

التغيرات المستقبلية المقترحة لاستعمالات الأرض الحضرية وفق منظور الإستراتيجية تطوير مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها

أ.د.عباس عبد الحسن كاظم العيداني أ.د. طارق جمعة علي الموالى

م.م. مرتضى مظفر سهر الكعبي

جامعة البصرة - كلية التربية للعلوم الإنسانية

المستخلص

يعد تنظيم استعمالات الأرض الحضرية في إي مدينة أحدى مقوماتها الحضارية ومن عناصر ديمومتها وتطورها^(١) ، لكون التصميم الأساسي يهتم بدراسة مكونات المدينة (الفعاليات والأنشطة والسكان) من حيث توزيع استعمالات الأرض وتغيراتها المستقبلية وتوزيع السكان ونموهم والتغيرات التي تحصل لهم وشبكات الشوارع وأنظمة النقل اللازمة لربط الفعاليات وسهولة الوصول^(٢) على وفق هذا المنظور اتسمت مدينة البصرة منذ عقد الخمسينيات من القرن المنصرم بالعديد من التجارب التخطيطية التي جعلت المدينة حقلا للتجارب بحسب أفكار ومقترحات الجهات التخطيطية ، لاسيما (مخطط البصرة الجديد لعام ١٩٥٦ ، خطة تطوير البصرة لعام ١٩٧٤ ، المخطط الأساسي للمدينة في عام ١٩٨٥ وانتهاء بالتصميم الجديد لعام ٢٠١٤ الذي نحن بصده ، لذلك سيقترن هذا البحث دراسة مختصرة للتصميم الأخير مركزا على كل مفاصل المدينة وأقليهما، فضلا عن التغيرات في الاستعمال السكني مدعومة بالمقترحات التي عدتها الشركة التشيكية وشركاؤها مع بيان التغيرات في استعمالات الأرض والتركيز هنا على التغير في صنف الاستعمالات السكنية المقترحة .

مشكلة البحث :

تتلخص مشكلة البحث بالتساؤلات التالية:

١. هل شخصت الجهات التخطيطية جميع مواطن الضعف في استعمالات الأرض الحضرية في المدينة ؟ وهل وضعت حلولاً ناجعة لمعالجة تلك المشكلات التي تعاني منها استعمالات الأرض الحضرية؟
٢. ما حجم التغيرات السكانية والإسكانية والمساحة المستقبلية المتوقعة في ظل المحاور المقترحة؟

فرضية البحث :

تعد ظاهرة التخبط التي تعاني منها مدينة البصرة في ظل ضعف الإجراءات التخطيطية والقانونية بعد عام ٢٠٠٣ مع زيادة أعداد السكان بفعل عاملي الولادات والهجرة وانتشار ظاهرة العشوائيات حفزت الجهات المعنية بضرورة استحداث تصميم جديد ينظم استعمالات الأرض الحضرية في المدينة .

هدف البحث :

يهدف البحث إلى تحليل حالة التصميم الأساسي لمدينة البصرة الكبرى والوقوف على مجمل التغيرات في استعمالات الأرض الحضرية وفق منظور الجهات التخطيطية هذا من جهة ، فضلا عن معرفة الاتجاهات المستقبلية لتغيرات استعمالات الأرض السكنية من جهة أخرى ، لكون التصميم الأساسية هو إطار عمل يتعاطى مع وحدتي الزمان والمكان والغاية منها توجيه استعمالات الأرض بشكل متوازن وهذا يعني توسع المدينة

عمرانيا على وفق محاور محددة تم اختيارها وفقا لاعتبارات خصصت لهذا الغرض ، واختير لهذا التصميم مدة زمنية بلغت (٢١) عاما .

حدود البحث :

تمثلت حدود منطقة البحث بجانبين ، تضمن الجانب الأول بالحدود المكانية التي تمثلت بمدينة البصرة ووضع تصميم أساسي لها على وفق المحاور المتعددة ، أما الجانب الثاني فتمثل بالحدود الزمانية التي خصصت ضمن المدة المختارة للتصميم الأساسي (٢٠١٤-٢٠٣٥) . ويمكن تسليط الضوء على دراستنا هذه على استعمالات الأرض واتجاهاتها المقترحة في مدينة البصرة على النحو التالي

أولا : إستراتيجية تحديث التصميم الأساسي لمدينة البصرة لعام ٢٠١٤

تعود فكرة تحديث التصميم الأساسي لمدينة البصرة إلى منتصف عقد التسعينيات من القرن العشرين ، إذ باشرت مديرية التخطيط العمراني بوازع من وزارة التخطيط بإعداد دراسة مسحية لاستعمالات الأرض الحضرية في المدينة تحت عنوان (تحديث التصميم الأساسي لمدينة البصرة) ، وقدم على أثره تقريرا شاملا عام ١٩٩٦ يمثل واقع حال المدينة ، لكن الظروف الاقتصادية التي يمر بها البلد آنذاك نقص الإمكانيات المادية والمعدات ومشكلات تنفيذية وتشريعية أخرى لم تسوغ لهذه الدراسة أن ترتقي إلى مستوى تصميم أساسي للمدينة^(٣) . إما فيما يخص إعادة النظر بمشروع إستراتيجية تطوير مدينة البصرة بعد عام ٢٠٠٣ فتعود إلى جملة من الأسباب وهي^(٤):

- تعد البصرة واحدة من أهم المدن في العراق إلى جانب بغداد والموصل وهذا يعكس مميزاتا من حيث الحجم السكاني الذي تستوعبه والصناعات ذات الأهمية الإستراتيجية ، لذا يشكل إعداد التصميم خطوة لا بد منها.
- التغيرات في الظروف السياسية الناجمة عن الحروب التي مر بها البلد للمدة (١٩٨٠-٢٠٠٣) وهذا يربط انعكاسات خطيرة على مدينة البصرة فقد أصابها الترهل في اقتصادها ونموها السكاني الناتج عن سوء التخطيط الذي استند إلى قرارات غير مدروسة^(*) سيما المدة (١٩٨٠-٢٠٠٣).
- عدم الاهتمام بمركز المدينة التي سبقت هذا التصميم وبالتالي فقد أشار التصميم الجديد لعام ٢٠١٤ إلى

(*) هناك جملة من القرارات والقوانين اتخذتها الجهات السياسية بشكل اني وسريع دون الرجوع الى الجهات المختصة والمتمثلة بمديرية التخطيط العمراني وبلدية البصرة نذكر منها على سبيل الإيجاز :

◀ قانون ٣٢ لسنة ١٩٨٦ : الذي ينص على بيع وإيجار أموال الدولة سواء كانت منشآت أو أراضي أو مواد ويكون البيع او الإيجار عن طريق المزايمة العلنية ولا توجد استثناءات في هذا القانون .

◀ قانون ٨٠ لسنة ١٩٧٠ : ينص على ضرورة تملك الأراضي الأميرية الواقعة ضمن حدود التصميم الأساس وبالتالي أصبحت هناك تجاوزات كثيرة أدخلت المدينة بمشكلات تخطيطه لأنها ملكية خاصة وتعارض مع التصاميم اللاحقة .

◀ قرار ٢٢٢ لسنة ١٩٧١ : الذي ينص على قيام البلدية باستملاك الأراضي والبساتين ضمن التصميم الأساسي لغرض استخدامها بمشاريع الخدمات او السكن لكن هذا القرار له نتائج عكسية حيث عجزت الدولة عن استملاك هذه الأراضي والبساتين بسبب قلة الإمكانيات المادية وبالتالي فان جميع التصرفات العقارية الاعتيادية من بيع او شراء قد أوقفت ووضعت اشارته حيز مما سبب الكثير من التجاوزات والبيع غير الشرعي وأصبحت واقع حال ضمن نسيج المدينة.

الاهتمام بمركز المدينة حتى افرد لهما تقريراً خاصاً به.

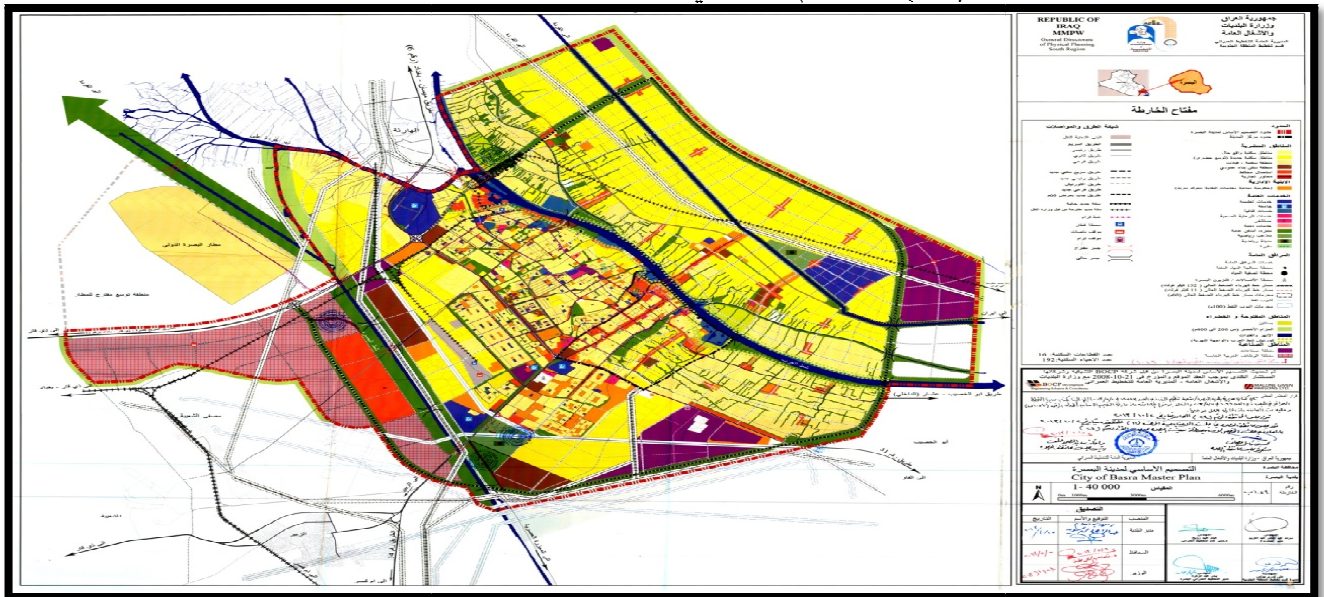
• يعد نظام النقل من سمات المدن الحضرية ، لذلك فهو عنصر أساسي في هيكلية النظام الحضري ، فضلا عن كونه عنصراً لربط اجزاء المدينة وإقليمها ، لذا ومن هذا المنطلق فان التصاميم الأساسية السابقة على الرغم من ايجابياتها لتطوير المدينة لكن العوامل سياسية واقتصادية حالت دون تنفيذها ، لذلك اهتم تصميم عام ٢٠١٤ بهذا المفصل الحيوي.

• تدفق تيارات الهجرة خلال أكثر من قرن للمدينة الى جانب الزيادة السكانية تستدعي وضع تصميم أساسي كفيل ان يلبي احتياجات الزيادة السكانية المتنامية.

• اصطدمت مدينة البصرة بالعديد من المحددات لاسيما المواقع النفطية وغيرها ، لهذا دعت الحاجة إلى استحداث تصميم جديد يوجه نمو المدينة بشكل يوازي الزيادة السكانية المستقبلية.

أشارت النقاط اعلاه الى وجود خلل واضح رافق إعداد التصاميم الأساسية السابقة لذا تم التعاقد مع الشركة التشيكية (BOCP) وشركائها (العراقي والكندي) لإعداد تصميم جديد (إستراتيجية تطوير مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها) ، إذ بدأت المسوحات الميدانية عام ٢٠٠٩ وتم إعداد المسودة النهائية للتصميم الأساسي عام ٢٠١٤ ليتمثل ما ستكون عليه المدينة لعام ٢٠٣٥ ، الخريطة (١) ، بواقع (ستة تقارير) وما يزيد عن (١٢٠٠) صفحة مدعومة بخرائط عالية الدقة والجداول والإشكال والصور .

خريطة (١) التصميم الأساسي لمدينة البصرة الكبرى ٢٠١٤-٢٠٣٥



بهذا الصدد وبعد عملية البحث والتقصي التي أجراها الباحث بخصوص مراحل التصميم الأساسي التي خصصت لدراسة (مشروع إستراتيجية تطوير مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها) تبين أنها متداخلة من حيث المضمون مع بعضها البعض إذ اتسمت بحالة التكرار ، لذلك يمكن ترشيح مسودة التصميم بالتركيز على نقطتين أساسيتين ، تمثلت أولاً : بالدراسة الميدانية لاسيما بدراسة واقع حال المدينة وإقليمها (السكان ، الهجرة ، المنشآت الصناعية ، المناطق التجارية ، الترفيهية ، الأنهار ، طرق النقل ، التعليمية ، الصحية ، البنى التحتية .. الخ) مبينا أهم المشكلات التي اعترضتها وبالتالي إحداث تغير ايجابي في البيئة الحضرية عن

طريق وضع انسب الحلول لها لغرض تعاطيها مع (الزيادة السكانية أو الكثافة السكنية ، العجز السكني ، تيارات الهجرة ، تردي واقع حال المنشآت الصناعية الخفيفة والثقيلة ، الازدحام المروري ، مشكلات الجداول النهرية ، الآثار السلبية للحروب بحسب المدة ١٩٨٠-٢٠٠٣ وانعكاساتها على المدينة والإقليم ، فضلا عن دراسة الهيكل العمراني وارتفاع المباني ، ومشكلة ملكية الأرض وكيفية استملاكات الأرض من قبل الجهات المعنية ، دراسة موسعة للموانئ العراقية في المدينة والمحافظه ، المناطق النفطية في إقليم المدينة التي تعد محددات للتوسع وأثرها على المدينة ، مشاكل تتعلق بالسكن العشوائي ، دراسة النقل (المطارات - سكك الحديد - طرق النقل) ، الحالة العمرانية للمدينة ، دراسة المناطق التراثية ، الأهمية الإستراتيجية لمدينة البصرة... الخ) . أما ثانيا فقد تطرقت إلى مجمل المقترحات المبنية على الاستنتاجات المستوحات من طبيعة المشكلات التي تعاني منها مدينة البصرة وإقليمها . لذلك سوف يرفد البحث وجهه نظر الجهات التخطيطية لغرض إبراز أهداف التصميم الجديد وفقاً للنقاط التالية :

١. المنشأة الصناعية

تضمنت الدراسة جرد للمنشأة الصناعية الكبيرة والمتوسطة في العراق انتهاء لعام ٢٠٠٧ التي أحصيت (١٦٣٤) منشأة ، احتلت محافظة بغداد مركز الصدارة (٣٤٨) منشأة بنسبة (٢١.٣%) ، بينما كان نصيب محافظة البصرة (٥٦) منشأة بنسبة (٣,٤%)^(٥) فقط من مجمل الصناعات في العراق وهذا العدد والنسبة لا تتناسب مع دور البصرة ومكانتها الاقتصادية وعدد سكانها وموقعها الجغرافي . اذ نلاحظ ان الصناعات الكبيرة تقع خارج نطاق مدينة البصرة أو عند أطرافها الخارجية ، في حين نجد ان الصناعات الصغيرة تتوزع بكثافة ضمن المنطقة التجارية المركزية إلى جانب توزيعها ضمن مناطق متناثرة لأحياء مدينة البصرة.

