



ISSN: 1994-4217 (Print) 2518-5586(online)

Journal of College of Education

Available online at: <https://eduj.uowasit.edu.iq>

**Bassem Kazem Abbas  
Al-Shamry**

College of Arts - University  
of Wasit

**Dr.Abdul - Jalil Dari  
Al-Saadoun**

College of Education for  
Human Sciences - University  
of Wasit

Corresponding author:  
Email:

[balfuraty@uowasit.edu.iq](mailto:balfuraty@uowasit.edu.iq)

**Keywords:**

Geographical analysis -  
future vision of eart

#### Article info

##### Article history:

Received 25.Mey.2020

Accepted 4.Oct.2020

Published 28.Feb.2022



## Geographical analysis of residential land values in the city of Kut

### A B S T R A C T

The study showed the high values of residential lands in all the neighborhoods of the city despite the inefficiency of the services provided in them, in addition to the insufficiency of housing projects to address the phenomenon of slums and reduce the problem of housing deficit according to the planning standards and statistical methods used by the study, while it showed a wide gap between the reality of land values Spatially housing and planning indicators, and the inequality of the spatial distribution of residential land, and in order for the residential use service to be highly efficient and in the best way, contribute to addressing the high values of residential land and reducing the problems of slums and the housing deficit. Goal (2030)

© 2021 EDUJ, College of Education for Human Science, Wasit University

DOI: <https://doi.org/10.31185/eduj.Vol3.Iss46.1717>

تحليل جغرافي للرؤية المستقبلية لقيم الاراضي السكنية في مدينة الكوت

أ.د. عبد الجليل ضاري السعدون

\*الباحث: باسم كاظم عباس الشمري

كلية التربية للعلوم الانسانية - جامعة واسط

كلية الآداب - جامعة واسط

الخلاصة:

أظهرت دراسة ارتفاع قيم الاراضي السكنية في مجمل أحياء المدينة بالرغم من عدم كفاءة الخدمات المقدمة فيها , فضلاً عن عدم كفاية المشاريع السكنية لمعالجة ظاهرة العشوائيات والحد من مشكلة العجز السكني وفق المعايير التخطيطية والوسائل الاحصائية التي استخدمتها الدراسة فيما أظهرت هناك فجوة واسعة بين واقع قيم الارض السكنية مكانياً والمؤشرات التخطيطية، وعدم عدالة التوزيع المكاني للأراضي السكنية ، ولكي تكون خدمة الاستعمال السكني بكفاءة عالية وبأفضل وجه ، تسهم في معالجة ارتفاع قيم الاراضي السكنية والحد من مشكلتي العشوائيات والعجز السكني ، يفضل معرفة المتوقع (التنبؤ) أسعار الارض ومتوقع عدد السكان والاسر والمساكن لسنة الهدف (٢٠٣٠) .

الكلمات المفتاحية: تحليل جغرافي ، الرؤية المستقبلية لقيم الأرض

### المقدمة :

تشهد أغلب دول العالم المتقدمة والنامية ثورات في تغيير واقع إدارة الأراضي السكنية ابتداءً من عمليات العد والفرز وانتهاءً بقيام مشاريع سكنية ضخمة ؛ وذلك لاستيعاب أعداد السكان المتزايدة ولحد من مشكلة العجز السكني، فضلاً عن تحقيق الكفاءة العالية للخدمات المقدمة وأهدافها المنشودة والسيطرة على أسعار قيم الأراضي السكنية ، وهنا يبرز دور الجغرافي ليوأكب احتياجات التنمية وتضاعف أدائه ودوره التخطيطي ، في وضع معايير ورؤى ومتطلبات ليست تقليدية وإنما تكون متطورة ومتغيرة على الدوام لارتباطها بحاجيات السكان المتزايدة والمتطورة . أي وفق طرق إحصائية (كمية) متعددة .

أظهرت دراسة ارتفاع قيم الأراضي السكنية في مجمل أحياء المدينة بالرغم من عدم كفاءة الخدمات المقدمة فيها ، فضلاً عن عدم كفاية المشاريع السكنية لمعالجة ظاهرة العشوائيات والحد من مشكلة العجز السكني وفق المعايير التخطيطية والوسائل الإحصائية التي استخدمتها الدراسة ، فيما أظهرت هناك فجوة واسعة بين واقع قيم الأرض السكنية مكانياً والمؤشرات التخطيطية ، ويعد هذا قصوراً في عدم الكفاية التخطيطية ، وعدم عدالة التوزيع المكاني للأراضي السكنية ، ولكي تكون خدمة الاستعمال السكني بكفاءة عالية وبأفضل وجه ، تسهم في معالجة ارتفاع قيم الأراضي السكنية والحد من مشكلتي العشوائيات والعجز السكني ، يفضل معرفة المتوقع (التنبؤ) أسعار الأرض ومتوقع عدد السكان والاسر والمساكن لسنة الهدف (٢٠٣٠) (\*) .

**مشكلة الدراسة :** ما توقع (مستقبل) نمو السكان والاسرة والمساكن وقيم الأرض حتى عام ٢٠٣٠ ؟

**فرضية الدراسة** ظهرت توقعات مستقبلية للسكان ونموهم وتوزيعهم الجغرافي وللأسر والمساكن ومساحات استعمال السكني وقيم الأرض حتى عام ٢٠٣٠ لبيان توجه نمو المدينة ومعرفة تطورها المستقبلي .

**تأتي أهمية الدراسة** من حيث ان قيم الأراضي السكنية تعد مؤشراً أساسياً لمعرفة التركيب الداخلي للمدينة ، و بالتالي معرفة كفاءة وكفاية الخدمات المقدمة لسكان كل محلة سكنية ، والتعرف على المشاكل التي تعيقها ، والتوصل الى معالجات تحاول رفع كفاءة خدمات المدينة بصورة أكثر فاعلية وحضارية

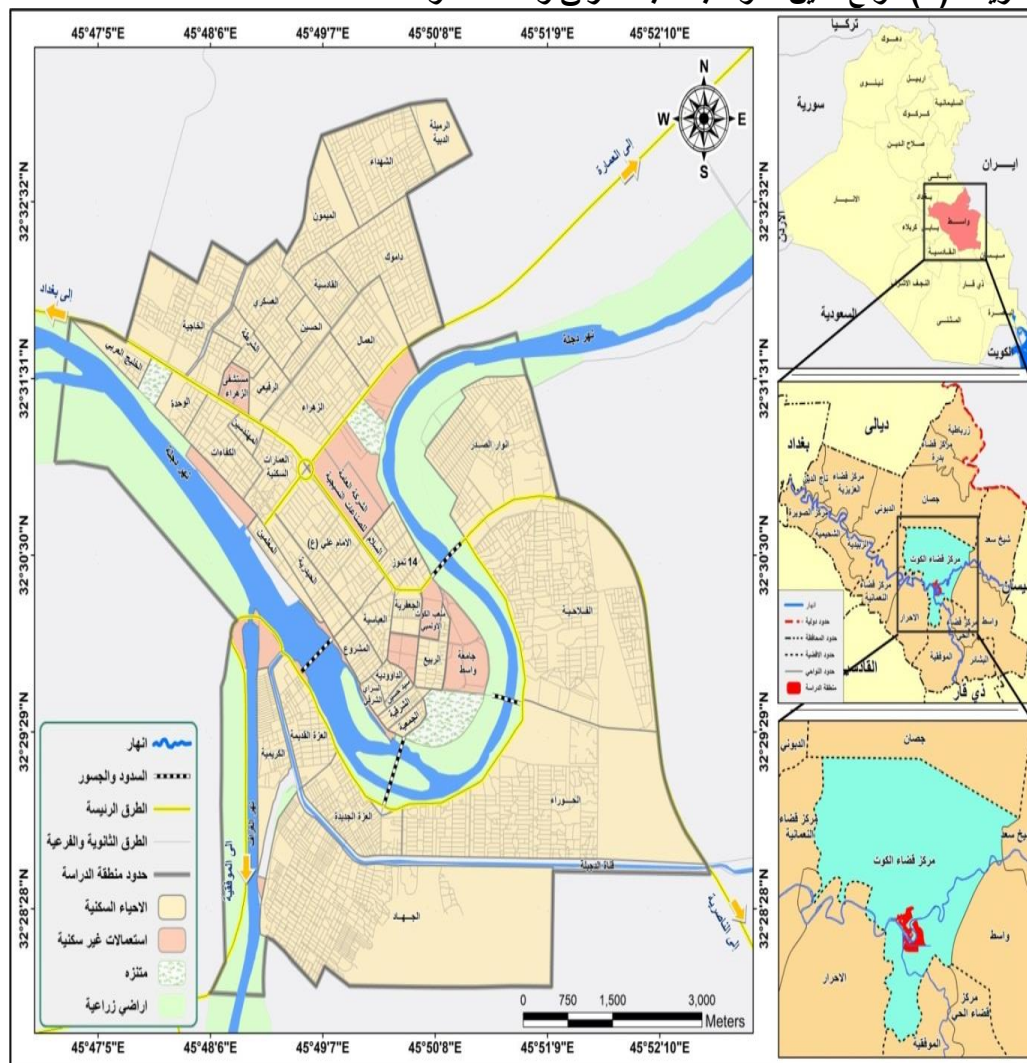
**الحدود المكانية** لمنطقة الدراسة بالحيز الجغرافي الذي تشغله مدينة الكويت والتي يقع بعدها المكاني فلكيا بين دائرتي عرض ٣٢،٢٨ و ٣٢،٣٣ شمالاً وبين خطي طول ٤٥،٤٧ و ٤٥،١٥ شرقاً . وبلغت مساحتها (٣٤٩٢٥.٢) دونم ضمن التصميم الاساس للمدينة لعام ٢٠١٨ ، و بعدد سكان بلغ (٣٩٢٥٦٩) نسمة موزعين على (٤) قطاعات سكنية تضم (٧١) حيا سكنيا ، جدول (١) خريطة (١).

