص ابراهيم , "التحسين الحضري" رسالة ماجستير , الجامعة التكنولوجية , كلية هندسة العمارة , ٢٠١٩ .
٢- البصري , نصير عبد الرزاق, العشوائيات والتجاوزات -مؤشرات التعدي وسبل التصدي , العدد الخاص لوقائع المؤتمر العلمي التعدي الحضري وحملة الشهيد عبير الخفاجي بين الواقع ومستوى الطموح , ٢٠٢١ .
٣- العاني , اسماء صادق عبد الكريم , " مرونة الفكر والنظام" , رسالة ماجستير غير منشورة , جامعة بغداد كلية الهندسة , ٢٠٠١ .
٤- العبيدي , جنان مرزوك فميح , الآثار الاجتماعية والعمرائية للتحوّل في استعمالات الارض السكنية التي تجارية- منطقة الدراسة شارع فلسطين في بغداد , رسالة ماجستير مقدمة الى مركز التخطيط الحضري والاقليمي , جامعة بغداد , ٢٠١٣ , ص ٣٥ .
٥- الفلاحي, احمد سلمان حمادي,التجاوز على التصميم الاساس (مدينة الفلوجة دراسة تطبيقية), مجلة جامعة الانبار للعلوم الانسانية , المجلد الثالث/ العدد ١, جامعة الانبار- كلية الاداب- قسم الجغرافية , ٢٠٠٨ .
٦- القاضي, احمد, العراقي, محمد, خصائص المدن الذكية ودورها في التحوّل الى استدامة المدينة المصرية, المجلة العلمية الدولية في العمارة والهندسة والتكنولوجيا , بدون عدد, جامعة الأزهر, كلية الهندسة, قسم العمارة والتخطيط , ٢٠١٨ .
٧- المشرفاوي , اسامة جاسم محمد , رقمنة وتحليل المعلومات المكانية واثرها في تحويل مدينة الكوفة الى مدينة ذكية , رسالة ماجستير , جامعة بغداد , مركز التخطيط الحضري والاقليمي , ٢٠٢١ .
٨- المؤمني, محمد أحمد عقله و الخفاف , ا.د. عبد علي , (مدخل لجغرافية الوطن العربي) , دار الكندي للنشر والتوزيع , عمان , الأردن , الطبعة الثانية , ٢٠٠٠ م .
٩- المحمدي, عبد الرزاق محمد,التجاوز على التصميم الاساس (مدينة الفلوجة دراسة تطبيقية), مجلة جامعة الانبار للعلوم الانسانية, المجلد الثالث/ العدد ١, جامعة الانبار- كلية التربية- قسم الجغرافية , ٢٠٠٨ .





- ١٠- حسين ، عبد الرزاق عباس ، " جغرافية المدن "، بغداد ، مطبعة أسعد ، ط١ ، ١٩٧٧
- ١١- خطاب، عادل عبد الله " جغرافية المدن "، مطابع وزارة التعليم ، بغداد ، ١٩٩٠ ، ص ٤٣
- ١٢- د.المظفر، محسن عبد الصاحب وديوسف عمر الهاشمي :،"جغرافية المدن " ،دار صفاء للنشر - عمان الطبعة الأولى ٢٠١٠ ، ص ١٤٣ .
- ١٣- رضوان، اسماعيل، احمد حسنى، احمد يحيى مفهوم المدن الذكية ، رصد وتحليل النماذج دولية وعربية مع دراسة لإمكانات التطبيق، مجلة البحوث الهندسية كلية الهندسة بالمطرية، جامعة حلوان ،مصر، العدد ١٤٧ ، ٢٠١٥ .
- ١٤- صادق، سفور ، خلود، محمد حيان،المدن الذكية ودورها في ايجاد حلول للمشكلات العمرانية: حالة دراسية مشكلات النقل في مدينة دمشق ، مجلة جامعة دمشق، المجلد ٢٩ العدد ٢ ، ٢٠١٣ .
- ١٥- عباس ، عبد الرزاق " جغرافية المدن " مطبعة اسعد ، بغداد ١٩٧٧، ص ٤٤
- ١٦- عفيفي،احمد كمال الدين، المناطق المتخلفة عمرانيا ،" الاسكان العشوائي" مجلة المدينة العربية، منظمة المدن والعواصم العربية ، قطر ، الدوحة ، 1989، العدد 35.
- ١٧- غازي ، نور مازن غازي ، الارتقاء في حيوية الشوارع التجارية ، رسالة ماجستير ، جامعة بغداد ، كلية الهندسة المعمارية ، ٢٠١٩ .
- ١٨- غنيم ، عثمان محمد غنيم ، تخطيط استخدام الارض الريفي والحضري ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، الطبعة الاولى ، عمان ، الاردن ، ٢٠٠١ ، ص ٣٢ .
- ١٩- فارس ، يوسف حران فارس ، أسباب تغير استعمال الارض السكنية الى الاستعمال التجاري في مدينة النعمانية ، مجلة كلية التربية ، العدد التاسع عشر ، ٢٠١٥ ، ص ٢٦٦ .
- ٢٠- محمود خالص رؤوف حسن ، تغيير استعمالات الارض في مدينة اربيل ، ابحاث جامعة صالح الدين للعلوم الانسانية ، العدد الخاص لوقائع المؤتمر العلمي الاول ، العدد ١ ، مطابع التعليم العالي ، ١٩٩٠ ، ص ٢٨٣ .
- ٢١- مديرية تخطيط العمراني النجف الاشرف .
- ٢٢- مديرية بلدية النجف الاشرف .
- ٢٣- نظمى ، نعمات محمد وعبد الله ،سحر سليمان وكامل ، مها سامى "تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان المتوافق فى مصر دراسة حالة منطقة منشأة ناصر بالقاهرة" جامعة الازهر المؤتمر الدولي التاسع، ٢٠٠٧ .
- ٢٤- نوال، طليب، دور تكنولوجيا المعلومات والاتصالات الحديثة في بناء المدن الذكية، المدن الذكية في ظل الوضع الراهن (واقع وافاق). ط . الأولى ، ٢٠١٩ .
- ٢٥- وزارة البلديات ، خطة اربيل ، ٢٠١٣
- ٢٦- دائرة تسجيل عقاري جنوبي النجف الاشرف .





-المراجع الانكليزية :

- 1- (Abdoullaev.Azamat) .keynote:A Smart world:A Development model for Intlligentcities.EIS Encyclopedic Intellig systems Ltd (EU,Russia),Group (The smart group).
- 2-Ali, Esam Al-Din Mohamed "Urban Development strategy of Egyptian Towns" (A Case Study of Assiut Town) Journal of Engineering Sciences, Assiut University, Vol. 34, No. 4, July 2006.
- 3-Chapin, F. Stuart," Urban Land Use Planning", University of Illinois Press – USA – 1972
- 4- (Komninos ,N 2006) <https://www.urenio.org/wp-content/uploads/2008/11/2006-the-Architecture-of-Intel-cities-IE06.pdf> .
- 5-Pavel kalbaka & els," Spatial organisation: development, structure and approximation of geographical systems ", moravian geographical reports,vol 18,2010.
- 6-THE CHALLENGE OF SLUMS, UN Human Settlements Programmed, 2003.