بعد دراسة واقع حال الصناعات في المدينة والإقليم وضعت الجهات التخطيطية مقترحات لتطوير الواقع الصناعي فيها، فبخصوص المدينة فقد حدد التصميم منطقتين صناعيتين أحدهما غرب المدينة محور التوسع الغربي (الزبير حالياً) والأخرى جنوب قضاء شط العرب (محور التوسع الشرقي) وهذه الصناعات عبارة عن تجمعات صناعية مستقلة بذاتها لغرض منها تلبية الحاجة الملحة لإحياء اقتصاد البصرة وإعادة بناء المدينة بوصفها مركزاً رئيساً للتجارة والأعمال والموارد والصناعات التحويلية وتشجيع الاستثمارات من خلال إنشاء قاعدة صناعية حديثة من شأنها أن تزيد من الاستثمارات وبالتالي ستدعم نمو اقتصاد المدينة وتساهم في زيادة الدخل القومي ، وهذا بالتأكيد سوف يساهم في إيجاد منتجات صناعية تسد حاجة السوق المحلية وبالتالي تمنع خروج العملة الصعبة إلى خارج البلد هذا من جانب ، واستقطاب العمالة لان القطاع الصناعي يحتاج إلى قوى عاملة كبيرة تساهم في العملية الإنتاجية من جانب ثاني ، وهي متوفرة في ظل الزيادة السكانية المتنامية والمقترحة حتى عام ٢٠٣٥ التي قدرت بأكثر من (٢) مليون نسمة ، وهذا الأمر سيساهم في إحداث تغيير في صنف استعمالات الأرض ، اذ سيغير من صنف الاستعمالات لاسيما الفضاءات المدينة التي ستستعمل صناعياً بحسب المحورين المشار لهما. وفي ضوء ما تقدم تحتاج الصناعات إلى مناطق واسعة تستخدم بوصفها ملاحقاً صناعية من قبيل الفنادق والاستعمال المختلطة ، والصناعات المتناثرة على طول الواجهة النهرية لشط العرب مثل (مصفى المفتية ، السايلو ، الصناعات في جزيرة الدوكيارد) فقد اقترح التصميم بضرورة تغيير صنف

استعمالها وإعادة تخطيطها بشكل يتلائم مع حالة الحداثة العصرية التي تمر بها مدن العالم مثل مدن دبي وغيرها، ولانتقاء الحاجة لها على اعتبار ان معظم مؤسساتها نقلت خارج المدينة وبالتالي تحويل صنف الاستعمال الصناعي إلى استعمالات أخرى ومنها استعمالات تجارية وترفيهية وكل ما يلزم من الاستعمالات المكملة ، كما وضعت مقترحات عديدة تدعو إلى ضرورة إبعاد الصناعات الخفيفة عن الأراضي المخصصة للسكن لتوفير الأمان والبيئة الصحية كما تقتضي الضرورة عزل الصناعات الخفيفة عن الصناعات الثقيلة لتخطي حدة المشاكل المحتملة مثل الضوضاء والروائح غير محبذة وغيرها .

٢. الجداول النهرية

تناولت الدراسة جانباً مهماً من حياة المدينة ، إذ أعطى التصميم أهمية فائقة لتطوير الجداول النهرية ، نظراً لما تمتعت من بعد تاريخي وتجاري ساهمت بشكل أساس في حركة النقل لاسيما تنشيط حركة التجارة المحلية والعالمية منذ عقود من الزمن إلى جانب أهميتها الترفيهية ، إذ يشير الجدول (١) إلى وجود (تسعة) انهار فضلاً عن شط العرب وشط البصرة اللذان يشكلان الحدود الشرقية والغربية للمدينة ، ومن هذا المنطلق فقد حدد لكل نهر طوله الحقيقي داخل المدينة ونوعية المياه والقيمة البصرية ، إذ اعتمدت هذه الدراسة لبيان جدوى تحويل هذه الأنهار إلى مناطق سياحية أو ترفيهية ، فضلاً عن تطويرها بما يتناسب مع إعادة حيويتها أو تغيير صنف استعمالها لكونها جزءاً من التصميم الأساسي المقترح ومنها خطة تطوير كورنيش العشار المطل على شط العرب لكونه متنفساً حقيقياً للترفيه سيما لسكان المدينة والإقليم على حد سواء ، لذلك لا بد من إعطاء فرصة لاستعادة الواجهة المائية إلى ما كانت عليه خلال عقود الخمسينيات - السبعينيات (من القرن الماضي مع ربط منطقة القصر (الواقعة على ضفة شط العرب في حي الربيع) واتصالها مع الكورنيش لكونه معلماً حضارياً ، إذ يتطلب إعادة تغيير صنف الاستعمال من خلال إنشاء مناطق ترفيهية نابضة بالحياة ومتنوعة لغرض إبقائه واجهة لجذب السائحين مع تجهيزها بالمقومات الترفيهية مثل (الفنادق ، المقاهي العامة ، المتاحف) ، لكن وقبل استثمار الواجهات النهرية لا بد من تخليصها من الملوثات لاسيما وإنها أصبحت مصارف لمياه الصرف الصحي وكذلك مكب للنفايات الصلبة ، ولغرض تنشيط كما هو مرسم ضمن المخطط في التصميم الأساسي يجب معالجة هذه المشكلة ، وفي ضوء ما تقدم يعد استثمار الواجهات النهرية مطلب حضاري ما ينعكس على تغيير صنف الاستعمال منها الصناعات الخفيفة وتحويلها إلى استعمال ترفيهي ، لان استمرار وجود تلك الصناعات على النمط الحالي ينذر بمشكلات صحية لسكان المدينة مستقبلاً.

جدول (١) الجداول النهرية في مدينة البصرة حسب مسوحات الشركة BOCB لعام ٢٠٠٩

القيمة البصرية	نوعية المياه	عمق المياه		العرض داخل المدينة (م)		الطول داخل المدينة (كم)	أسم النهر
		نهاية	بداية	نهاية	بداية		
له قيمة بصرية جيدة	كثيرة التلوث	١٠	٧	٤٥٧ العشار	٣٠٥ المعقل	٢٠	شط العرب
له قيمة بصرية	كثيرة التلوث	١	٣	٥	٤٠	٤	السراجي
له قيمة بصرية	كثيرة التلوث	١	٣	٥	٤٠	٤	الخورة
له قيمة بصرية	كثيرة التلوث	١	٣	٣	٣٠	٣,٥	العشار
له قيمة بصرية	كثيرة التلوث	١	٢	٣	٣٠	٣	الخدق
له قيمة بصرية	كثيرة التلوث	١	٢	٢	٣٠	٣,٥	الرباط

الجبيلة	٣	٢٠	٢	١	كثيرة التلوث	له قيمة بصرية
نهر كرامة علي	٦,٥	٣٠٠	٥٠	٧	قليلة التلوث	له قيمة بصرية
شط البصرة	١٠	٣٠	٣	٥	قليلة التلوث	لا توجد له قيمة بصرية

المصدر : مديرية التخطيط العمراني ، استراتيجية تطوير مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة الأولى ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٦ ، ص ١٣

٣. موانئ البصرة :

تناولت المسوحات واقع حال موانئ مدينة البصرة وإقليمها التي تمثلت (المعقل ، العمية ، العميق ، أبو فلوس ، أم قصر ، خور الزبير ، الفاو ، البصرة النفطي) مع الإشارة إلى سنة تأسيس كل ميناء وعدد الأرصفة .. الخ ، لكن المهم في الموضوع هو تعرض اغلب الموانئ إلى عمليات توقف خلال الحرب العراقية الإيرانية كما في مينائي (الفاو ، العمية) والبعض الآخر تأثر من جراء حرب الخليج الأولى والثانية (عقد التسعينيات) كما في مينائي (خور الزبير ، أم قصر) وبالتالي خضعت هذه الموانئ لعمليات ترميم وصيانة أعيد أغلبها بعد تغيير النظام لعام ٢٠٠٣ لكن ذلك لا يعني استعمالها بكامل طاقتها التشغيلية ، ومن المعلوم ان للموانئ دوراً مهماً في دفع عجلة الاقتصاد العراقي من حيث الاستيراد وتصدير البضائع قديماً وحديثاً. وبعد تقييم المعوقات اتخذت العديد من المقترحات لغرض معالجتها التي تنعكس أثارها على المدينة ، اذ اقترح التصميم بضرورة تحويل صنف الاستعمال لمينائي (المعقل ، العشار) إلى مناطق سياحية وهي جزء من سياسة التجديد الحضري ويعزى ذلك إلى تضائل أهميتهما التجارية واستحواذ بقية الموانئ المشار إليها على العمل التجاري إلى جانب وجود خطة إستراتيجية لبناء (ميناء الفاو الكبير) على ساحل الخليج العربي ، وذلك لكون العراق شريك في التجارة الدولية والأهمية الاقتصادية في الاستيراد والتصدير .

٤. المحاور المقترحة لتوسع مدينة البصرة الكبرى :

إن توسع مدينة البصرة ليس بالشئ العشوائي وإنما يخضع لدراسات وفقاً لمعايير معينة وعند البحث والتقصي تبين ان المدينة اصطدمت بالعديد من المحرمات ، فمن جانب الشرق يحدها شط العرب ومن الغرب شط البصرة ومن الشمال نهر الكرامة ومن الجنوب نهر السراجي التي تمثل الحدود الشمالية لقضاء ابي الخصيب ، لذا تعد محرمات بطبيعة الحال ، ومن جانب آخر فان إقليم منطقة الدراسة في بعض مناطقه يحتوي على محددات نفطية ، لذا وفي ضوء الزيادة السكانية المحتملة لعام ٢٠٣٥ التي قد تتجاوز (٢) مليون نسمة لذلك تحتاج المدينة إلى مناطق جديدة لتوسعها المساحي تغطي في استيعابها الزيادة السكانية والصناعات المفترضة وبقية استعمالات الحضرية الأخرى مستقبلاً ، ومن هنا تم اقتراح العديد من محاور التوسع كما يوضحها الجدول (٢) الذي يشير إلى وجود (٥) محاور مقترحة لتوسع المدينة وفق فلسفة إدارتها ونموها وشكل المدينة المقبل مع تشخيص مميزات وسلبيات كل محور وفقاً لمعايير محددة منها (أنظمة النقل ، الاعتبارات البيئية ، البنى التحتية... الخ) وبالتالي خلصت إلى نتيجة مفادها وذلك باختيار (٤) محاور للتوسع وأفضلها ان يكون

إلى شرق المدينة لأنه يحقق (المدينة المتوازنة)(*) وهذا من المقترح ان يكون ٦٠% من التوسع السكني ضمن محور قضاء شط العرب.