جدول (١) أعداد السكان موزعاً حسب احياء ومحلات مدينة الكويت عام ٢٠١٨

| الاحياء السكنية  | عدد السكان | رقم المحلة                                                 | عدد المحلات |
|------------------|------------|------------------------------------------------------------|-------------|
| الجمعية          | ١٦١١       | ١٠٨                                                        | ١           |
| الداودية         | ١٣٨٥       | ١٠٤                                                        | ١           |
| الشرقية          | ٣٨٣٠       | ١٠٦                                                        | ١           |
| سيد حسين         | ١٥٢٢       | ١٠٠                                                        | ١           |
| السراي الشرقي    | ١٦٣٦       | ١٠٢                                                        | ١           |
| المشروع          | ١٩٧٨       | ١٠١                                                        |             |
| الحيدرية         | ٤٢٢٩       | ١٠٩                                                        | ١           |
| الجعفرية         | ١٨٩٢       | ١١٠                                                        | ١           |
| العباسية         | ١٧١٦       | ١٠٣                                                        | ١           |
| العزة القديمة    | ١٧٧٩٥      | ٢١٨                                                        | ١           |
| الكريمية         | ١١٤٠٦      | ٤٢٠                                                        | ١           |
| المعلمين         | ٢٣٤٣       | ١١٥                                                        | ١           |
| العمارات السكنية | ٩٠٠٦       |                                                            |             |
| الكفءات          | ٦٩٦٠       | ١١١                                                        | ١           |
| المهندسين        | ٣٠٣٢       | ١١٧                                                        | ١           |
| الرفيعي          | ٤٦٨٠       | ٣١٣                                                        | ١           |
| الزهران          | ١٧٧٩٠      | ٣٠٥, ٣٠٣                                                   | ٢           |
| الحسين ع         | ٩٦٣٣       | ٣١١                                                        | ١           |
| العمال           | ٨٠٩٤       | ٣٠١                                                        | ١           |
| داموك            | ٢٦٦٢٥      | ٣٠٧, ٣٠٦, ٣٠٢                                              | ٣           |
| القادسية         | ١٦٠٧٤      | ٣٠٩                                                        | ١           |
| الشهداء          | ٢٣١١١      | ٣١٤, ٣١٢, ٣١٠                                              | ٣           |
| ١٤- تموز         | ٧٥٩٢       | ١١٤                                                        | ١           |
| السلام           | ٢٠٨٦       | ١١٨, ١١٦                                                   | ٢           |
| الربيع           | ٦٢٧٠       | ١١٢, ١١١                                                   | ٢           |
| الامام علي ع     | ١٣٤٥٢      | ١٠٧, ١٠٥                                                   | ٢           |
| انوار الصدر      | ٣٩٠٩٦      | ٢٢٣, ٢٢١, ٢١٣                                              | ٣           |
| الفلاحية         | ٢١١٠٢      | ٢٠٩, ٢٠٧, ٢٠٥, ٢٠٣, ٢٠١                                    | ٥           |
| الجهاد           | ٧١١٢١      | ٤٠٢, ٤٠٤, ٤٠٦, ٤١٦, ٤٠٨, ٤١٠, ٤١٢, ٤١٤, ٤٠١, ٤٠٣, ٤٠٥, ٤٠٧ | ١٢          |
| العزة الجديدة    | ١٧٨٥٢      | ٢١٦, ٢١٤                                                   | ٢           |
| الخليج العربي    | ١١٤٠       | ١١٩                                                        | ١           |
| الخاجية          | ٩٠٤٦       | ٣٣٥, ٣٢٧, ٣٢٥, ٣١٨                                         | ٤           |
| العسكري ع        | ٢٥٤٢       | ٣١٩                                                        | ١           |
| الشرطة           | ٥٢٥٠       | ٣٢١                                                        | ١           |
| رميلة الدبية     | ١٧٧٣       | ٣١٦                                                        | ١           |
| الحوراء          | ١١٧٧١      | ٢٠٦, ٢٠٤, ٢٠٢, ٢١٢, ٢١٠, ٢٠٨                               | ٦           |
| الوحدة           | ١٥٧٩       | ١١٣                                                        | ١           |
| الميمون          | ٤٥٤٩       | ٣١٥                                                        | ١           |
| المجموع          | ٣٩٢٥٦٩     | ٧١                                                         | ٧١          |

المصدر: الباحث بالاعتماد على : ١- دائرة أحصاء واسط , شعبة إحصاء السكان , بيانات غير منشورة , ٢٠١٨ .  
 ٢- مديرية بلدية الكويت , شعبة ترقيم المدن , بيانات غير منشورة , ٢٠١٨ . ٣- الدراسة الميدانية

### خريطة (١) موقع مدين الكوت بالنسبة للعراق وللمحافظة واسط



المصدر : الباحث بالاعتماد على :

- ١- جمهورية العراق , وزارة الموارد المائية , المديرية العامة للمساحة , خريطة محافظة واسط الإدارية , مقياس رسم ١ : ٥٠.٠٠٠ , بغداد , ٢٠١٨ , باستخدام برنامج ARC GIS 10.6.
- ٢- مديرية بلدية الكوت , خريطة التصميم الاساس لمدينة الكوت , مقياس رسم ١ : ٣٠.٠٠٠ , ٢٠١٠

### اولاً : توقع سكان مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠ :-

لقد تم تقدير حجم سكان مدينة الكوت عام ٢٠٣٠, اذ سيبلغ (٦٣٦١٢١)(\*\*) نسمة , ونتيجة لأهمية الموضوع ركزت الدراسة على تقدير السكان موزعاً حسب أحياء مدينة الكوت واستخراج معدلات النمو السكاني السنوي وما يرتبط به في معرفة الزيادة او النقصان السكاني المطلق , فضلاً عن بيان نسب التغير لسنة الهدف عام (٢٠٣٠) , وفق المعايير التخطيطية (المكانية) باستخدام طرق احصائية متعددة عادة ما توضع لتحقيق الانسجام المكاني ما بين حجم السكان واستعمالات الارض المختلفة وبما يتلاءم مع كفاءة المحلة السكنية وما تقدمه من خدمات كفؤة ومرجوة لسكان الحي السكني.