جدول (٢)

محاور التوسع وفق معايير محددة

المعايير	النسبة %	البديل الأول : مدينة البصرة الشرقية الجديدة	البديل الثاني : المدينة الصناعية الغربية	البديل الثالث : المدينة المتوازنة	البديل الرابع : مدينة الحدائق الشرقية
ادارة النمو	٢٥	٤,٨	٣,٤	٥,٠	٤,٠
السمات الاقتصادية	١٠	٣,٥	٣,٠	٥,٠	٤,٠
البيئة	١٥	٤,٧	٤,٣	٤,٣	٤,٧
الخصائص الاجتماعية والعامه	١٥	٤,٠	٣,٠	٤,٣	٤,٠
نظام النقل	١٥	٣,٣	٤,٠	٤,٧	٤,٠
البنى التحتية والمدنية	١٥	٤,٠	٤,٠	٤,٠	٣,٠
التراث / التصميم الحضري	١٠	٤,٣	٣,٦	٤,٧	٤,٠
التقييم المقارن التحصيلي	١٠	٤,٣	٣,٦	٤,٧	٤,٠

المصدر : مديرية التخطيط العمراني ، إستراتيجية تطوير مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة الأولى ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٦

في ضوء المحاور أعلاه يمكن استنتاج النقاط التالية:

- التوسع باتجاه المحور (الشرقي) الذي يشتمل (جزء من مركز قضاء شط العرب) ويمكن اعتبارها المحور الأساسي للتوسع إذا ما استخدمت وسائل النقل مثل الجسر والنفق للوصول إلى هذا المحور حتى يحقق الاتصال الوثيق بين المدينة الحالية ومحور توسعها المستقبلي .
 - التوسع باتجاه المحور (الغربي) من شط البصرة الذي خصص حسب التصميم الأساسي المقترح لإغراض الخدمات المتعددة والصناعات الخفيفة والمكاتب نظرا لقرب هذا المحور من شبكة المواصلات الرئيسية وسكة الحديد والمطار .
 - التوسع باتجاه محور (الجنوب) لاسيما جهة أبي الخصيب ويكون التوسع بمساحة قليلة وإغراض سكنية وخدمات صناعية ، ولكون هذه الجزء يحتوي على محددات متنوعة (أنابيب النفط ، خطوط الكهرباء ، مناطق نفطية مكتشفة) وبالتالي لا يمكن التوسع خلالها لذلك اقتصر التوسع نحو أراضي محدودة من ابي الخصيب .
 - التوسع بتأثير تغير صنف الاستعمال ضمن حدود مدينة البصرة (ميناء المعقل ، مصفى المفتية القديم ، السايلو ، منطقة الداكير ، قيادة القوة البحرية ، أراضي السكنية المفروزة)
٥. استعمالات الخدمية

تمثلت إحدى مرتكزات الدراسة بإعطاء أهمية كبيرة للاستعمالات الخدمية (التعليمية، الترفيهية ، الصحية ، الدينية ، الإدارية) فضلا عن دراسة موسعة للبنى التحتية (الطاقة الكهربائية ، مياه الشرب ، الصرف الصحي

* يقصد بالمدينة المتوازنة هو تركيز مجمل الفعاليات الحضرية السكنية والخدمية في مركز قضاء شط العرب وربط مدينة البصرة بمحور التوسع الشرقي (مركز قضاء شط العرب) بالجسور الرابطة .

، النفايات الصلبة ، الاتصالات) ، إذ شملت الدراسة واقع حال (الاستعمالات الخدمية ، البنى التحتية) والمشكلات التي تعانيها وانتهاء بإعداد بجملة من المقترحات بحسب المعايير لوضع الحلول الناجعة لها ، على سبيل المثال اقترحت الجهات المعنية بضرورة إن يكون لكل روضة مثالية (١٢٠) طفلاً وتتألف من (٤) صفوف... الخ . إما بخصوص البنى التحتية فقد أشارت الدراسة المسحية الى وجود (٣) محطات لتوليد الطاقة الكهربائية تولد ما مجموعه (٦٣٠ ميغاواط) من الطاقة لمدينة البصرة ، ونظرا لانقطاع التيار بشكل يومي هو أمر معتاد بالنسبة للسكان المحليين وبالتالي لابد من مضاعفة أعداد المحطات الكهربائية بغية زيادة كمية الطاقة المولدة لاسيما وان سكان المدينة سيزداد الى أكثر من (٢) مليون نسمة عام ٢٠٣٥ وبناءً على ذلك فقد حسبت حاجة الطاقة الكهربائية في الوقت الحاضر بحسب معيار حصة لكل فرد التي سجلت (٠,٦١٣ كيلواط) وهكذا بقية خدمات البنى الارتكازية حيث وضعت اقتراحات لمعالجة النفايات الصلبة والصرف الصحي ومياه الشرب .. الخ . كما تناولت الدراسة المسحية مواقع جامعات البصرة وهي (موقع باب الزبير ، موقع كرمة علي ، موقع غرب المدينة) لذلك فهي تعاني من حالة التشظي لاسيما وان لكل جامعة وضعها الخاص بها وإدارتها المستقلة ، ومع ذلك اقترح التصميم أن أفضل مكان لإنشاء جامعة متكاملة تكون ضمن محور الشرقي للمدينة (قضاء شط العرب) وهذا يتجلى أثاره في البعد المستقبلي من خلال ما تحدثه من نقله حضارية تناسب الزيادة السكانية وتوزيع الوحدات السكنية والمرافق الأخرى التي خصصت ضمن التصميم الأساسي ، خصصت للجامعة مساحة (٣٥٤) هكتارا لاستيعابها بكل مفاصلها وذلك لخلق قطب تعليمي موحد ومتكامل وهذا التوجه هو السائد في العديد من بلدان العالم أو كما يسمى مدن الجامعات.

٦. دراسة شاملة لمركز مدينة البصرة

افرد تقرير المرحلة الرابعة دراسة شاملة (مركز مدينة البصرة) لأهميته ووضعه الخاص لكونه يمثل الجزء القديم من المدينة لهذا تميز هذا التصميم عن غيره من التصاميم السابقة بتخصيص مرحلة كاملة لاحتواء هذا الموضوع الحيوي من جميع جوانبه . شغل مركز المدينة مساحة (٨٣٥) هكتارا إذ يحيط به نهر العشار من جهة الشمال والخورة من الجنوب كما ويضم (١١) حيا سكنيا وهي (العشار ، الزهور ، بريهة ، الساعي ، الجزائر ، عمان ، القاهرة ، التحرير ، صنعاء ، المهلب، العباسي) ، تمثلت الإحياء التجارية في (العشار ، الزهور ، المهلب) بمساحة (١٤٨) هكتارا) أو عند تقاطع شوارع الإحياء (تموز - التنانير ، ١٤ تموز - الجزائر ، ١٤ تموز - فلسطين ، الوفود - الاستقلال) ، في حين شغل الاستعمال السكني مساحة (٤٦٥) هكتارا) من مساحة مركز المدينة البالغة ٨٣٥ هكتارا متضمنة المساكن ذات الكثافة المنخفضة إلى المتوسطة والمساكن ذات الكثافة المرتفعة وهذا يدل ان الاستعمال السكني شغل (٥٠%) من مساحة مركز المدينة . تعرض مركز المدينة إلى الضغط الشديد من قبل الاستعمالات الأرض الحضرية (السكنية ، التجارية ، الصناعية الخفيفة ، الخدمات بأنواعها) وبالتالي برزت لدينا العديد من المشكلات تناولتها الدراسة المسحية وهي(تداخل استعمالات الأرض والمختلطة ، الأسواق القديمة مثل سوق المغايز - حنه الشيخ - البصرة القديمة ، المؤسسات الصناعية لاسيما الخفيفة ، الهيكل العمراني المتهرئ ، ملكية الأرض ، تداخل الأراضي الزراعية مع المركز ، قلة ارتفاع العمارات التي لا تتجاوز ٤ طوابق ، صغر مساحة مركز المدينة) وبعد تحديد تلك

المشكلات وضعت جملة من المقترحات التي من شأنها ان تضع الحلول الناجعة وأهمها مقترح توسيع مركز المدينة ليضم الأراضي الزراعية في جنوب المدينة لإحياء (الربيع ، المنتزه ، الفيحاء) بمساحة (٨٣٥,٣ هكتارا) لتصبح مساحة مركز المدينة مضاعفة (١٦٧٠,٦ هكتارا) ينظر الجدول (٣) وخريطة (٢) وهذا يعكس لنا مستقبلا تغير صنف الاستعمال من زراعي إلى سكني وفق المساحة المقترح توسعها .

جدول (٣) استعمالات الأرض الحالية والمقترحة ضمن منطقة مركز المدينة الخاصة

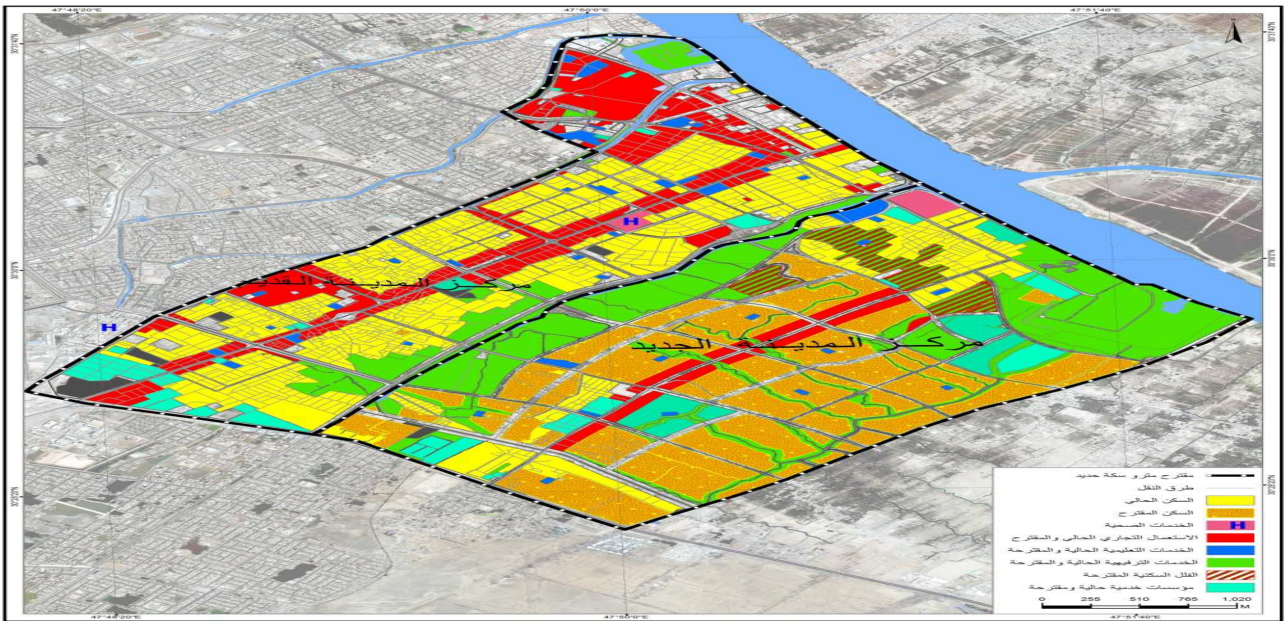
حدود منطقة مركز المدينة المستقبلي		منطقة مركز المدينة الحالي				استعمالات الأرض			
أراضي المناطق المقترح تقريبي		أراضي المناطق الحالية		أراضي المناطق المقترح تقريبي				أراضي المناطق الحالية	
النسبة %	مساحة/هكتار	النسبة %	مساحة/هكتار	النسبة %	مساحة/هكتار			النسبة %	مساحة/هكتار
٢٠,٨	٢٢٥,٤	١٣,٨	١٤٩,٨	٣٣,٤	٢٧٩,٠	٤٠,٦	٣٣٩,٢	سكنية ذات كثافة واطنة	
٦,٢	٦٧,٥	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	سكنية ذات كثافة متوسطة	
١,٠	١١,١	٠,٠	٠,٠	١,٢	٩,٦	١,٢	٩,٦	سكنية ذات كثافة عالية	
٢,٦	٢٨,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	فلة سكنية	
١٠,٧	١١٦,١	٠,٠	٠,٠	١٩,٣	١٦١,٦	١٢,٠	٩٩,٩	تجارية واستعمال مختلط	
٥,٣	٥٧,٢	١,٨	١٩,٧	٥,٨	٤٨,٨	٥,٣	٤٤,٧	خدمات عامة	
٤,٠	٤٣,٥	٠,٠	٠,٠	٢,٨	٢٣,٤	١,٩	١٥,٧	ثقافية	
١,٣	١٤,٤	٠,٠	٠,٠	٠,٥	٤,٥	٠,٢	٢,٠	جوامع وخدمات دينية	
٢,٤	٢٦,٥	٠,٥	٥,٧	٢,١	١٧,٣	١,٩	١٥,٠	تعليمية	
١,٩	٢٠,٤	٠,٨	٨,٣	٠,٨	٦,٥	٠,٨	٦,٥	الرعاية الصحية	
١٥,٦	١٦٨,٣	٢,٠	٢٢,١	٧,٣	٦١,٠	٧,٢	٦٠,٤	المناطق المفتوحة والمنتزهات	
٠,٠	٠,٠	٥٥,٥	٦٠٠,٨	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	التسليية والمناطق المفتوحة	
٠,٠	٠,٠	٠,١	٠,٧	٠,٠	٠,٠	١,٤	١١,٣	صناعية	
٠,٤	٣,٩	٠,٤	٣,٩	٠,٢	٢,٠	٠,٢	٢,٠	مرافق	
٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٩	٧,٢	التنمية المستقبلية	
٢٥,٠	٢٧١,٠	٢٥,٠	٢٧١,٠	٢٧	٢٣٥,١	٢٧	٢٣٥,١	البنى التحتية للنقل	
١٠٠	١٠٨٢,٠	١٠٠	١٠٨٢,٠	١٠٠	٨٣٥,٣	١٠٠	٨٣٥,٣	المجموع	
	٦٢,٢		٦٤,٢					الجدول النهرية	
	١٩١٧,٠		١٩١٧,٠					حدود منطقة مركز المدينة الكلية	

المصدر : مديرية التخطيط العمراني ، إستراتيجية تطوير مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة الرابعة ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٦

تناولت الدراسة واقع حال طرق النقل في المدينة وإقليمها مبينة أهميتها بوصفها شرياناً نابضاً لمختلف الأنشطة على الرغم من الصعوبات والمشكلات التي تعترضها ومن جملتها ضيق الشوارع سيما الشوارع الفرعية وانتشار التصدعات والحفر نظرا لقدمها والتي ساهمت في بطئ سير المركبات من جهة ، وعدم صيانتها أو تجديدها من جهة ثانية فضلا عن حالة التجاوزات للوحدات العشوائية او المحال التجارية وغيرها على العديد من شوارع المدينة أسهم بالنتيجة باستفحال ظاهرة الاختناقات المرورية في معظم أجزائها وبالأخص في شوارع مركز المدينة ، لذلك وضعت الجهات التخطيطية العديد من المقترحات تمثلت النقاط التالية:

- استخدام حافلات النقل العام بدلاً من السيارات الشخصية لتقليل الازدحام لاسيما في مركز المدينة .
- تطوير أنظمة شوارع المدينة إذ اقترح التصميم بضرورة تشييد الشوارع الرئيسية قبل الانتقال إلى تشييد بقية استعمالات الأرض الأخرى لاسيما في المناطق المقترحة للتوسع ، لما لعنصر النقل الدور الحاسم في رسم صورة استعمالات الأرض الحضرية .
- إدخال تحسينات على أنظمة النقل مثل (التنقل المفرد والنقل الشخصي ، الحافلات التقليدية ذات الجودة العالية ، الترامواي ، خدمات العبارات المائية) .

- تشييد مترو الإنفاق لتسهيل حركة نقل السكان والبضائع لاسيما في مركز المدينة .
 - تشييد السكك الحديدية في شرق المدينة لاسيما في قضاء شط العرب على الرغم من كونه يمر بالأراضي السكنية ذات الكثافة العالية لكن ذلك يعد ضرورة لغرض ربط المناطق مع بعضها البعض من خلال تكثيف طرق النقل فيها لنتناسب مع الحجم السكاني المتوقع.
 - إخضاع طرق النقل الخارجية إلى المعايير اذ يكون الطريق ذات (٣) مسارب يحتوي كل مسرب على أماكن لوقف المركبات وجزرة وسطية واسعة وهكذا بقية طرق النقل الأخرى ووضعت التصاميم بخرائط تفصيلية في مسودة التصميم .
 - ربط البصرة الحالية بمحاور توسعها المقترحة بواسطة طرق متنوعة (الجسور ، النفق ، سكة حديد) .
- خريطة (٢) استعمالات الأرض الحالية والمقترحة لمركز المدينة بحسب التصميم لعام ٢٠١٤**



وبصورة عامة تعد شبكة النقل وقدرتها على تنمية واستيعاب ومعالجة مشكلة الاكتظاظ الموضعي الحالي وتكثيف الطلب المروري يتطلب إستراتيجية كاملة لتحسين الشبكة الحالية واعتماد نظام نقل متعدد الصيغ وتشمل (نظام نقل متعدد الصفات النقل النهري والجوي والبري، شبكة طرق ذات جودة عالية ، تطوير شبكات الطرق الشريانية والثانوية ، صيانة وتشغيل نظام النقل...الخ) هذا إلى جانب تطوير البنى الارتكازية في المدينة وقد أفردت عدة مقترحات لتطوير واقع خدمات البنى الارتكازية في المدينة . إن طبيعة المقترحات المشار إليها تتطلب تطوراً تدريجياً مرحلياً لغرض تطبيقها لاسيما في مناطق التوسع المستقبلية اذ شمل البديل الأول ان تأخذ الجهات المعنية على عاتقها حملة الاستملاكات للأراضي الزراعية الواقعة الى الجنوب من المدينة بغية ضمها الى مركز المدينة وهذا يتطلب صرف أموال طائلة لغرض التوسع المستقبلي ، وثانياً تخضع هذا المناطق إلى عملية التخطيط من حيث توزيع استعمالات الأرض الحضرية لكن المهم في التوزيع تخطيط شوارع المركز الجديد بما يناسب شوارع مركز المدينة القديم ويتجلى ذلك في تشييد الشوارع المقترحة في منطقة التوسع المسماة (مركز المدينة الجديد) وبالتالي تتلخص الفكرة في ترتيب الشوارع الرئيسية وتحويل الجزء الأكبر من حركة سير المركبات حول مركز المدينة القديمة (المنطقة المركزية) ، ولغرض الوصول إلى مركز المدينة القديم لا بد ان

يكون سير المركبات من خلال شبكة من الشوارع الرئيسية الحلقية ضمن المركز الجديد المقترح التي ترتبط من خلال شبكة من الشوارع الثانوية وبدورها ترتبط مع الشوارع الفرعية الأصغر وصولاً إلى المنطقة المركزية القديمة ، وبهذه الطريقة تقلل من ظاهر الازدحام في مركز المدينة القديم ، بينما أشار البديل الثالث إلى ضرورة إعداد نظام شمولي للنقل في المدينة بعد وضع إستراتيجية تنمية مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها لغرض الحصول على انسيابية أكبر لحركة المرور في جميع أرجاء المدينة . وبالنظر إلى احتشاد استعمالات الأرض الحضرية المختلفة في مركز المدينة الذي انعكس سلباً في انخفاض المساحات المخصصة للمرائب أو ساحات وقوف السيارات لذلك دعت الحاجة إلى زيادة أعدادها عن طريق البدائل وهي متوافرة في ضل الفضاءات المفتوحة المرشحة والجديدة ويمكن ذلك فيما لو تبنت الجهات المعنية حملة استملاكات الأرض أو على الأقل التفاوض مع ملاك الأراضي لغرض إنشاء مرائب لوقوف السيارات وصولاً إلى إعادة تنميتها مستقبلاً . ونظراً لاحتواء مركز المدينة على شوارع كثيرة وأغلبها شوارع ضيقة لذلك فهي غير ملائمة لاستيعاب نظام النقل الحالي وخصوصاً في ظل زيادة السكان وزيادة الضغط على استعمالات الأرض، ومن هنا اقترح التصميم ضمن فقرته الرابعة في إنشاء نظام المترو (مترو الإنفاق) البديل العملي الوحيد لتوفير خدمة نقل فاعلة ينظر خريطة (٢) وعند اخذ بنظر الاعتبار تكاليف إنشاء هذا النوع من وسائل النقل (التحت أرضية) لا بد أن يقتصر على مركز المدينة لاسيما المناطق التي لا يمكن فيها إعادة تشكيل الشوارع لاستيعاب النقل العام السطحي (فوق الأرض) واقترح أن يسود في مركز المدينة نظام النقل العام وفقاً للتصميم الجديد لتعلب الدور المميز في ذلك لغرض تخفيف الازدحام المروري وكذلك يشمل التصميم نظام النقل العام بالقطارات الخفيفة (LRT) * لخدمة المناطق ذات الكثافات السكانية المرتفعة . إما فيما يخص مشكلة تداخل استعمالات الحضرية في مركز المدينة لاسيما المنطقة التجارية المركزية الذي يعود مرده إلى طبيعة الناحية العمرانية وخصوصاً إذا ما عرفنا إن أغلب عمارات مركز المدينة الحالية ذات الارتفاعات المنخفضة وجزء بسيطاً منها عمارات لا تتجاوز في الغالب (٣ - ٤) طوابق إلا بعض العمارات المرتفعة كما في فنادق المدينة ، ومن هنا وضع المخطط مجموعة من المقترحات لتطوير بنيتها المعمارية منها البناء العمودي (٤-٦) طوابق حيث تخصص الطوابق السفلية (١-٣) للاستعمالات التجارية والمكاتب بينما تحتل الطوابق العليا (٤-٦) لإغراض السكن عالية الكثافة ليتناسب مع الزيادة السكانية التي أشار لها التصميم بأكثر من (٢) مليون نسمة عام ٢٠٣٥ وبالتالي فإن البناء العمودي يساهم في اختزال المساحة المحدودة لاسيما في مركز المدينة على شرط ان تتناسب واجهات المباني مع المحيط والشوارع لغرض الانسجام المعماري ، ومن الأفضل ان تتوزع تلك العمارات عند تقاطعات الشوارع الرئيسية لان ذلك سيضيف جمالية لمركز المدينة ويتناسب مع سهولة الوصول وكذلك إنشاء ساحات أو مواقف للسيارات متعددة الطوابق لتخدم مركبات سكان المدينة ومركزها ، وبطبيعة الحال أن هذا النوع من المقترحات سيساهم في تغيير في نمط الاستعمالات الأرض مما يجعل ضمن البناية الواحدة خليطاً من الاستعمالات المختلفة كالتجارية

(*) يقصد LRT هو نظام الترام أو يسمى النقل العام بالقطارات الخفيفة يعمل على الكهرباء بموثوقية وسرعة عالية ، يعمل فوق الأرض أو تحت الأرض بحسب الحاجة الذي صمم لها ، توجد أمثلة على هذا النوع من القطارات كما في (شنغهاي ، اسطنبول ، مانيللا ...)

٧. استنتاجات والتوصيات التصميم الأساسية لعام ٢٠١٤

خلصت الدراسة إلى جملة من الاستنتاجات تم التوصل إليها من خلال المشروع برمته إذ وضعت الخطوط العريضة لمسودة التصميم الأساسي وفق مجموعة من الاستراتيجيات اشرنا إلى معظمها خلال البحث وما تبقى فهو عبارة عن خطوات هامة لتنفيذ التصميم الأساسي والتي تعد الأسس الصحيحة التي توجه مسار التخطيط الحضري في المدينة ، إذ ليس من المعقول إن تصرف مبالغ طائلة على إعداد هذا التصاميم ما لم تأخذ المقترحات وأفكار التي وضعت بعين الاعتبار وهذا الخلل رافق عملية تخطيط مدينة البصرة منذ عقد الخمسينيات ولحد الوقت الحالي ، كما واكتسب التصميم صفته القانونية عام ٢٠١٣ وبعد تعديلات على مسودة التصميم اكتسب الصيغة النهائية تم العمل بموجبه بداية عام ٢٠١٤ .

أشارت بعض التوصيات وبنود العمل بين الشركة المنفذة (BOCP) من جهة ومديرية التخطيط العمراني وبلدية البصرة من جهة أخرى على ضرورة تنفيذ المقترحات الواردة أعلاه بشكل تدريجي ، كما اشار التصميم بضرورة تشكيل لجان مختصة وظيفتها مراقبة والإشراف وتنفيذ البنود هذا التصميم فيما لو رغبت تلك الجهات إن تصبح البصرة مثلاً للتخطيط والتصميم ، وإلى جانب هذه اللجان لابد من إجراء العديد من الأمور لغرض تحويل ملكية الأرض لغرض تنفيذ تلك المقترحات التي تتناول جميع استعمالات الأرض الحضرية .

كما تم التطرق إلى القوانين (سارية المفعول) لاسيما إعادة تشريع أو إلغاء تلك القوانين التي تعد حجر عثرة أمام تطبيق مقترحات التصميم الأساسي الجديد نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر قانون الأبنية ٤٤ لسنة ١٩٣٥ وتعديلاته على الرغم من كون هذا القانون قد ساهم في فتح وإنشاء الشوارع للمدينة فضلاً عن المباني والمتنزهات والمنشآت الصناعية بحسب استعمالات الأرض ، يقترح التصميم بإلغاء هذا القانون وتشريع قانون آخر يعتمد على مفاهيم التصميم الأساس الجديد واستعمالات ارض مع الإشارة إلى وجوب تدقيق تصاميم الأبنية من قبل المختصين قبل الحصول على إجازة البناء لغرض السلامة النوعية من الناحية الإنشائية والبيئية ، كما وان هناك العشرات من القوانين التي يجب إعادة النظر فيها التي ضمنت خلال التصميم الجديد .

وبصفة عامة سجلت مساحة التصميم الأساسي لإستراتيجية البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها لعام ٢٠١٤ (٤٧٣٨٠ هكتار) بما يعادل (٤٧٣,٨ كم^٢) احتل الاستعمال السكني المرتبة الأولى بنسبة (٤١,٩%) بينما سجلت نسبة المخصصة للخدمات (٢٧,٤%) ثلثها أخرى بنسبة (١٥,٦%) بينما شغل الاستعمال الصناعي نسبة (١١,٨%) من المساحة المخصصة للتصميم وأخيراً احتلت نسبة التجارة (٣,٣%) من مساحة المدينة الكلية^(٤) .

ثانياً : المؤشرات التخطيطية والاتجاهات المستقبلية لتغير استعمالات الأرض السكنية من

منظور التصميم الأساسي لعام ٢٠١٤

اشرنا سابقاً ضمن البحث إلى دراسة التصميم الأساسي (إستراتيجية تطوير مدينة البصرة) متخذين المشكلة والمقترح أساساً في إيضاح الهدف المنشود لإعداد هذا التصميم حتى عام ٢٠٣٥ ، باستثناء الاستعمال السكني الذي أفردنا إليه فقرة كاملة لإشباع هذا الموضوع من جميع جوانبه ولكونه يتعلق بتغير استعمالات الأرض

السكنية .

أوضح التصميم الجديد لعام ٢٠١٤ إن من أكبر المشكلات التي تعاني منها المدينة حالياً هي الحالة العامة في جميع أنحاء المدينة ، إذ بعد سنوات من الحروب والدمار انعكس هذا الأمر على ترمي واقع البنية المعمارية والبنى التحتية والمظهر العام فيها ، لذلك من الضروري إتباع السبل الكفيلة لغرض إصلاح كافة البنى التحتية الرئيسية ويشمل إلى جانب ذلك الوحدات السكنية ، المركز التجاري ، الخدمات العامة .. الخ . ويمكن الوصول الى حقيقة الاستعمال السكني وتغيير صنف او نمط هذا الاستعمال من خلال النقاط التالية .

١. القطاع السكني

اعتمدت التصميم الجديد على التقسيم المادي (العناصر الأساسية لهيكلية المدينة) الذي شرع من خلال التصميم الأساسي لعام ١٩٨٥ الذي أعده المصمم العراقي وخبرته الميدانية الواسعة لتخطيط المدن وبالتالي أهله إن يتخذ المعيار المناسب لذا قسمت المدينة إلى إحياء ومحلات وقطاعات سكنية ورتبت هذه المجاميع من أصغرها داخل النظام أي (المحلة) وصولاً الى أكبرها (القطاع) مروراً بالمرحلة الوسطى (الحي السكني) وصولاً إلى نسيج المدينة الكلي والذي تمثل في (المدينة) مع مراعاة ما يلائم كل مفردة من مفردات هذا التخطيط من طاقات استيعابية بحسب المعايير المعتمدة لكل استعمال من استعمالات الأرض الحضرية . أن الغاية الرئيسية من اعتماد هذا التقسيم هو لتسهيل التعامل مع استعمالات المدينة ومنها الاستعمال السكني فعلى سبيل المثال يتألف الحي السكني على مجموعة من المحلات (٣-٤) محلة سكنية ومجموعة من الإحياء السكنية تؤلف القطاع السكني وبالتالي قسمت المدينة إلى ستة قواطع رئيسية وهي (الخورة ، العشار ، الرباط ، المعقل ، الخليج العربي ، القبلة) كما في جدول (٤) والذي يمثل هذا المنظور .