يتوقع جدول (٢) بان اعداد سكان مدينة الكوت يتجه بشكل عام نحو الزيادة , حيث بلغ عددهم عام ٢٠١٨ (٣٩٢٥٦٩) نسمة , بزيادة سكانية مطلقة للمدة (٢٠١٧-٢٠٠٩) بلغت (٩١١٩٩) نسمة , بمعدل نمو سكاني سنوي (٣.٣)٪ , ونسبة تغير (٣.٣)٪ . بينما سيبلغ نحو (٦٣٦١٢١) نسمة عام (٢٠٣٠) , بمعدل نمو سكاني سنوي (٣.٨)٪ , وبزيادة سكانية مطلقة للمدة (٢٠٣٠-٢٠١٧) بلغت (٢٤٣٥٥٢) نسمة , بنسبة تغير (٦٢)٪ .

اما على مستوى احياء مدينة الكوت فقد تبين حجم السكان مكانياً اذ توقع (أعلى) زيادة سكانية واضحة للمدة (٢٠٣٠-٢٠١٨) في حي (الجهاد والعزة القديمة وانوار الصدر) بلغت (١٦٢٦٩٣ , ٨٣٣٩٨ , ٨٣١٣٣) نسمة , بزيادة سكانية مطلقة (٩١٥٧٢ , ٦٥٦٠٣ , ٤٤٠٣٧) نسمة , وبمعدل نمو سكاني سنوي (٦.٦٪ , ١٢.٦٪ , ٦٪) , ونسبة تغير (١٢٨.٨٪ , ٣٦٨.٧ , ١١٢.٦٪) على التوالي . ويعزى سبب الزيادة السكانية هو لطبيعة السكان الاجتماعية الشعبية لهذه الاحياء السكنية , فضلاً عن توفر المساحات الواسعة من الاراضي التي تحيط بها والتي بالإمكان فرزها سكنياً والتوسع فيها .

بينما توقع (أدنى) انخفاض سكاني في حي (الحوراء ودور العمال والكفاءات) بلغت (٤٩٤٦ , ٤٢٤١ , ٤٤٨٦) نسمة , بنقصان سكاني مطلق (-٦٨٢٥٠ , -٣٨٥٣ , -٢٤٧٤) نسمة , وبمعدل نمو سكاني (-٦.٥٪ , -٤.٩٪ , -٣.٣٪) , ونسب تغير (-٥٨٪ , -٤٧.٦ , -٣٥.٥٪) على التوالي . ويعزى سبب الانخفاض السكاني هو نتيجة تحول اغلب الوحدات السكنية الى محال تجارية ومخازن غذائية ومولات وورش صناعية نتيجة وقوعها او اطلالها على الشوارع التجارية مما ادى الى تحول جنس العقار من سكني الى تجاري وانتقال بعض الاسر من هذه الاحياء الى احياء اخرى في مدينة الكوت , وهذا ما يثبت صحة تحليلنا سابقاً وما يثبت صدق الفرضية الرابعة . أما بقية الاحياء السكنية الاخرى فقد يتراوح متوقع سكانها ومعدلات نموها السنوي بين القيمتين المذكورتين .

جدول (٢) توقع اعداد السكان في مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠

| متوقع السكان<br>الاحياء السكنية | سكان مدينة<br>الكوت<br>٢٠١٨ | معدل<br>النمو | الزيادة<br>النقصان السكاني<br>المطلق | نسبة<br>التغير | سكان مدينة<br>الكوت<br>٢٠٣٠ | معدل<br>النمو | الزيادة<br>النقصان السكاني<br>المطلق | نسبة<br>التغير | نسبة<br>التغير |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|--------------------------------------|----------------|----------------|
| الجمعية                         | ١٦١١                        | ٢,٨           | ٣٢٤                                  | ٢٥,٢           | ٢٤١٠                        | ٣,١           | ٧٩٩                                  | ٤٩,٦           | ٤٩,٦           |
| الداودية                        | ١٣٨٥                        | ١,٥           | ١٧٦                                  | ١١,٣           | ١١٥٢                        | ١,٤           | ٢٣٣                                  | ١٦,٨           | ١٦,٨           |
| الشرقية                         | ٣٨٣٠                        | ٠,٦           | ١٧٣                                  | ٤,٧            | ٤١٣٥                        | ٠,٦           | ٣٠٥                                  | ٨              | ٨              |
| سيد حسين                        | ١٥٢٢                        | ٠,٢           | ٢٤                                   | ١,٦            | ١٥٦٢                        | ٠,٢           | ٤٠                                   | ٢,٦            | ٢,٦            |
| السراي الشرقي                   | ١٦٣٦                        | ١,٨           | ٢٤٨                                  | ١٣,٢           | ١٣١٩                        | ١,٦           | ٣١٧                                  | ١٩,٤           | ١٩,٤           |
| المشروع                         | ١٩٧٨                        | ٦,١           | ١٢٣٥                                 | ٣٨,٤           | ١٠٤٣                        | ٤,٨           | ٩٣٥                                  | ٤٧,٣           | ٤٧,٣           |
| الحيدرية                        | ٤٢٢٩                        | ٥,٥           | ١٤٩٧                                 | ٥٤,٨           | ١٠٠٠٦                       | ٦,٨           | ٥٧٧٧                                 | ١٣٦,٦          | ١٣٦,٦          |
| الجعفرية                        | ١٨٩٢                        | ٣,٤           | ٤٥٣                                  | ٣١,٥           | ٣١٢٥                        | ٣,٩           | ١٢٣٣                                 | ٦٥,٢           | ٦٥,٢           |
| العباسية                        | ١٧١٦                        | ٥,٢           | ٥٨١                                  | ٥١,٢           | ٣٨٤٣                        | ٦,٤           | ٢١٢٧                                 | ١٢٤            | ١٢٤            |
| العزة القديمة                   | ١٧٧٩٥                       | ٨,٧           | ٨٩٣٩                                 | ١٠٠,٩          | ٨٣٣٩٨                       | ١٢,٦          | ٦٥٦٠٣                                | ٣٦٨,٧          | ٣٦٨,٧          |
| الكرمية                         | ١١٤٠٦                       | ٤,١           | ٣١٨٢                                 | ٣٨,٧           | ٢١٠٧٦                       | ٤,٨           | ٩٦٧٠                                 | ٨٤,٨           | ٨٤,٨           |
| المعلمين                        | ٢٣٤٣                        | ٧,٤           | ١٠٤٦                                 | ٨٠,٦           | ٨١٦٦                        | ١٠,١          | ٥٨٢٣                                 | ٢٤٨,٥          | ٢٤٨,٥          |
| العمارات السكنية                | ٩٠٠٦                        | ٠,٦           | ٣٩١                                  | ٤,٥            | ٩٦٩٣                        | ٠,٦           | ٦٨٧                                  | ٧,٦            | ٧,٦            |
| الكفءات                         | ٦٩٦٠                        | ٣,٩           | ٢٥٢٠                                 | ٢٦,٦           | ٤٤٨٦                        | ٣,٣           | ٢٤٧٤                                 | ٣٥,٥           | ٣٥,٥           |
| المهندسين                       | ٣٠٣٢                        | ٣,٨           | ٧٩٥                                  | ٣٥,٥           | ٥٣٣٥                        | ٤,٤           | ٢٣٠٣                                 | ٧٦             | ٧٦             |
| الرفيعي                         | ٤٦٨٠                        | ٧,٠           | ٣٥٠٢                                 | ٤٢,٨           | ٢٢٩٠                        | ٥,٤           | ٢٣٩٠                                 | ٥١,١           | ٥١,١           |
| الزهراء                         | ١٧٧٩٠                       | ٥,٩           | ٦٦٦٠                                 | ٥٩,٨           | ٤٥٤٣٩                       | ٧,٥           | ٢٧٦٤٩                                | ١٥٥,٤          | ١٥٥,٤          |
| الحسين                          | ٩٦٣٣                        | ١,٧           | ١٢١٦                                 | ١٤,٤           | ١٢١٥٦                       | ١,٨           | ٢٥٢٣                                 | ٢٦,٢           | ٢٦,٢           |
| العمال                          | ٨٠٩٤                        | ٦,١           | ٥١٣٢                                 | ٣٨,٨           | ٤٢٤١                        | ٤,٩           | ٣٨٥٣                                 | ٤٧,٦           | ٤٧,٦           |
| داموك                           | ٢٦٦٢٥                       | ٠,٨           | ١٧٠٠                                 | ٦,٨            | ٢٩٧٣٢                       | ٠,٩           | ٣١٠٧                                 | ١١,٧           | ١١,٧           |
| القادسية                        | ١٦٠٧٤                       | ١١,٦          | ٩٧٢٢                                 | ١٥٣,١          | ٢٨٢٧٢                       | ٨             | ١٢١٩٨                                | ٥٧,٩           | ٥٧,٩           |
| الشهداء                         | ٢٣١١١                       | ٤,٣           | ٦٦٨٠                                 | ٤٠,٧           | ٤٤٠٢٣                       | ٥,١           | ٢٠٩١٢                                | ٩٠,٥           | ٩٠,٥           |
| ١٤- تموز                        | ٧٥٩٢                        | ٤,٧           | ٢٣٦٩                                 | ٤٥,٤           | ١٥٥٤٩                       | ٥,٧           | ٧٩٥٧                                 | ١٠٤,٨          | ١٠٤,٨          |
| السلام                          | ٢٠٨٦                        | ٢,٥           | ٣٧٢                                  | ٢١,٧           | ٢٩٥٤                        | ٢,٧           | ٨٦٨                                  | ٤١,٦           | ٤١,٦           |
| الربيع                          | ٦٢٧٠                        | ٣,٧           | ١٦٠٣                                 | ٣٤,٣           | ١٠٨٣٠                       | ٤,٣           | ٤٥٦٠                                 | ٧٢,٧           | ٧٢,٧           |
| الامام علي ع                    | ١٣٤٥٢                       | ٤,١           | ٣٧٣٢                                 | ٣٨,٤           | ٢٤٧٤٣                       | ٤,٨           | ١١٢٩١                                | ٨٣,٩           | ٨٣,٩           |
| انوار الصدر                     | ٣٩٠٩٦                       | ٤,٩           | ١٢٦٤٤                                | ٤٧,٨           | ٨٣١٣٣                       | ٦             | ٤٤٠٣٧                                | ١١٢,٦          | ١١٢,٦          |
| الفلاحية                        | ٢١١٠٢                       | ٥,٧           | ٧٧٣١                                 | ٥٧,٨           | ٥٢٢٧٦                       | ٧,٢           | ٣١١٧٤                                | ١٤٧,٧          | ١٤٧,٧          |
| الجهاد                          | ٧١١٢١                       | ٥,٣           | ٢٤٥٠٨                                | ٥٢,٦           | ١٦٢٦٩٣                      | ٦,٦           | ٩١٥٧٢                                | ١٢٨,٨          | ١٢٨,٨          |
| العزة الجديدة                   | ١٧٨٥٢                       | ٢٤,٨          | ١٥٤٠٢                                | ٦٢٨,٧          | ٢٢٦٠٢                       | ١٢,٥          | ٤٧٥٠                                 | ٢٦,٦           | ٢٦,٦           |
| الخليج العربي                   | ١١٤٠                        | ٨,٢           | ١٠٦٤                                 | ٤٨,٣           | ٥٠٨                         | ٦             | ٦٣٢                                  | ٥٥,٤           | ٥٥,٤           |
| الخاجية                         | ٩٠٤٦                        | ١,٣           | ٨٩٦                                  | ١١             | ١٠٨٠٢                       | ١,٤           | ١٧٥٦                                 | ١٩,٤           | ١٩,٤           |
| العسكري                         | ٢٥٤٢                        | ٤,٤           | ١٠٦١                                 | ٢٩,٤           | ١٥٦١                        | ٣,٧           | ٩٨١                                  | ٣٨,٦           | ٣٨,٦           |
| الشرطة                          | ٥٢٥٠                        | ١٠,٩          | ٣٠٦٢                                 | ١٣٩,٩          | ٤٢٦٩٠                       | ١٧,٥          | ٣٧٤٤٠                                | ٧١٣,١          | ٧١٣,١          |
| رميلة الدبية                    | ١٧٧٣                        | ٨٤,٨          | ١٧٧١                                 | ٨٨,٥           | ٥٨٨١                        | ٩,٧           | ٤١٠٨                                 | ٢٣١,٧          | ٢٣١,٧          |
| الحوراء                         | ١١٧٧١                       | ٩,١           | ١٢٥٦                                 | ٥١,٦           | ٤٩٤٦                        | ٦,٥           | ٦٨٢٥                                 | ٥٨             | ٥٨             |
| الوحدة                          | ١٥٧٩                        | ٢,٤           | ٢٧٨                                  | ٢١,٤           | ٢٢٢٤                        | ٢,٧           | ٦٤٥                                  | ٤٠,٨           | ٤٠,٨           |
| الميمون                         | ٤٥٤٩                        | ٢,٩           | ٩٤٦                                  | ٢٦,٣           | ٦٩٢٢                        | ٣,٣           | ٢٣٧٣                                 | ٥٢,٢           | ٥٢,٢           |
| المجموع                         | ٣٩٢٥٦٩                      | ٣,٣           | ٩١١٩٩                                | ٣٠,٣           | ٦٣٦١٢١                      | ٣,٨           | ٢٤٣٥٥٢                               | ٦٢             | ٦٢             |