جدول (٤) قطاعات مدينة البصرة ومساحتها وإعداد السكان لعام ٢٠٠٩

القطاع	المساحة /هكتار	عدد السكان	عدد الوحدات السكنية
الخورة	١٧٢٩,١	١٥٦٦١٩	١٧٠٨٧
العشار	٨١٨,٦	١٠١١٦١	١١٠١٧
الرباط	١٨٢٨,٤	٢٣٢٦١٠	٢٥٢٩٧
المعقل	١٣٨١,٨	١٨٠٢٤٠	١٩٦٧٣
الخليج العربي	٣٨١٠,٧	٢٦٥٤٨٠	٢٩٢٢٨
القبلة	٣٠٠٦,٢	٩٠٨٩٠	١٠١١٧
المجموع	١٢٥٧٤,٨	١٠٢٧٠٠٠	١١٢٤١٥
مساحة المناطق الأخرى في منطقة الدراسة	٤٤٧٥,٢		
المساحة الإجمالية	١٧٠٥٠		

المصدر : مسودة التصميم الأساسي لإستراتيجية تطوير البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها، واقع حال مدينة البصرة ، تقرير المرحلة السادسة ، الفصل الثالث ، ص٤ .

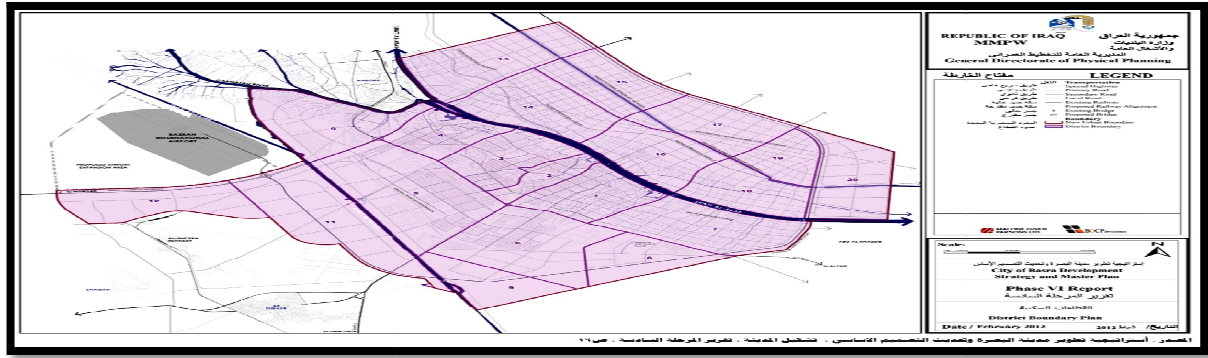
وهذا الأمر شكل حجر الزاوية في محاور توسع المدينة لاسيما الجزء الشرقي منها حيث وضعت المقترحات بحسب التصميم لعام ٢٠١٤ التي ترمي الى تقسيم هذه المحاور إلى قطاعات سكنية وكل قطاع ضم مجموعة من الإحياء بحسب المعيار (*) الذي يجب إن يستوعب القطاع على عدد من السكان يتراوح (٤٨٠٠٠-٥٦٠٠٠)

* المعيار المحلي الذي حددته الجهة القائمة على التصميم الأساسي لمدينة البصرة

نسمة ويؤمن مجمل المرافق الحضرية والخدمات الاجتماعية لسكانها فضلا عن توفير الأسواق المحلية بما في ذلك المؤسسات التجارية، مقاهي، مطاعم، مكاتب بمساحة (٢م٠,٧) للفرد الواحد، في حين ينبغي للحى السكني الذي يجب إن يستوعب ما بين (١٦٠٠٠-١٢٠٠٠) نسمة ويغطي مساحة (٢م٨٠٠٠) فضلا عن المراكز التجارية والخدمات، في حين المحلة السكنية يتراوح عدد سكانها ما بين (٤٠٠٠-٣٠٠٠) نسمة ما يعني ٦٠٠-٥٠٠ وحدة سكنية فضلا عن مدرسة ابتدائية واحتياجات التسوق والخدمات .

وفي ضوء ما تقدم يتضح أن مساحة القطاعات المدينة لعام ٢٠٠٩ سجلت (١٢٥٧٤,٨) هكتارا يضاف إليها المناطق الفارغة (٤٤٧٥,٢) هكتارا وبالتالي فإن مساحة التصميم (١٩٨٥-٢٠٠٠) سجلت (١٧٠٥٠) هكتارا ، بعدد سكاني (١٠٢٧٠٠٠) نسمة ، ما يعادل (١١٢٤١٥) وحدة سكنية . في حين نجد ان التصميم الجديد لعام ٢٠١٤ سوف تزداد فيه عدد القطاعات السكنية بواقع (٢٠) قطاع بضمنها القواطع الأساسية الستة لمدينة البصرة ، كما موضح في خريطة (٣) التي تشير إلى محاور التوسع نحو المناطق الشرقية والغربية والجنوبية لتصبح مساحة المدينة (٤٧٣٨٠) هكتارا بزيادة مساحية عن التصميم ١٩٨٥-٢٠٠٠ بلغت (٢٩٨٧٥) هكتارا .

خريطة (٣) القطاعات السكنية الحالية والمقترحة في المدينة



ومن المؤكد أن المناطق المتوسع عليها حسب التصميم الأساسي الجديد سوف تضم مناطق زراعية كما في الأطراف الجنوبية ذات الملكية الخاصة في اغلبها ، فضلا عن الفضاءات الفارغة وملكيات خاصة وعامة في الأطراف الشرقية والغربية لمحاور توسع المدينة وبالتالي لابد من انتهاج سياسة طموحة من بدأ العمل بالتصميم الجديد التي تتمثل بحملة استملاكات واسعة للأراضي المشار إليها ، على اعتبار أن عملية تحويل الملكية الخاصة إلى الجهات الحكومية تتطلب مدة طويلة يتخللها عقد المفاوضات والمشاورات والاتفاق قانوني بين الجانبين على سعر الأرض بحسب السعر الحالي في السوق ، وبعد عملية استملاكات الأرض تبدأ عملية إعداد الخرائط القطاعية بحسب ما ورد في التصميم وكل قطاع يحتوي على إحياء ومحلات سكنية التي تنظم وفق المعايير المشار إليها أنفاً. وبهذا نصل إلى نتيجة مفادها إن تطبيق إستراتيجية التصميم لعام ٢٠١٤ معناه تغيير الكثير من استعمالات الأرض لصالح استعمالات أخرى ويشمل ذلك تغيير صنف الاستعمال من زراعي إلى سكني كما في المناطق الزراعية جنوب المدينة أو نمط الاستعمال من الاستعمال السكني ذات الكثافة المنخفضة إلى العمارات السكنية بحسب ما خطط له في التصميم الأساسي.

٢. التوقعات المستقبلية للسكان والسكن

من الصعوبة التكهّن بتوقعات دقيقة عن الحجم السكاني لمدينة كبيرة ومهمة مثل مدينة البصرة نظرا لسرعة التغيرات الناجمة عن زيادة معدلات النمو واستمرار الهجرة إليها ، لكن هذا لا يمنع من تحديد حجم معين لاسيما وان شركة التشيكية وشركائها استندت إلى توقعات سكانية صادرة من وزارة البلديات والإشغال العامة وبالتالي أعطت تصور مستقبلي عن النمو السكاني والوحدات السكنية حتى عام ٢٠٣٥ ، لهذا يتضح من خلال جدول (٥) إن عدد السكان المتوقع لعام ٢٠١٥ سجل (١٢٠٠٠٠٠) نسمة يقابلها عدد الوحدات السكنية التي بلغت (١٣٠٠٠٠) بينما المتوقع للحجم السكاني في عام ٢٠٣٥ سيبلغ (٢١٧١٣٠٠) نسمة ما يعني ان المدينة سوف تحتاج الى عدد من الوحدات السكنية ما مجموعها (٣١٠١٩٠) وحدة سكنية ، وإذا ما أخذنا بنظر الاعتبار ان الطلب المستقبلي للوحدات السكنية سيرتفع لذا وبحسب المعيار المعتمد سيما عدد الأفراد في الوحدة السكنية البالغ (٧ أفراد/ وحدة سكنية) بالمقارنة مع الحجم السكاني المتوقع فان الطلب المستقبلي على الوحدات السكنية سيزداد بوتيرة متدرجة تصاعديا لذلك فان العدد الكلي للوحدات السكنية المطلوبة وفق المعيار السابق ستبلغ (٨٠٥١٠) وحدة سكنية لعام ٢٠١٥ يرتفع في عام ٢٠٣٥ الى (١٩٩٦٩٠) وحدة سكنية عندما يبلغ حجم سكان المدينة من ضمنها محاور التوسع المقترحة (٢١٧١٣٠٠) نسمة . إما إذا طبق معيار (٥) أفراد في الوحدة السكنية) بالمقارنة مع الحجم السكاني المتوقع فمن المؤكد إن إعداد الوحدات السكنية سوف تتضاعف لتسجل (١٥٦٩٢٠) وحدة سكنية لعام ٢٠١٥ و (٣٢٣٧٦٠) وحدة سكنية لعام ٢٠٣٥ . وبما ان الهدف الأساسي هو معالجة أزمة العجز السكني والتي جزء من مشكلتها السكان المتجاوزين والتي سجلت (١٩٥٠٠) وحدة سكنية (السكن العشوائي) لذلك يتطلب سياسة تخطيطية قادرة على معالجة النقص في السكن وهذا يشمل (١٩٥٠٠) وحدة سكنية للتعويض عن المساكن المؤقتة التي أنشأت بشكل غير قانوني ، ، في حين إذا أخذنا بنظر الاعتبار الطلب المتزايد على الوحدات السكنية مستقبلا لكي تتواءم مع النمو السكاني المتزايد لذلك نلاحظ ان العدد الكلي المطلوب من الوحدات السكنية المتوقع سوف يتدرج ارتفاعا بحسب السنوات ، حيث ستسجل للأعوام (٢٠١٥ ، ٢٠٢٥ ، ٢٠٣٥) بتقديرات (١٥٦٩٢٠ ، ٢٤٣٨٠٠ ، ٣٢٣٧٦٠) وحدة سكنية على التوالي ، ومع ذلك يمكن توفير العدد المطلوب من الوحدات السكنية لغرض تناسبها مع الزيادة السكانية في ظل محاور توسع المدينة والتي أخذت بالحسبان مجمل التغيرات المستقبلية المحتملة لان من المفترض إن تتجاوب خريطة تطوير مدينة البصرة مع كل من احتياجات إدارة النمو للسكان الحالية والمستقبلية وكذلك النقص الحالي في المساكن وهو هدف أساسي لهذه العملية التخطيطية ، وهذا بدوره سيساهم في تغييرات لصنف او نمط استعمالات الأرض .

جدول (٥) التوقعات المحدثة للسكان والسكن في مدينة البصرة للمدة ٢٠١٥-٢٠٣٥

السنة	٢٠١٥	٢٠٢٠	٢٠٢٥	٢٠٣٠	٢٠٣٥	السكان
	١٣٣٧٠٠٠	١٥٥٩٢٠٠	١٧٧١٥٠٠	١٩٧٨٩٠٠	٢١٧١٣٠٠	
المتوسط على المستوى البعيد من ٧ أفراد/ وحدة سكنية						
العدد المستهدف للوحدات السكنية	١٧١٤٣٠	١٩١٠١٠	٢٢٢٧٤٠	٢٥٣٠٧٠	٢٨٢٧٠٠	٣١٠١٩٠
العدد الحالي للوحدات السكنية	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠
الزيادة بعد ٢٠١٥	٤١٤٣٠	٦١٠١٠	٩٢٧٤٠	١٢٣٠٧٠	١٥٢٧٠٠	١٨٠١٩٠
مضاف عليها التعويض عن السكن المؤقت (التجاوزات)	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠

١٩٩٦٩٠	١٧٢٢٠٠	١٤٢٥٧٠	١١٢٢٤٠	٨٠٥١٠	٦٠٩٣٠	العدد الكلي المطلوب من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠٣٥
المتوسط على المستوى البعيد من ٥ أفراد/ وحدة سكنية						
٤٣٤٠٠٠	٣٩٥٧٨٠	٣٥٤٣٠٠	٣١١٨٤٠	٢٦٧٤٢٠	٢٤٠٠٠٠	العدد المستهدف للوحدات السكنية
١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	العدد الحالي للوحدات السكنية
٣٠٤٢٦٠	٢٦٥٧٨٠	٢٢٤٣٠٠	١٨١٨٤٠	١٣٧٧٢٠	١١٠٠٠٠	الزيادة بعد ٢٠١٠
١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	مضاف عليها التعويض عن السكن المؤقت (التجاوزات)
٣٢٣٧٦٠	٢٨٥٢٨٠	٢٤٣٨٠٠	٢٠١٣٤٠	١٥٦٩٢٠	١٢٩٥٠٠	العدد الكلي المطلوب من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠٣٥
الملاحظات						
١. السكان والوحدات السكنية لعام ٢٠١٠ هي على أساس تقديرات وزارة البلديات والإشغال العامة						
٢. الوحدات السكنية المستهدفة تعكس المتوسط الطبيعي على المدى البعيد في المدينة ، والذي من المتوقع ان ينخفض من مستوى من ٧ أفراد إلى ٥ أفراد / وحدة سكنية						

المصدر : مسودة التصميم الأساسي لإستراتيجية تطوير البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، المناطق السكنية ، تقرير المرحلة الثالثة ، الفصل الثالث ، ص ٥.

وفي ضوء الطرح السابق يتضح العلاقة الترابطية مابين الزيادة السكانية وزيادة الحاجة للوحدات السكنية وفق المعايير المشار إليها وهذا الأمر يقودنا إلى تحقيق أكثر لمعرفة الحاجة الفعلية المنشودة حتى عام ٢٠٣٥ ، لذلك يلخص جدول (٦) مجموع الوحدات السكنية التي يجب ان تضاف الى جانب الوحدات السكنية الحالية والمتوقعة حتى عام ٢٠٣٥ والتي ستبلغ (١٦٣١٣٠) وحدة سكنية بعد استبعاد الوحدات السكنية تحت الإنشاء وكذلك الوحدات السكنية المخطط لها لغرض الوصول الى المعيار المحلي ولسد العجز في الوحدات السكنية.

جدول (٦) المتطلبات السكنية الجديدة حتى عام ٢٠٣٥

٢٠٣٥	٢٠٣٠	٢٠٢٥	٢٠٢٠	٢٠١٥	٢٠١٠	السنة
٣١٠١٩٠	٢٨٢٧٠٠	٢٥٣٠٧٠	٢٢٢٧٤٠	١٩١٠١٠	١٧١٤٣٠	الوحدات السكنية المطلوبة
١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	الوحدات السكنية الحالية
١٨٠١٩٠	١٥٢٧٠٠	١٢٣٠٧٠	٩٢٧٤٠	٦١٠١٠	٤١٤٣٠	الزيادة على عام ٢٠١٠
١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	١٩٥٠٠	زائد استبدال المساكن المؤقتة (التجاوز)
١٩٩٦٩٠	١٧٢٢٠٠	١٤٢٥٧٠	١١٢٢٤٠	٨٠٥١٠	٦٠٩٣٠	مجموع الوحدات السكنية المطلوبة حتى عام ٢٠٣٥
١٠٧٩٠	١٠٧٩٠	١٠٧٩٠	١٠٧٩٠	١٠٧٩٠	١٠٧٩٠	مطروح : الوحدات تحت الإنشاء
٢٥٧٧٠	٢٥٧٧٠	٢٥٧٧٠	٢٥٧٧٠	٢٥٧٧٠	٢٥٧٧٠	مطروح الوحدات المخطط لها
١٦٣١٣٠	١٣٥٦٤٠	١٠٦٠١٠	٧٥٦٨٠	٤٣٩٥٠	٢٤٣٧٠	مجموع المساكن التي تتطلب رصيد أراضي إضافي
ملاحظات						
١. الوحدات السكنية المستهدفة هي على أساس متوسط عدد الأفراد في الوحدة السكنية والذي يعتقد بأنه اقرب المتوسط الطبيعي للمدينة على المدى البعيد						
٢. عدد الوحدات السكنية الحالية هو حسب معلومات وزارة البلديات والإشغال العامة.						

المصدر : مسودة التصميم الأساسي لإستراتيجية تطوير البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة الثالثة ، الفصل الثالث ، إدارة النمو ، ص ١٢ ، بيانات غير منشورة .

٣. التوقعات المستقبلية لإعداد الأسر والمساحة

يتضح من جدول (٧) ان الحجم السكاني للمدينة في تزايد مستمر حيث سجل بحسب التقديرات عام

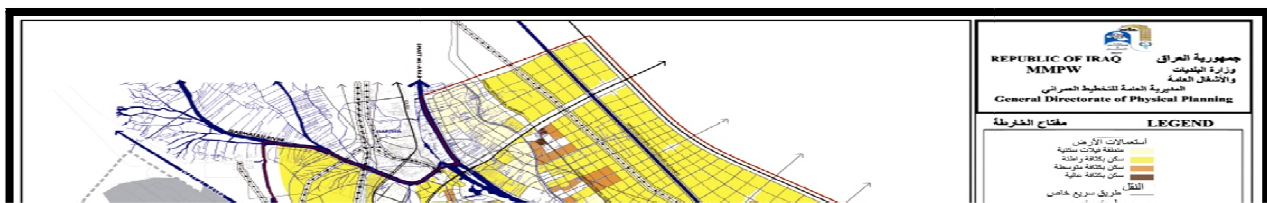
٢٠١٠ (١٢٠٠٠٠٠) نسمة سيصل إلى (٢١١٧١٣٠٠) نسمة عام ٢٠٣٥ ، لذلك ستزداد معها عدد الأسر بحسب متوسط حجم الأسرة (٧ أفراد / وحدة سكنية لعام ٢٠١٠ إلى (٥ أفراد / وحدة سكنية عام ٢٠٣٥ . وبالتالي فقد سجلت عدد الأسر وفق المتوسط المشار إليه (١٥٠٠٠٠) أسرة عام ٢٠١٠ سترتفع إلى (٤٣٤٠٠٠) أسرة عام ٢٠٣٥ ، ومن المؤكد أن الزيادة المضطربة لإعداد الأسر لابد ان تواكبها زيادة في حجم المساحة المخصصة للوحدات السكنية وهذا متوافر بحسب بدائل التوسع المقترحة . سجل في عام ٢٠١٠ نقص سكني ملحوظ للوحدات السكنية التي بلغت ٢٠٠٠٠ وحدة سكنية بفعل انخفاض عدد أفراد الفعلي في الوحدة السكنية الواحدة إلى ٧ افراد/ وحدة سكنية ، لذا سوف يتطلب الأمر إنشاء (٣٠٤٠٠٠) وحدة سكنية إضافية لتلبية متطلبات السكن حتى عام ٢٠٣٥ مع مراعاة عامل انخفاض إعداد أفراد الأسرة إلى (٥) أفراد / وحدة سكنية ما يعني أن المتطلبات الكلية من الأراضي السكنية ستسجل ما بين (٧٦٠٠ - ١٢٢٠٠) هكتار تقريبا خلال المدة (٢٠١٠-٢٠٣٥) فضلا عن تخصيص الأراضي للاستعمالات الاجتماعية والمرافق العامة والمناطق المفتوحة والاستعمالات المدنية الأخرى وبالتالي نجد أن مجمل الأراضي الحضرية المطلوبة للاستعمالات السكنية وبقية الاستعمالات الأخرى يتراوح بين (١٣٥٠٠-١٥٠٠٠) هكتار تقريبا. وفي ضوء ما تقدم سوف تختلف احتياجات المساحية للوحدات السكنية باختلاف نوع الوحدة السكنية المقترحة فعلى سبيل المثال إذ شغلت الوحدات السكنية (٤٠ /وحدة سكنية بالهكتار) معنى ذلك تحتاج إلى مساحة من الأرض اقل لو كانت مخصصة (٢٥/ وحدة سكنية للهكتار) والخريطة (٤) توضح هذا المعنى.

جدول (٧) توقعات إعداد الأسر والمساحة الكلية المطلوبة من الأراضي للسكن (هكتار)

السنوات	٢٠١٠	٢٠١٥	٢٠٢٠	٢٠٢٥	٢٠٣٠	٢٠٣٥
السكان	١٢٠٠٠٠٠	١٣٣٧٠٠٠	١٥٥٩٠٠٠	١٧٧٢٠٠٠	١٩٧٨٩٠٠	٢١١٧١٣٠٠
متوسط عدد افراد / وحدة سكنية	٧	٧	٧	٦,٥	٥,٥	٥
عدد الاسر	١٥٠٠٠٠	١٨٢٠٠٠	٢٢٣٠٠٠	٢٧٣٠٠٠	٣٦٠٠٠٠	٤٣٤٠٠٠
أقل : الحالي	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠
مساكن جديدة	٢٠٠٠٠	٥٢٠٠٠	٩٣٠٠٠	١٤٣٠٠٠	٢٣٠٠٠٠	٣٠٤٠٠٠
الاحتياجات من الأراضي الإجمالية						
٤٠ / وحدة سكنية للهكتار	٥٠٠	١٣٠٠	٢٣٠٠	٣٦٠٠	٥٧٠٠	٧٦٠٠
٣٠ / وحدة سكنية للهكتار	٧٠٠	١٧٠٠	٣١٠٠	٤٨٠٠	٧٧٠٠	١٠١٠٠
٢٥ / وحدة سكنية للهكتار	٨٠٠	٢١٠٠	٣٧٠٠	٥٧٠٠	٩٢٠٠	١٢٢٠٠
الاحتياجات						
١. بافتراض ان ٩٦,٥% من السكان يعيشون في منازل خاصة وان متوسط حجم الأسرة هو ٨,٨ أفراد على طول مدة التوقع						
٢. على افتراض ان متوسط حجم الأسرة سينخفض خلال المدة التوقع ٨ أفراد تقريبا إلى ٥ افراد بحلول عام ٢٠٣٥ .						

المصدر : مسودة التصميم الأساسي لإستراتيجية تطوير البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة الخامسة ، الفصل الثاني ، واقع حال مدينة البصرة وتحديث تصميمها الأساسي ، ص٢٥، بيانات غير منشورة .

خريطة (٤) الكثافات السكانية المتوقعة للتصميم الأساسي ٢٠١٤-٢٠٣٥



٤. التوقعات المستقبلية لاستعمالات الأرض المقترحة وفق محاور التوسع

من الأمور المتعارف عليه ان شركات المتخصصة في إعداد التصاميم الأساسية تأخذ بنظر الاعتبار دراسة شمولية عن واقع المدينة الحالي والماضي من خلال الإشارة إلى التصاميم الأساسية السابقة ، ومن هنا اعتمد التصميم الجديد أيضا على المعايير المحلية المنبثقة من وزارة التخطيط / التخطيط العمراني والتي شملت (التعليمية ، الصحية ، البنى التحتية .. الخ) اذ يتضح من سياق الجدول (٨) حجم المساحة المخصصة للاستعمال السكني مقارنة مع عدد السكان ، فضلا عن تخصيص مساحات أخرى بحسب المعايير لتلبية بقية استعمالات الأرض ذات العلاقة لاسيما الخدمية (التعليمية ، الصحية ، الترفيهية) والتجارية التي ينبغي ان توافرها ضمن نسيج الإحياء السكنية.

جدول (٨) معايير البنية الاجتماعية الكلية للأحياء السكنية

المساحات المقترضة	المعيار	الإحياء
احياء للمنطقة الواحدة ٣ - ٤	١٦٠٠٠ - ١٢٠٠٠	السكان
٢٤٠٠ - ٢٠٠٠ وحدة سكنية	٧ - ٥ أشخاص / وحدة سكنية	عدد الوحدات السكنية
٢م ٩٨٠٠ - ٨,٤٠٠	٢م ٠,٧ للشخص	الاسواق المحلية
٢م ٢٨٠٠٠ - ٢٤٠٠٠	٢م ٢ للشخص	المدارس المتوسطة
مركز تجاري		الخدمات الأخرى

المصدر : مسودة التصميم الأساسي لإستراتيجية تطوير البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة السادسة ، الفصل الخامس تشكيل المدينة ، ص١٧.

ولغرض معرفة واستيعاب إليه توزيع السكان والوحدات السكنية في مدينة البصرة وفق تصميمها المقترح

لا بد من معرفة تقسيم المدينة المستقبلي على النحو التالي ، ينظر خريطة (٥):

• المدينة الرئيسية : وتتضمن الأراضي الواقعة بين شط العرب وشط البصرة بما في ذلك المنطقة المركزية من المدينة.

• منطقة مركز المدينة : تتضمن مركز المدينة القديم والتوسع الجديد في الجنوب (مركز التوسع الجديد)

• منطقة التوسع الشرقي : هي منطقة التوسع العمراني المقبل في منطقة شط العرب لأكثر من ٦٠% سكاني.

• منطقة التوسع الغربي الواقعة غرب المدينة وهي أراضي مخصصة للإعمال واستيعاب الأيدي العاملة ولن تستوعب حجوماً سكانية لإغراض إقامة السكن فيها.

ومما تقدم فقد وضع التصميم معياراً خاصاً للكثافات السكانية وفق المساحة التي يشغلها كما يلاحظ ذلك من جدول (٩)، حيث ان مناطق ذات الكثافة المنخفضة هي النمط الأكثر سيادية بين الأنماط السكنية المختلفة في مدينة لذلك خصصت له مساحة في المتوسط العام ٣٠ وحدة سكنية للهكتار الواحد وهكذا تباعاً بالنسبة للمساحات المخصصة للكثافات السكنية (المتوسطة ، المرتفعة ، الفلل السكنية ، الاستعمالات المختلطة) فضلا عن مقارنتها بحسب متوسط عدد أفراد الأسرة سواء كان (٥ أو ٧) أفراد ضمن الوحدة السكنية .