المصدر : الدراسة الميدانية ٢٠١٨ .

### ثانياً : توقع أسر مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠:-

لقد تم تقدير أسر مدينة الكوت لعام ٢٠٣٠ اذ ستبلغ (١٠٧٩٩٦) (\*\*\*) بزيادة مستقبلية بلغت (٣٨٨٧٢) أسرة ضمن المحلات السكنية الرسمية المسجلة لدى مديرية بلدية الكوت موزعةً حسب أحياء المدينة مبينةً الفارق العددي والنسبي بين أسر سنة الأساس (٢٠١٨) وأسر سنة الهدف (٢٠٣٠) من خلال بيان زيادة الأسر أو نقصانها في المدينة. في حين بلغ عدد الأسر في الأحياء العشوائية (كوت الجديدة وام هليل) والتي ادخلت مؤخراً في التصميم الأساس (٧٤٣٣) , بينما أسر المساكن العشوائية التي تقع بعضها داخل المدينة والبعض الآخر على أطرافها الخارجية والتي لم يتم ادخالها بالتصميم الأساس للمدينة بلغت (١٦٥٨٣) أسرة. فيكون مجموع الأسر المتوقعة (٦٢٨٨٨) أسرة

باستخدام الدرجة المعيارية يمكن ان نميز من جدول (٣) عدد الفئات التي يمكن تمثيلها على الخريطة الجغرافية , حيث يلاحظ من الخريطة (٢) اربعة مستويات لتوزيع اعداد الأسر في مدينة الكوت لعام ٢٠٣٠ , بوسط حسابي بلغ (٢٨٤٢) وانحراف معياري (٤٣١١.١).

### المستوى الاول : تبلغ درجته المعيارية (+ ١,٠ فأكثر)

ضم هذا المستوى ثلاث أحياء سكنية وهي (الجهاد وانوار الصدر والعزة الجديدة) بعدد (٢٣٠٩٦ , ١٢٣٤٠ , ٧٦٢٥) أسرة , بنسبة (٢١.٤ , ١١.٤ , ٧.١) % , وبزيادة اسرية مطلقة (١٠٤٧٥ , ٥٤٨١ , ٤٤٩٣) أسرة , وبدرجة معيارية (٤.٧٠ , ٢.٢٠ , ١.١١) % على التوالي , وبلغ نسبة هذا المستوى (٣٩.٩) % من مجموع الكلي للأسر في مدينة الكوت . ويعزى سبب استحواذ هذه المحلات الفئة الاولى هو زيادة اعداد السكان الذي فاق مثيلاتها من الأحياء السكنية الأخرى ؛ نتيجة اتساع الرقعة الجغرافية للحي السكنية وطبيعة الحياة الاجتماعية الشعبية السائدة فيهما التي يرغبها السكان وغالباً ما يجذب نحوها . وبالتالي فإن زيادة أعداد الأسر يتطلب سياسة تخطيطية جادة في توسع وتطور المحلات السكنية والتفكير في توفير اراضي سكنية ذات مساحات مختلفة ومشاريع أسكانية متعددة , فضلاً عن امكانية توفير كافة الخدمات الضرورية وعدم الاعتماد على ما متوفر في الحي السكني وما معمول به حالياً , اذ سيتسبب ضعف كبير في كفاءة الخدمات المقدمة لسكان المحلة السكنية .