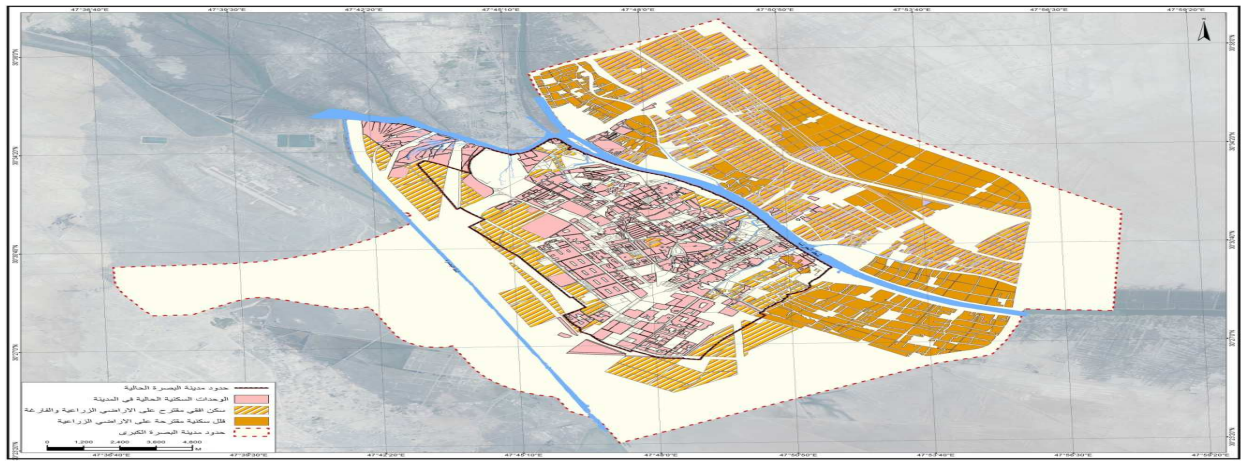
جدول (٩) تقسيم الكثافات السكانية ومتوسط مساحات قطع الأراضي للأنماط السكنية المختلفة

متوسط مساحة قطعة الأرض	الكثافة السكانية	استعمالات الأرض
٢٨٥ م ^٢	٣٠ / وحدة سكنية للهكتار	الكثافة السكنية المنخفضة
٢٢٠ م ^٢	٤٠ / وحدة سكنية للهكتار	الكثافة السكنية المتوسطة
١٠٠٠٠-٥٠٠٠ م ^٢	١٠٠ / وحدة سكنية للهكتار	الكثافة السكنية المرتفعة
١٠٠٠٠-٥٠٠٠ م ^٢	١٠٠ / وحدة سكنية للهكتار	الاستعمالات المختلطة
٢٠٠٠ - ١٥٠٠ م ^٢	٢٠ / وحدة سكنية للهكتار	الفلل السكنية

المصدر : مسودة التصميم الأساسي لإستراتيجية تطوير البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة السادسة ، الفصل السادس تصميم استعمالات الأرض لمدينة البصرة ، ص ٤ .

خريطة (٥)

التغيرات المستقبلية في صنف الاستعمالات السكنية الموجبة على حساب الأراضي الزراعية والفارغة



المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على خريطة التصميم الأساسي لإستراتيجية تطوير مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها

أ - التوزيع المقترح لاستعمالات الأرض حسب محور التوسع الغربي للمدينة

يتضح من خلال الجدول (١٠) الذي يشير إلى أن هناك فرقا كبيرا بين متطلبات الأراضي السكنية الصافية

ومتطلبات الأراضي السكنية الإجمالية ، إذ تشير متطلبات الأراضي السكنية الصافية إلى عدد الوحدات السكنية بالنسبة إلى مساحة القطع السكنية وعلى هذا الأساس تشير افتراضات الكثافة التي تم تطبيقها على التنمية منخفضة ومتوسطة وعالية الكثافة إلى عدد الوحدات المرتبطة بالقطع السكنية فقط ، حيث أن الجزء الغربي المعد بوصفه محوراً لتوسع المدينة قد شغل مساحة مقدارها (٢٠٨٩٨) هكتارا ، قسمت بحسب المعايير إلى استعمالات الأرض منها سكنية (منخفض ، متوسط ، مرتفع الكثافة) إذ احتل الاستعمال السكني منخفض الكثافة المساحة الأوسع حتى سجلت (٥٣٦٠) هكتارا بنسبة ٢٥,٦% وخصصت مساحة محددة لكل استعمال من استعمالات الأرض الحضرية .

جدول (١٠)

التوزيع المقترح لاستعمالات الأرض في (الجزء الغربي) من مدينة البصرة

المساحات الصافية لمنطقة مركز المدينة (تقريبا)		المساحات الصافية للأراضي الرئيسية (تقريبا)		استعمالات الأرض
النسبة %	المساحة / هكتار	النسبة %	المساحة / هكتار	
٢٥,٢	٤٩٦	٢٥,٦	٥٣٦٠	السكن منخفض الكثافة
٣,٧	٧٢	٢,٦	٥٣٩	السكن متوسط الكثافة
١,٠	٢١	١,٦	٣٤٠	السكن مرتفع الكثافة
٩,١	١٨٠	٠,٧	١٤٨	المناطق السكنية ذات الاستعمالات المختلطة
١,٧	٣٣	٦,٨	١٤٢٠	الفلل السكنية
٢,٥	٥٠	٠,٣	٧٠	الاستعمالات التجارية - الاستعمالات المختلطة
٥,٢	١٠٢	٥,٤	١١٣٢	الخدمات العامة والاستعمالات الخدمية
٤,٠	٧٩	١,٦	٣٢٦	الثقافة ، الراحة والاستجمام ، الاستعمالات ذات الخصوصية
٣,٠	٥٩	٢,٧	٥٥٨	المساجد والخدمات الثقافية
٢,٢	٤٣	٣,٨	٩٠٢	التعليم
٣,١	٦١	٢,٤	٥٠٧	الخدمات الصحية
١٢,٥	٢٤٥	٩,٧	٢٠٢٩	الفضاءات المفتوحة ، المناطق العازلة ، المتنزهات
١,٤	٢٧	-	-	الفضاءات المفتوحة المحمية
-	-	٤,٦	٩٥٤	الصناعة
-	-	٠,٧	١٥٠	الاعمال
-	-	٠,٧	١٥٠	المرافق
٢٢,٠	٤٤٠	١٢,٥	٢٦٠٣	المرافق العازلة - غير القابلة للتنمية
٢٢,٠	٤٤٠	١٨,٠	٣٧٥٣	الطرق ، الطرق السريعة العازلة
٢,٨	٥٥	١,٠	٢٠٨	القنوات
%١٠٠	١٩٦٩	%١٠٠	٢٠٨٩٨	المجموع

المصدر : مسودة التصميم الأساسي لإستراتيجية تطوير البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة السادسة ، الفصل السادس ، تصميم استعمالات الأرض لمدينة البصرة ، ص٣.

ب - التوزيع المقترح لاستعمالات الأرض حسب محور التوسع الشرقي للمدينة

خصصت مساحة (١٧٥٣١) هكتارا لتوسع المدينة نحو محورها الشرقي ، وفي ضوء ذلك تم توزيع استعمالات الأرض بحسب جدول (١١) والمعيار المحدد لكل استعمال، حيث احتل الاستعمال السكني الصدارة بالنسبة لبقية الاستعمالات الأرض الأخرى بنسبة ٢٥,١% . وهناك تفاصيل عديدة أشار لها التصميم الأساسي الجديد في العديد من مراحل الدراسة تنصب غالبيتها بالإشارة إلى سياسات استعمالات الأرض والخدمات العامة والاستعمالات المدنية .. الخ .

وبصفة عامة يلاحظ من الجدولين السابقين أن اهتمام التصميم لعام ٢٠١٤ هو تخصيص مساحات كبيرة

تشغل للسكن المنخفض بحسب متوسط عدد أفراد الأسرة سواء كان (٧ ، ٥) أفراد في الوحدة السكنية لان إحدى غايات هذا التصميم هو استيعاب السكن لحد عام ٢٠٣٥ يتخلل استعمالات الأرض السكنية بقية الاستعمالات الأخرى والتي أشير لها في سياق الجدولين المشار لها.

جدول (١١) التوزيع المقترح لاستعمالات الأرض

ضمن التوسع العمراني الشرقي والمنطقة الغربية للإعمال لمدينة البصرة

المساحات الصافية لمنطقة مركز المدينة (تقريباً)		المساحات الصافية للأراضي الرئيسية (تقريباً)		استعمالات الأرض
النسبة %	المساحة / هكتار	النسبة %	المساحة / هكتار	
-	-	٢٥,١	٤٣٩٥	السكن منخفض الكثافة
-	-	٨,٦	١٥١٢	السكن متوسط الكثافة
-	-	٠,٣	٥٧	السكن مرتفع الكثافة
-	-	٠,٧	١٢٣	المناطق السكنية ذات الاستعمالات المختلطة
-	-	٧,٠	١٢٢٢	الفلل السكنية
-	-	٠,٧	١٢٥	الاستعمالات التجارية - الاستعمالات المختلطة
-	-	١,٩	٣٣٠	الخدمات العامة والاستعمالات المدنية
-	-	١,١	١٩٦	الثقافة ، الراحة والاستجمام ، الاستعمالات ذات الخصوصية
-	-	٢,٩	٥١٦	المساجد والخدمات الثقافية
-	-	٢,٨	٥٠٠	التعليم
-	-	٢,٥	٤٣٧	الخدمات الصحية
٩,٧	١٦٨٣	٩,٠	٢٢١	الفضاءات المفتوحة ، المناطق العازلة ، المتنزهات
-	-	١,٤	٢٥٢	الفضاءات المفتوحة المحمية
٤٤,٩	٢٧٠٧	٥,١	٨٨٧	الصناعة
١٧,٧	١٠٦٩	-	-	الاعمال
-	-	٣,٩	٦٧٦	المرافق
٣,٣	١٩٨	٢,٣	٤١٠	المرافق العازلة - غير القابلة للتنمية
٢٤,٠	١٤٧٠	٢٣,٠	٣٧٥٣	الطرق ، الطرق السريعة العازلة
-	-	١,٣	٢٣٣	القنوات
%١٠٠	٦٠٣١	%١٠٠	١٧٥٣١	الإجمالي

المصدر : المصدر : مسودة التصميم الأساسي لإستراتيجية تطوير البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة السادسة ، الفصل السادس ، تصميم استعمالات الأرض لمدينة البصرة ، بيانات غير منشورة ، ص ٣٠.

وبصفة عامة يمثل الجدول (١٢) التوزيع الكلي المقترح لاستعمالات الأرض في مدينة البصرة بشكل إجمالي (محور التوسع الغربي مع محور التوسع الشرقي) فعلى سبيل المثال ان السكن ذات الكثافة المنخفضة احتل المساحة الأكبر من بين الاستعمالات الأرض الحضرية بمساحة (١٠٢٥٢) بنسبة ٢٢,١% فيما لو قورنت مع الكثافات السكنية الأخرى ويعزى ذلك الى طبيعة المساحة الكبيرة التي يحتاجها والأسباب المشار إليها أنفاً، وقد شغلت مساحة المدينة الإجمالية ضمن التصميم الجديد (٤٦٤٣٠) هكتارا (متضمنة بذلك كل استعمال من استعمالات الأرض وفق المساحة المخصصة له في التصميم الأساسي.

جدول (١٢)

التوزيع الكلي المقترح لاستعمالات الأرض في مدينة البصرة

النسبة %	المساحة (هكتار)	استعمالات الأرض
٢٢,١	١٠٢٥٢	السكن منخفض الكثافة

٤,٦	٢١٢٢	السكن متوسط الكثافة
٠,٩	٤١٧	السكن مرتفع الكثافة
١,٠	٤٥١	المناطق السكنية ذات الاستعمالات المختلطة
٥,٨	٢٦٧٥	الفلل السكنية
٠,٥	٢٤٥	الاستعمالات التجارية - الاستعمالات المختلطة
٣,٤	١٥٦٣	الخدمات العامة والاستعمالات الخدمية
١,٣	٦٠١	الثقافة ، الراحة والاستجمام ، الاستعمالات ذات الخصوصية
٢,٤	١١٣٣	المساجد والخدمات الثقافية
٢,٩	١٣٤٥	التعليم
٢,٢	١٠٠٥	الخدمات الصحية
٩,٦	٤٤٣٤	الفضاءات المفتوحة ، المناطق العازلة ، المتنزهات
٠,٦	٢٨٠	الفضاءات المفتوحة المحمية
٩,٨	٤٥٤٨	الصناعة
٢,٣	١٠٦٩	الاعمال
١,٨	٨٣٢	المرافق
٦,٩	٣٢١٢	المرافق العازلة - غير القابلة للتنمية
٢١,٠	٩٧٤٩	الطرق ، الطرق السريعة العازلة
١,١	٤٩٧	القنوات
%١٠٠	٤٦٤٣٠	المجموع

المصدر : مسودة التصميم الأساسي لإستراتيجية تطوير البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة السادسة ، الفصل السادس ، تصميم استعمالات الأرض لمدينة البصرة ، ص١ ، بيانات غير منشورة .

٥. التوقعات المستقبلية لتنمية السكان والإسكان

تلخصت التوقعات المستقبلية لمنظور إستراتيجية تطوير مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها وفق منظور الشركة المختصة بالجدولين (١٣ ، ١٤) اللذين يشيران إلى الكثافات السكنية في المدينة والمساحة المخصصة وعدد الوحدات المطلوبة حتى عام ٢٠٣٥ ، ويبدو وحسب ما اشرنا سابقا ان الكثافة السكنية المنخفضة تحتاج الى مساحات كبيرة فيما لو قورنت مع الكثافات السكنية المتوسطة والعالية ، بمعنى آخر هناك علاقة طردية بين زيادة الكثافة السكنية المنخفضة مع المساحة المخصصة وبالتالي تحتضن زيادة سكانية كبيرة وجدول (١٣) خير مثال على ذلك الذي سجل الحاجة المستقبلية لعام ٢٠٣٥ من الوحدات السكنية المفترضة والتي سجلت (٥٤٣٤٠٠) وحدة سكنية . في حين نجد ان جدول (١٤) يوضح أهداف العامة للتنمية للوحدات السكنية والسكان وأشارت لنفس المفهوم اذ كلما ارتفعت عدد الوحدات السكنية ذات الكثافة المنخفضة رافقها زيادة عدد الوحدات السكنية والسكان على حدا سواء ، وبالتالي نجد ان الكثافة المنخفضة في عموم المدينة قد احتلت (٢٣٠١٠٠) وحدة سكنية ما نسبته ٥٣% من مساحة المدينة ، في حين احتل محور التوسع الشرقي بعدد وحداتها المتوقعة (١٦٥٤٠٠) وحدة سكنية بنسبة ٣٨% يقابل ذلك عدد السكان المتوقع لعام ٢٠٣٥ (٢٢٤٥٤٠٠) نسمة .