### المستوى الثاني : بلغت الدرجة المعيارية لهذا المستوى بين (٠,٩٩+ - ٠,٠)

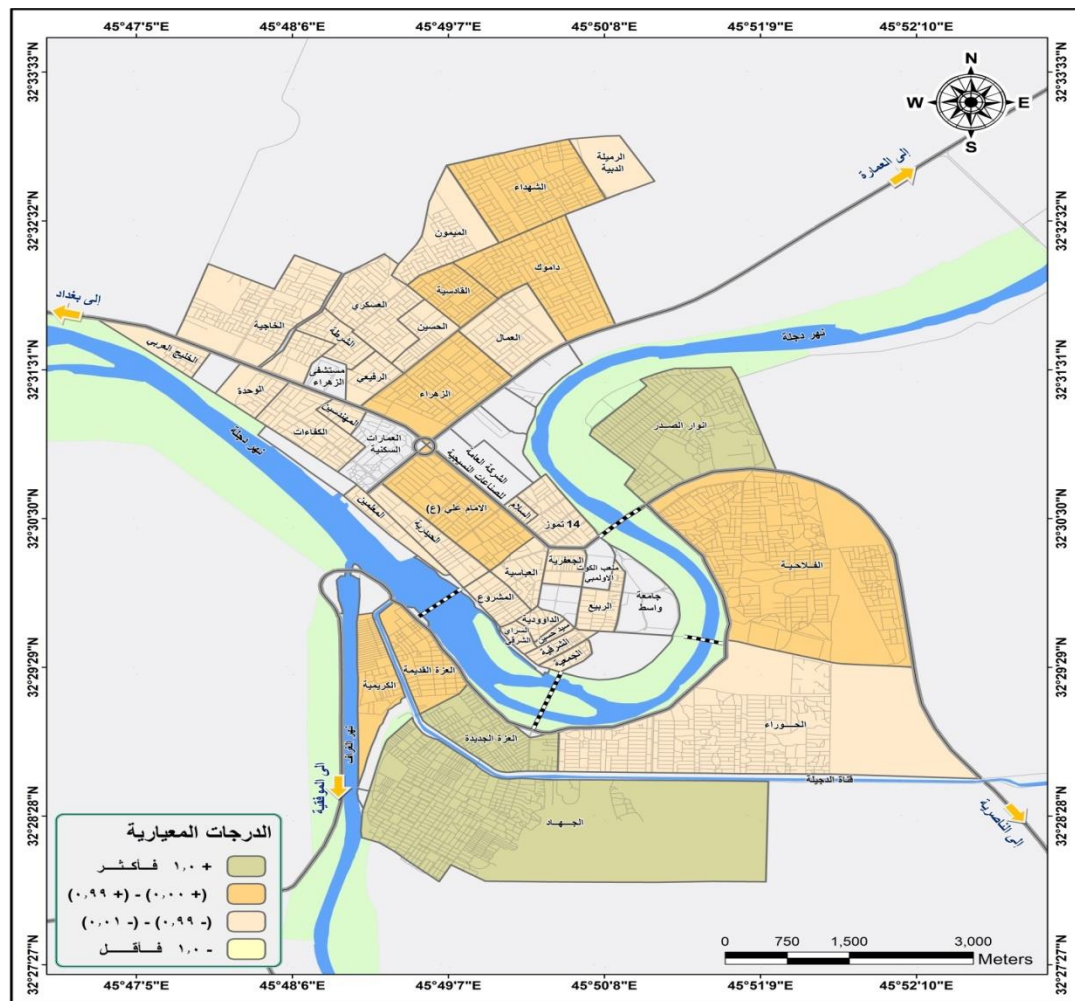
بلغت نسبة هذا المستوى (٣٨.٣) % , حيث تضمن ثمان احياء سكنية تمثلت بـ(الشهداء والفلاحية والعزة القديمة والقادسية والزهراء وداموك والامام علي ع والكرمية) , بأسر (٦٩٢٣ , ٦٨٥٣ , ٦٠٦٣ , ٥٧٥٣ , ٥٦٣٠ , ٣٩٩٢ , ٣٧٦٢ , ٣٠٢٠) أسرة , بنسب (٦.٤ , ٦.٣ , ٥.٦ , ٥.٣ , ٥.٢ , ٣.٧ , ٣.٥ , ٢.٨) % , وبزيادة او نقصان اسرية مطلق (٢٧٨٩ , ٣١٣٠ , ٢٩٤١ , ٢٩٣٣ , ٢٥٠٩ , -٦٧٩ , ١٤٠٢ , ١٠١٩) أسرة , بدرجة معيارية (٠.٩٥ , ٠.٩٣ , ٠.٧٥ , ٠.٦٨ , ٠.٢١ , ٠.٠٤) % على التوالي .

جدول (٣)  
توقع أعداد الأسر في مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠

| د. المعيارية<br>أسر ٢٠٣٠ | الزيادة أو النقصان | عدد الأسر المطلوبة ٢٠٣٠ |        | عدد الأسر الموجود ٢٠١٨ |       | الاحياء السكنية    |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|--------|------------------------|-------|--------------------|
|                          |                    | %                       | عدد    | %                      | عدد   |                    |
| ٠,٥٧-                    | ١١٤                | ٠,٤                     | ٤٠٥    | ٠,٤                    | ٢٩١   | الجمعية            |
| ٠,٥٩-                    | ٤٧                 | ٠,٣                     | ٢٩٠    | ٠,٤                    | ٢٤٣   | الداودية           |
| ٠,٤٩-                    | ٦٨                 | ٠,٧                     | ٧٤٠    | ١                      | ٦٧٢   | الشرقية            |
| ٠,٦١-                    | ٧٥-                | ٠,٢                     | ١٩٢    | ٠,٤                    | ٢٦٧   | سيد حسين           |
| ٠,٦٣-                    | ١٧٢-               | ٠,١                     | ١١٥    | ٠,٤                    | ٢٨٧   | السراي الشرقي      |
| ٠,٦١-                    | ١٣٧-               | ٠,٢                     | ٢١٠    | ٠,٥                    | ٣٤٧   | المشروع            |
| ٠,٣٨-                    | ٤٦٨                | ١,١                     | ١٢١٠   | ١,١                    | ٧٤٢   | الحيدرية           |
| ٠,٥٤-                    | ١٦٤                | ٠,٥                     | ٤٩٦    | ٠,٥                    | ٣٣٢   | الجعفرية           |
| ٠,٥٦-                    | ١٣٨                | ٠,٤                     | ٤٣٩    | ٠,٤                    | ٣٠١   | العباسية           |
| ٠,٧٥                     | ٢٩٤١               | ٥,٦                     | ٦٠٦٣   | ٤,٥                    | ٣١٢٢  | العزة القديمة      |
| ٠,٠٤                     | ١٠١٩               | ٢,٨                     | ٣٠٢٠   | ٢,٩                    | ٢٠٠١  | الكريمة            |
| ٠,٥٠-                    | ٢٩٣                | ٠,٧                     | ٧٠٤    | ٠,٦                    | ٤١١   | المعلمين           |
| ٠,١٧-                    | ٥٠٩                | ١,٩                     | ٢٠٨٩   | ٢,٣                    | ١٥٨٠  | العمارات السكنية   |
| ٠,٥٦-                    | ٨١١-               | ٠,٤                     | ٤١٠    | ١,٨                    | ١٢٢١  | الكفاءات           |
| ٠,٤٩-                    | ١٩٧                | ٠,٧                     | ٧٢٩    | ٠,٨                    | ٥٣٢   | المهندسين          |
| ٠,٥٧-                    | ٤٥٥-               | ٠,٣                     | ٣٦٦    | ١,٢                    | ٨٢١   | الرفيعي            |
| ٠,٦٥                     | ٢٥٠٩               | ٥,٢                     | ٥٦٣٠   | ٤,٥                    | ٣١٢١  | الزهران            |
| ٠,١٠-                    | ٧٣٩                | ٢,٢                     | ٢٤٢٩   | ٢,٤                    | ١٦٩٠  | الحسين             |
| ٠,٥١-                    | ٧٥٧-               | ٠,٦                     | ٦٦٣    | ٢,١                    | ١٤٢٠  | العمال             |
| ٠,٢٧                     | ٦٧٩-               | ٣,٧                     | ٣٩٩٢   | ٦,٨                    | ٤٦٧١  | داموك              |
| ٠,٦٨                     | ٢٩٣٣               | ٥,٣                     | ٥٧٥٣   | ٤,١                    | ٢٨٢٠  | القادسية           |
| ٠,٩٥                     | ٢٧٨٩               | ٦,٤                     | ٦٩٢٣   | ٦                      | ٤١٣٤  | الشهداء            |
| ٠,١٧-                    | ٧٨٠                | ٢                       | ٢١١٢   | ١,٩                    | ١٣٣٢  | ١٤- تموز           |
| ٠,٥٤-                    | ١٣٢                | ٠,٥                     | ٤٩٨    | ٠,٥                    | ٣٦٦   | السلام             |
| ٠,٢٤-                    | ٦٩٩                | ١,٧                     | ١٧٩٩   | ١,٦                    | ١١٠٠  | الربيع             |
| ٠,٢١                     | ١٤٠٢               | ٣,٥                     | ٣٧٦٢   | ٣,٤                    | ٢٣٦٠  | الامام علي ع       |
| ٢,٢٠                     | ٥٤٨١               | ١١,٤                    | ١٢٣٤٠  | ٩,٩                    | ٦٨٥٩  | انوار الصدر        |
| ٠,٩٣                     | ٣١٣٠               | ٦,٣                     | ٦٨٥٣   | ٥,٤                    | ٣٧٢٣  | الفلاحية           |
| ٤,٧٠                     | ١٠٤٧٥              | ٢١,٤                    | ٢٣٠٩٦  | ١٨,٣                   | ١٢٦٢١ | الجهاد             |
| ١,١١                     | ٤٤٩٣               | ٧,١                     | ٧٦٢٥   | ٤,٥                    | ٣١٣٢  | العزة الجديدة      |
| ٠,٦٥-                    | ١٤٥-               | ٠,١                     | ٥٥     | ٠,٣                    | ٢٠٠   | الخليج العربي      |
| ٠,١٢-                    | ٥٧٢                | ٢,٢                     | ٢٣٣٩   | ٢,٣                    | ١٥٨٧  | الخارجية           |
| ٠,٥٦-                    | ١٠-                | ٠,٤                     | ٤٣٦    | ٠,٦                    | ٤٤٦   | العسكري ع          |
| ٠,٢٢-                    | ٩٨٣                | ١,٨                     | ١٩٠٤   | ١,٣                    | ٩٢١   | الشرطة             |
| ٠,٤٧-                    | ٥٠٥                | ٠,٨                     | ٨١٦    | ٠,٤                    | ٣١١   | رميلة الدبية       |
| ٠,٦٣-                    | ١٩٣٧-              | ٠,١                     | ١٢٨    | ٣                      | ٢٠٦٥  | الحوراء            |
| ٠,٥٧-                    | ٩١                 | ٠,٣                     | ٣٦٨    | ٠,٤                    | ٢٧٧   | الوحدة             |
| ٠,٤٣-                    | ٢٩٩                | ٠,٩                     | ٩٩٨    | ١,٢                    | ٧٩٨   | الميمون            |
| ----                     | ٣٨٨٧٢              | %١٠٠                    | ١٠٧٩٩٦ | %١٠٠                   | ٦٩١٢٤ | المجموع            |
|                          |                    |                         |        |                        |       | داخل تصميم المدينة |
|                          |                    |                         |        |                        |       | ٧٤٣٣               |
|                          |                    |                         |        |                        |       | خارج تصميم المدينة |
|                          |                    |                         |        |                        |       | ١٦٥٨٣              |
|                          |                    |                         |        |                        |       | مج الكلي المتوقع   |
|                          |                    |                         |        |                        |       | ٦٢٨٨٨              |
|                          |                    |                         |        |                        |       | الوسط الحسابي      |
|                          |                    |                         |        |                        |       | ٢٨٤٢               |
|                          |                    |                         |        |                        |       | الانحراف المعياري  |
|                          |                    |                         |        |                        |       | ٤٣١١,١             |

المصدر : الدراسة الميدانية ٢٠١٨.

خريطة (٢)  
توقع أسر مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠ حسب الدرجات المعيارية



المصدر : الباحث اعتماداً على جدول (٣) .

المستوى الثالث : الذي تبلغ الدرجة المعيارية (٠,٠١- - ٠,٩٩)

ضم هذا المستوى ست وعشرون حي سكني تمثلت بـ ( الحسين و الخاجية و ١٤ تموز والعمارات السكنية والشرطة والربيع والميمون والرميلة الدبية والمهندسين والشرقية والمعلمين والعمال والجعفرية والسلام والعباسية والكفاءات والعسكري والجمعية والوحدة والرفيعي والداودية وسيد حسين والمشروع والحوراء والسراي الشرقي والخليج العربي ) بعدد ( ٢٤٢٩ , ٢٣٣٩ , ٢١١٢ , ٢٠٨٩ , ١٩٠٤ , ١٧٩٩ , ٩٩٨ , ٨١٦ , ٧٢٩ , ٧٤٠ , ٧٠٤ , ٦٦٣ , ٤٩٦ , ٤٩٨ , ٤٣٩ , ٤١٠ , ٤٣٦ , ٤٠٥ , ٣٦٨ , ٣٦٦ , ٢٩٠ , ١٩٢ , ٢١٠ , ١٢٨ , ١١٥ , ٥٥ ) اسرة , بنسبة ( ٢.٢٪ , ٢.٢٪ , ٢٪ , ١.٩٪ , ١.٨٪ , ١.٧٪ , ٠.٩٪ , ٠.٨٪ , ٠.٧٪ , ٠.٧٪ , ٠.٦٪ , ٠.٥٪ , ٠.٥٪ , ٠.٤٪ , ٠.٤٪ , ٠.٤٪ , ٠.٣٪ , ٠.٣٪ , ٠.٣٪ , ٠.٢٪ , ٠.٢٪ , ٠.١٪ , ٠.١٪ , ٠.١٪ , ٠.١٪ ) , وزيادة او نقصان اسرية مطلق ( ٧٣٩ , ٥٧٢ , ٧٨٠ , ٥٠٩ , ٩٨٣ , ٦٩٩ , ٢٩٩ , ٥٠٥ , ١٩٧ , ٦٨ , ٢٩٣ , ٧٥٧ , ١٦٤ , ١٣٢ , ١٣٨ , ٨١١ , ١٠٠ , ١١٤ , ٩١ , ٤٥٥ , ٤٧ , ٧٥٠ , ١٣٧ , ١٩٣٧ , ١٧٢ , ١٤٥ ) سرقة , بدرجة معيارية ( ٠.١٠- , ٠.١٢- , ٠.١٧- , ٠.١٧- , ٠.٢٢- , ٠.٢٤ , ٠.٢٣- , ٠.٤٣- , ٠.٤٧- , ٠.٤٩- , ٠.٥٠- , ٠.٥١- , ٠.٥٤- , ٠.٥٦- , ٠.٥٦- , ٠.٥٦- , ٠.٥٧- , ٠.٥٧- , ٠.٥٩- , ٠.٦١- , ٠.٦١- , ٠.٦٣- , ٠.٦٣- , ٠.٦٥- ) على التوالي . وبلغت نسبة هذا المستوى ( ٢٢.٤٪ )

**المستوى الرابع : بلغت الدرجة المعيارية (-١,٠ فاقل) .**  
**((يخلو من القيم ))**

**ثالثاً: توقع مساكن مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠:-**

يقدر أعداد المساكن في مدينة الكوت لعام ٢٠٣٠ اذ ستبلغ (٩٧٧٢٩) (\*\*\*\*) مسكناً , بحاجة مستقبلية بلغت (٣٣٧٥٨) مسكناً ضمت المحلات السكنية الرسمية المسجلة لدى مديرية بلدية الكوت , في حين بلغ عدد المساكن العشوائية التي تقع داخل تصميم الاساس للمدينة , والمساكن العشوائية التي أدخلت مؤخراً للتصميم (٣٣٣٥٤) مسكناً, بينما بلغت المساكن العشوائية التي تقع اطراف المدينة ولم يتم ادخالها بالتصميم الاساس (١٦٩٨٧) مسكناً. **فيكون مجموع المساكن المطلوبة مستقبلاً (٨٤٠٩٩) مسكن .**

يلاحظ من جدول (٤) والخريطة (٣) يمكن ان نميز اربعة مستويات لمساحات الاستعمال السكني موزعة في مدينة الكوت وباعتماد الدرجة المعيارية حسب الدراسة الميدانية ٢٠١٨ , وبوسط حسابي (٢٥٧١.٩) وانحراف معياري (٤١٠٣.٢) .