تتسم الصفة الغالبة في المناطق ذات الكثافة السكنية المنخفضة بكثافة سكانية اقل بكثير فيما لو قورنت مع المناطق ذات الكثافة السكنية الأعلى ، فضلا عن نمط وحداتها السكنية المنفصلة أو شبة المنفصلة عن بعضها البعض ، في حين نجد أن المناطق ذات الكثافة المتوسطة احتلت ما نسبته ١٧,٦% من إجمالي التنمية السكنية المقترحة وهذا النمط السكني في العادة من المنازل التي يقيم في كل منها أسرة واحدة . وعند الإشارة إلى المناطق ذات الكثافة المرتفعة اذ سجلت (٧,٧%) والاستعمال السكني المختلط فانه احتل ما نسبته ٨,٣% من

إجمالي التنمية السكنية في المدينة وبالتالي نجد ان شاغلي هذه المناطق (الكثافة العالية والاستعمال المختلط) يفترض ان يكون ٣,٥ أشخاص في المتوسط العام وهذا الأمر جعلها مناطق سكنية عالية الكثافة قدرت ١٠٠ وحدة سكنية للهكتار الواحد ويعزى ذلك ان لكل عائلة تسكن ضمن شقة سكنية واحدة والحيز المساحي نفسه يشغله عدد اكبر من السكان وهذا مبرر ارتفاع كثافتها السكنية. إما بخصوص الفلل السكنية المقترحة فإنها تحتل ٩,٨% من إجمالي التنمية السكنية وهي منازل يقيم كل أسرة ضمن مسكن منفرد لذلك قدرت ٢٠ وحدة سكنية للهكتار ، وهنا نلاحظ تشابهاً واضحاً مع الكثافة المنخفضة من حيث المساحة المخصصة وعدد اقل من الوحدات السكنية وهذا يدل على الكثافة السكنية المنخفضة. اما بخصوص الاستعمالات المختلطة فتشمل الاستعمالات التجارية والمختلطة وتوزع بحسب الكثافات السكانية والتي تشمل أيضاً (مكاتب ، متاجر ، خدمات تجارية متنوعة ، استعمالات سياحية ..الخ) وغالبا ما تستخدم كمراكز اقتصادية بما يخلق مواقع نابضة بالحياة ومفعمة بالنشاط لكن بالمقابل تحتل نسبة ٨,٣% من إجمالي التنمية المستقبلية وهي متفاوتة في نسبتها فهي تزيد في الأماكن التي تتركز فيها الفعاليات التجارية والكثافات الأعلى كما في المنطقة التجارية المركزية فضلا عن مناطق التوسع العمراني الشرقي المقبلة (على الضفة الشرقية لشط العرب) وبالمقابل تقل في المناطق التي تخصص لفعاليات والأنشطة المشار إليها.

جدول (١٣) الأرقام المستهدفة لمجمل التنمية والسعات السكنية وتوزيعها لعام ٢٠٣٥

النسبة الكلية للوحدات السكنية	منطقة التوسع الشرقية		منطقة مركز المدينة الخاصة هكتار		المدينة الحالية هكتار		استعمال الأرض
	عدد الوحدات السكنية	المساحة الصافية للأرض	عدد الوحدات السكنية	المساحة الصافية للأرض	عدد الوحدات السكنية	المساحة الصافية للأرض	
%							
٥٦,٦	١٣١٩٠٠	٤٤٠٠	١٤٩٠٠	٥٠٠	١٠٦٨٠٠	٥٤٠٠	الكثافة السكنية المنخفضة
١٧,٦	٦٨٠٠٠	١٥٠٠	٣٢٠٠	٧٠	٢٤٢٠٠	٥٠٠	الكثافة السكنية المتوسطة
٧,٧	٥٧٠٠	١٠٠	٢١٠٠	٢٠	٣٤٠٠٠	٣٠٠	الكثافة السكنية العالية
٨,٣	١٢٣٠٠	١٠٠	١٨٠٠٠	١٨٠	١٢٢٠٠	١٠٠	الاستعمالات المختلطة
٩,٨	٢٤٤٠٠	١٢٠٠	٧٠٠	٣٠	٢٨٤٠٠	١٤٠٠	الفلل السكنية
%١١	٢٤٢٣٠٠	٧٣٠٠	٣٨٩٠٠	٨٠٠	٢٦٢٢٠٠	٧٧٠٠	المجموع الكلي الواسطي
العدد الكلي المفترض للوحدات السكنية							
						٢٦٢٢٠٠	المنطقة الرئيسية من المدينة
						٣٨٩٠٠	مركز المدينة
						٢٤٢٣٠٠	منطقة التوسع العمراني الشرقي
						-	منطقة الغربية للعمل والاعمال
						٥٤٣٤٠٠	المجموع

المصدر : مسودة التصميم الأساسي لإستراتيجية تطوير البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة السادسة ، الفصل السادس ، تصميم استعمالات الأرض لمدينة البصرة ، بيانات غير منشورة ، ص٤٤.

جدول (١٤)

الأهداف العامة للتنمية والسكان والاستيعابية السكنية لعام ٢٠٣٥

منطقة التوسع الشرقية		منطقة مركز المدينة الخاصة		المدينة الأشمل		استعمالات الارض
السكان	الوحدات	السكان	الوحدات	السكان	الوحدات	

٥١١٠٠٠	١٠٢٢٠٠	١٧١٠٠٠	٢٢٤٠٠	٦٧٥٥٠٠	١٣٥١٠٠	سكن منخفض الكثافة
١٥١٢٠٠	٢٥٠٠٠	٢١٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠١٦٠٠	٢٨٨٠٠	سكن متوسط الكثافة
—	—	١٢٠٠٠	٢٠٠٠	٣٥٠٠	١٠٠٠	سكن عالي الكثافة
٦٠١٠٠	٢٠٠٠٠	٤٢٠٠٠	١٠٠٠٠	٥٢٥٠٠	١٥٠٠٠	استعمال مختلط
٩٠٠٠٠	١٨٠٠٠	٣٠٠٠	٦٠٠	٢٥١٠٠٠	٥٠٢٠٠	فيلات سكنية
٨١٢٣٠٠	١٦٥٤٠٠	٢٤٩٠٠٠	٣٨٠٠٠	١١٨٤١٠٠	٢٣٠١٠٠	المجموع
تقديرات عدد السكان		التوزيع الشامل للوحدات %		تقديرات الوحدات السكنية		
١١٨٤١٠٠		٥٣ %		٢٣٠١٠٠		المدينة الاشمل
٢٤٩٠٠٠		٩ %		٣٨٠٠٠		منطقة مركز المدينة الخاصة
٨١٢٣٠٠		٣٨ %		١٦٥٤٠٠		منطقة التوسع الشرقية
—		—		—		منطقة الوظائف الغربية
٢٢٤٥٤٠٠		١٠٠ %		٤٣٣٥٠٠		المجموع

المصدر : مسودة التصميم الأساسي لإستراتيجية تطوير البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة الخامسة ، الفصل السابع ، المناطق السكنية ، ص ٣ ، بيانات غير منشورة .

الاستنتاجات

١. يعد التصميم الأساسي (إستراتيجية تطوير مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها) خطوة جريئة كونه يتعاطى مع مجمل التغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي مرت بها مدينة البصرة وانعكاساتها على سكان المدينة والإقليم المجاور بصورة واضحة ، لذا جاء هذا التصميم لغرض توزيع استعمالات الأرض الحضرية بشكل متوازن سيما وان أكثر من ٥٠% من توزيع الوحدات السكنية قد خصصت ضمن المحور الشرقي للمدينة (قضاء شط العرب) كونه يحقق المدينة المتوازنة.
٢. مجمل المسوحات المدينة التي أشرفت عليها الشركة المختصة وشركائها حققت الهدف المنشود كونها اتخذت انطلاقة لوضع مقترحات تناسب الواقع الحالي والمستقبلي لإعادة توزيع استعمالات الأرض الحضرية منها على سبيل المثال وضع مقترحات تؤثر بنقل المؤسسات الصناعية من المنطقة التجارية المركزية إلى أطراف المدينة هذا من جهة ، أو إعادة تنميتها وذلك بتغيير استعمالها الى استعمالات مغايرة منها ترفيهية وأخرى خدمية سيما الصناعات المتواجدة حالياً ضمن نسيج المدينة.
٣. اتخذ التصميم نموذج القطاعات السكنية أساساً لوضع المقترحات ووفقاً للمعايير (السكنية ، الخدمية .. الخ) وبالتالي نجد أن هذا التصميم قد اتخذ من التصميم الأساسي لعام ١٩٨٥ انطلاقة لتوسيع مدينة البصرة الكبرى التي سجلت (٦) قطاعات ، أما منظور الجهات التخطيطية توسيع حجم هذا القطاعات ليصل ما مجموعها (٢٠ قطاع) منظمة بحسب المعايير العراقية المعتمدة.
٤. أنفرد التصميم لعام ٢٠١٤ بدراسة موضوعية شاملة لمركز مدينة البصرة بجميع استعمالات الأرض فيها وهذا الأمر لم تتناوله جميع التصاميم الأساسية السابقة التي عدت للمدينة لذلك اتخذ التصميم استناداً على الدراسة المسحية العديد من المقترحات أهمها توسيع مركز المدينة ليضم الأحياء الجنوبية (الربيع ، المنتزه ، الفيحاء) من (٨٣٥ هكتارا) إلى (١٦٧٠ هكتارا) ما يعني زيادة مساحته بشكل مضاعف ، فضلا عن تطوير نظام النقل وذلك باستحداث الشوارع الحلقية وإنشاء مترو الإنفاق لحدود مركز المدينة المستقبلي وغيرها من المقترحات التي

ستغير من صنف الاستعمالات الأرض الحضرية فيما لو طبقت بشكل تدريجي بحسب التصميم المقترح لها. ٥. ان مجمل التغيرات المقترحة تشمل تغير استعمالات الأرض (الصناعية ، الخدمية ، التجارية) فضلا عن البساتين الزراعية والفضاءات الفارغة الى استعمالات مغايرة ، ما يعني تغير صنف الاستعمال واغلبها تتحول الى استعمالات سكنية كون أن الحجم السكاني في المدينة المقترح لعام ٢٠٣٥ سيبلغ أكثر من (٢) مليون نسمة وهذا يعني زيادة مساحية وسكنية تناسب الحجم السكاني المتوقع وبالتالي ستشهد المحاور المقترحة تغيرات جمة في استعمالات الأرض فيما لو اتخذت الجهات المعنية بتطبيق ما ورد من مقترحات أعدت لهذا التصميم. ٦. لم يخل هذا التصميم من عيوب فنية وإخفاقات هندسية فعلى سبيل المثال يؤكد التصميم على ضرورة ضم أراضي زراعية وأخرى استعمالات ارض لإنجاح هذا التصميم لكنه اغفل عائديه الأرض التي يعود اغلبها الى ممتلكات خاصة وبالتالي تحتاج الى حملة استملاكات وصرف مبالغ طائلة قد تعجز الحكومة الحالية عن استيفائها سيما وحالة العجز المالي الذي يعاني منه العراق حاليا وفي المستقبل القريب لذا ومن وجهة نظر الباحث ان هذا التصميم رغم الايجابيات الكثيرة التي حققها الا انه سوف يبقى حبيس الورق والخرائط دون ملامستها للواقع الفعلي وهذا الأمر ليس بجديد على مدينة البصرة بل حاله حال التصاميم الأساسية السابقة التي منيت بالفشل لأسباب سياسية وأخرى اقتصادية وغيرها .

هوامش البحث

١. أزاد محمد أمين النقشبندي ، صناعة النفط في محافظة البصرة ، موسوعة البصرة الحضارية ، المحور الجغرافي، جامعة البصرة ، ١٩٨٨ ، ص ٣٥٤ .
٢. محمد صالح ربيع العجيلي ، اثر التغير العشوائي لاستعمالات الأرض على التصميم الأساسي لمدينة بغداد ،مجلة كلية التربية ، الجامعة المستنصرية ، العدد ٢ ، ٢٠٠٨ ، ص ٨٤٤ .
٣. مديرية التخطيط العمراني في محافظة البصرة ،بيانات غير منشورة لعام ٢٠١٦ .
٤. مديرية التخطيط العمراني ، إستراتيجية تطوير مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة الأولى ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٦ .
٥. مديرية التخطيط العمراني ، إستراتيجية تطوير مدينة البصرة وتحديث التصميم الأساسي لها ، تقرير المرحلة الأولى ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٦ . ص ٧ .

مصادر البحث

١. العجيلي ، محمد صالح ربيع ، اثر التغير العشوائي لاستعمالات الأرض على التصميم الأساسي لمدينة بغداد ،مجلة كلية التربية ، الجامعة المستنصرية ، العدد ٢ ، ٢٠٠٨ .
٢. النقشبندي ، أزاد محمد أمين، صناعة النفط في محافظة البصرة ، موسوعة البصرة الحضارية ، المحور الجغرافي، جامعة البصرة ، ١٩٨٨ .

Abstract :

The organization of urban land use is considered in any city as one of its civilization components and the elements of its sustainability and its development due to the fact the Interesting of the Basic design in studying the city (Events , activities, population) In terms of the distribution of land use and its future changes and the distribution and growth of population and the changes that happen to them and the Street networks The necessary transport systems , Accessibility according to this perspective the city of Basrah since the fifties of the last century characterized by many graphic experiments, which takes the city as a field Test according to the graphical authorities, especially (the new scheme of Basrah in 1956, the development plan of Basrah in 1974, the basic outline of the city in 1985 and it ends with the end of the new design for 2014 which we are dealing with. So this research will be limited to a short study for the last design focusing on all aspects of the city and its territory , as well as changes in the residential use supported by suggestions that done by the company its partners with showing the changes in the land use and the focus here is on the changing in the sort of The proposed residential uses .