**المستوى الاول : تبلغ درجته المعيارية (+ ١,٠ فأكثر)**

ضم هذا المستوى ثلاث احياء سكنية وهي (الجهاد وانوار الصدر والعزة الجديدة) بعدد (٢٢٢١٩ , ١٠٥٥٧ , ٦٩٠٥) مسكن , بنسبة (٢٢.٧% , ١٠.٨% , ٧.١%), وبزيادة اسرية مطلقة (١٠.١٠٩ , ٤٣٣٤ , ٤٠٣٥) اسرة , وبدرجة معيارية (٤.٧٩% , ١.٩٥ , ١.٠٦) على التوالي , وبلغ نسبة هذا المستوى (٤٠.٦%) من المجموع الكلي للمساكن في مدينة الكوت .

**المستوى الثاني : بلغت الدرجة المعيارية لهذا المستوى بين (٠,٩٩+ - ٠,٠)**

ضم هذا المستوى ثمان احياء سكنية تمثلت بـ(الشهداء وداموك والفلاحية والقادسية الزهراء والعزة القديمة والكرمية والامام علي ع) , بأسر (٦٤٧٢ , ٦٢٧١ , ٦١٩٦ , ٥٥٨٨ , ٤٩٥٦ , ٤٤١٧ , ٣١٢٢ , ٢٨٨٣) اسرة , بنسبة (٦.٦% , ٦.٤% , ٦.٣% , ٥.٧% , ٥.١% , ٤.٥% , ٣.٢% , ٢.٩%) , وبزيادة اسرية مطلق (٢٤٦٢ , ١٦٨٢ , ٢٥٩٨ , ٢٨٥٧ , ٢٠٨٨ , ١٩٠٥ , ١١٩٠ , ٧٨٢) اسرة , بدرجة معيارية (٠.٩٥% , ٠.٩٠% , ٠.٨٨% , ٠.٧٤% , ٠.٥٨% , ٠.٤٥% , ٠.١٣% , ٠.٠٨%) على التوالي . بلغت نسبة هذا المستوى (٤٠.٧%) من المجموع الكلي للمساكن في مدينة الكوت .

**المستوى الثالث : الذي تبلغ الدرجة المعيارية (-٠,٠١ - -٠,٩٩)**

ضم هذا المستوى ست وعشرون حي سكني تمثلت بـ (السراي الشرقي , العسكري , الوحدة , العباسية , الكفاءات , سيد حسين , الرفيعي, الخليج العربي, الجعفرية , الحوراء , الجمعية , الداودية , السلام المهندسين , المشروع , الشرقية , العمال , المعلمين , الميمون , رميلة الدبية , الحيدرية , الشرطة , الربيع , العمارات السكنية , الخاجية , الحسين , ١٤ تموز ) (٢ , ٣٢ , ٥١ , ٧٨ , ١٠٧ , ١٣٨ , ١٣٣ , ١٣٢ , ٢٢٧ , ٢٠٣٠) جدول (٤) توقع أعداد المساكن في مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠

| الاحياء السكنية    | عدد المساكن الموجود ٢٠١٨ |      | عدد المساكن المطلوبة ٢٠٣٠ |      | الزيادة<br>او النقصان | د. المعيارية<br>مساكن ٢٠٣٠ |
|--------------------|--------------------------|------|---------------------------|------|-----------------------|----------------------------|
|                    | عدد                      | %    | عدد                       | %    |                       |                            |
| الجمعية            | ٢١١                      | ٠,٣  | ٢٤٧                       | ٠,٣  | ٣٦                    | ٠,٥٧-                      |
| الداودية           | ٢١١                      | ٠,٣  | ٢٥٢                       | ٠,٣  | ٤١                    | ٠,٥٧-                      |
| الشرقية            | ٥٣١                      | ٠,٨  | ٤٣٢                       | ٠,٤  | ٩٩-                   | ٠,٥٢-                      |
| سيد حسين           | ٢٠٥                      | ٠,٣  | ١٣٨                       | ٠,١  | ٦٧-                   | ٠,٥٩-                      |
| السراي الشرقي      | ٢٣٣                      | ٠,٤  | ٢                         | ٠    | ٢٣١-                  | ٠,٦٣-                      |
| المشروع            | ٢١٤                      | ٠,٣  | ٣٨٩                       | ٠,٤  | ١٧٥                   | ٠,٥٣-                      |
| الحيدرية           | ٦٨٠                      | ١,١  | ٩٤٧                       | ١    | ٢٦٧                   | ٠,٤٠-                      |
| الجعفرية           | ٢٤٠                      | ٠,٤  | ٢٢٧                       | ٠,٢  | ١٣-                   | ٠,٥٧-                      |
| العباسية           | ١٧٧                      | ٠,٣  | ٧٨                        | ٠,١  | ٩٩-                   | -٠,٦١                      |
| العزة القديمة      | ٢٥١٢                     | ٣,٩  | ٤٤١٧                      | ٤,٥  | ١٩٠٥                  | ٠,٤٥                       |
| الكرمية            | ١٩٣٢                     | ٣    | ٣١٢٢                      | ٣,٢  | ١١٩٠                  | ٠,١٣                       |
| المعلمين           | ٣٩٤                      | ٠,٦  | ٦٨٢                       | ٠,٧  | ٢٨٨                   | ٠,٤٦-                      |
| العمارات السكنية   | ١٥٤٥                     | ٢,٤  | ١٩١٧                      | ٢    | ٣٧٢                   | ٠,١٦-                      |
| الكفءات            | ١١٢٣                     | ١,٨  | ١٠٧                       | ٠,١  | ١٠١٦-                 | ٠,٦٠-                      |
| المهندسين          | ٤١٢                      | ٠,٦  | ٣٦٧                       | ٠,٤  | ٤٥-                   | ٠,٥٤-                      |
| الرفيعي            | ٧٥٤                      | ١,٢  | ١٣٣                       | ٠,١  | ٦٢١-                  | ٠,٥٩-                      |
| الزهراء            | ٢٨٦٨                     | ٤,٥  | ٤٩٥٦                      | ٥,١  | ٢٠٨٨                  | ٠,٥٨                       |
| الحسين             | ١٥٣٤                     | ٢,٤  | ١٩٩٧                      | ٢    | ٤٦٣                   | ٠,١٤-                      |
| العمال             | ١٣٩٠                     | ٢,٢  | ٤٧٨                       | ٠,٥  | ٩١٢-                  | ٠,٥١-                      |
| داموك              | ٤٥٨٩                     | ٧,٢  | ٦٢٧١                      | ٦,٤  | ١٦٨٢                  | ٠,٩٠                       |
| القادسية           | ٢٧٣١                     | ٤,٣  | ٥٥٨٨                      | ٥,٧  | ٢٨٥٧                  | ٠,٧٤                       |
| الشهداء            | ٤٠١٠                     | ٦,٣  | ٦٤٧٢                      | ٦,٦  | ٢٤٦٢                  | ٠,٩٥                       |
| ١٤ - تموز          | ١٣٠٠                     | ٢    | ٢١٨١                      | ٢,٢  | ٨٨١                   | ٠,١٠-                      |
| السلام             | ٣٢١                      | ٠,٥  | ٣٧٦                       | ٠,٤  | ٥٥                    | ٠,٥٤-                      |
| الربيع             | ١١١٠                     | ١,٧  | ١٨٣٠                      | ١,٩  | ٧٢٠                   | ٠,١٨-                      |
| الامام علي ع       | ٢١٠١                     | ٣,٣  | ٢٨٨٣                      | ٢,٩  | ٧٨٢                   | ٠,٠٨                       |
| انوار الصدر        | ٦٢٢٣                     | ٩,٧  | ١٠٥٥٧                     | ١٠,٨ | ٤٣٣٤                  | ١,٩٥                       |
| الفلاحية           | ٣٥٩٨                     | ٥,٦  | ٦١٩٦                      | ٦,٣  | ٢٥٩٨                  | ٠,٨٨                       |
| الجهاد             | ١٢١١٠                    | ١٨,٩ | ٢٢٢١٩                     | ٢٢,٧ | ١٠١٠٩                 | ٤,٧٩                       |
| العزة الجديدة      | ٢٨٧٠                     | ٤,٥  | ٦٩٠٥                      | ٧,١  | ٤٠٣٥                  | ١,٠٦                       |
| الخليج العربي      | ١٦٩                      | ٠,٣  | ١٣٢                       | ٠,١  | ٣٧-                   | ٠,٥٩-                      |
| الخاجية            | ١٤٩٨                     | ٢,٣  | ١٩١٤                      | ٢    | ٤١٦                   | ٠,١٦-                      |
| العسكري ع          | ٤٠١                      | ٠,٦  | ٣٢                        | ٠    | ٣٦٩-                  | ٠,٦٢-                      |
| الشرطة             | ٧٥٠                      | ١,٢  | ١٥٢٥                      | ١,٦  | ٧٧٥                   | ٠,٢٦-                      |
| رميلة الدبية       | ٢٩٧                      | ٠,٥  | ٧٨٠                       | ٠,٨  | ٤٨٣                   | ٠,٤٤-                      |
| الحوراء            | ١٩٢٠                     | ٣    | ٢٤٠                       | ٠,٢  | ١٦٨٠-                 | ٠,٥٧-                      |
| الوحدة             | ١٥٥                      | ٠,٢  | ٥١                        | ٠,١  | ١٠٤-                  | ٠,٦١-                      |
| الميمون            | ٦٥٢                      | ١    | ٦٩١                       | ٠,٧  | ٣٩                    | ٠,٤٦-                      |
| المجموع            | ٦٣٩٧١                    | %١٠٠ | ٩٧٧٢٩                     | %١٠٠ | ٣٣٧٥٨                 | ----                       |
| داخل تصميم المدينة | ٣٣٣٥٤                    |      |                           |      |                       |                            |
| خارج تصميم المدينة | ١٦٩٨٧                    |      |                           |      |                       |                            |
| مج الكلي المطلوب   |                          |      | ٨٤٠٠٩                     |      |                       |                            |
| الوسط الحسابي      |                          |      | ٢٥٧١,٩                    |      |                       |                            |
| الانحراف المعياري  |                          |      | ٤١٠٣,٢                    |      |                       |                            |

المصدر: الدراسة الميدانية ٢٠١٨ .

## خريطة (٣)

توقع أعداد المساكن في مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠ بحسب الدرجات المعيارية



١٩١٧، ١٩١٤، ١٨٣٠، ١٥٢٥، ٩٤٧، ٧٨٠، ٦٩١، ٦٨٢، ٤٧٨، ٤٣٢، ٣٨٩، ٣٧٦، ٣٦٧، ٢٥٢، ٢٤٧، ٢٤٠،  
 ، ٠.٣٪، ٠.٢٪، ٠.٢٪، ٠.١٪، ٠.١٪، ٠.١٪، ٠.١٪، ٠.١٪، ٠.١٪، ٠.٠٪، ٠.٠٪) أسرة (٢١٨١، ١٩٩٧،  
 (%٢.٢، %٢، %٢، %٢، %١.٩، %١.٦، %١، %٠.٨، %٠.٧، %٠.٧، %٠.٥، %٠.٤، %٠.٤، %٠.٤، %٠.٤، %٠.٣  
 ، وبزيادة او نقصان اسرية مطلق (-٢٣١، -٣٦٩، -٩٩، -١٠١٦، -٦٧، -٦٢١، -٣٧، -١٣، -١٦٨٠، ٣٦، ٤١، -٤٥، ٥٥، ١٧٥، -٩٩، -٩١٢، -٢٨٨، ٣٩، ٤٨٣، ٢٦٧، ٧٧٥، ٧٢٠، ٤١٦، ٣٧٢، ٤٦٣، ٨٨١) أسرة،  
 بدرجة معيارية (-٦٣٪، -٠.٦٢٪، -٠.٦١٪، -٦١٪، -٠.٦٠٪، -٠.٥٩٪، -٠.٥٩٪، -٠.٥٩٪، -٠.٥٩٪، -٠.٥٧٪، -٠.٥٧٪، -٠.٥٧٪، -٠.٥٧٪، -٠.٥٤٪، -٠.٥٣٪، -٠.٥٢٪، -٠.٥١٪، -٠.٤٦٪، -٠.٤٦٪، -٠.٤٤٪، -  
 ، ٠.٤٠٪، -٠.٢٦٪، -٠.١٨٪، -٠.١٦٪، -٠.١٦٪، -٠.١٤٪، -٠.١٠٪) على التوالي . وبلغت نسبة هذا المستوى  
 (١٨.٧٪) .

يلاحظ أن أغلب الأحياء السكنية في هذا المستوى يكون نمو مساكنها بشكل نسبي ضئيل او قد يكون ثابت قابل للتناقص ؛ نتيجة عزو الوظيفة التجارية واتساع حركتها على حساب الوظيفة السكنية ، فضلاً عن تشبع المحلة وامتلأها وعدم كفاية المساحات السكنية للنمو المستقبلي كما في حي (الشرقية وسيد حسن والسراي الشرقي والجعفرية والعباسية والكفاءات والمهندسين والرفيعي والعمال والخليج العربي والعسكري والحوراء والوحدة)

المستوى الرابع : بلغت الدرجة المعيارية (- ١,٠ فاقل) .

((يخلو من القيم ))

رابعاً : توقع مساحات الاستعمال السكني في مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠ :-

تم تقدير مساحات الاستعمال السكني في مدينة الكوت لعام ٢٠٣٠ والتي ستبلغ (١٣٤٩٩.٥) دونم (\*\*\*\*\*), بتناقص مستقبلية بلغ (٣٤٥٠.٨) دونم ضمن المحلات السكنية الرسمية المسجلة لدى مديرية بلدية الكوت, في حين بلغت مساحات الاستعمالات السكنية العشوائية التي تقع داخل التصميم الأساس والمساحات العشوائية التي أدخلت مؤخراً للتصميم (٢٦٧١.٣٣) دونم , بينما بلغت المساحات العشوائية التي تقع اطراف المدينة ولم يتم ادخالها بالتصميم الاساس (٣٨١٥.٨٢) دونم. وبهذا يكون مجموع المساحات المطلوبة مستقبلاً (٩٩٣٧.٩٥) دونم .

يظهر من خلال الجدول (٥) وشكل (١) ان توقع مساحات الاستعمال السكني في مدينة الكوت تتجه نحو الزيادة والتوسع في الاحياء التي تقع حول المركز او عند الأطراف , بينما تتناقص المساحات السكنية في الاحياء المركزية (التجارية) او الاحياء الممتدة على طول الشوارع التجارية ؛ نتيجة غزو الاستعمال التجاري على السكني.

بلغ مساحة الاستعمال السكني عام ٢٠١٨ (١٦٩٥٠.٣) دونم , بينما توقعت عام ٢٠٣٠ (١٣٤٩٩.٥) دونم , بتناقص مساحي مطلق للمدة (٢٠١٨-٢٠٣٠) بلغت (-٣٤٥٠.٨) , وهذا يدل ان هناك مساحات سكنية فارغة داخل المدينة لم يتم توزيعها على شرائح المجتمع , وان اختيار مساحة الحي السكني يتم بشكل عشوائي لا عن طريق اتباع المعايير المساحية والتخطيطية , فضلاً عن صغر مساحة قطعة الارض الموزعة التي تبلغ (٢٢٥٠) او (٢٢٠٠) حسب المعيار الجديد لمديرية بلدية الكوت .

اما على مستوى احياء المدينة فقد تتباين مساحات الاستعمالات السكنية مكانياً , اذ تزداد في بعض الاحياء السكنية التي تتوفر فيها مساحات من الاراضي والتي قد يكون سعر الارض فيها مناسب كما في حي (الجهاد) , فيما تتناقص في بعض الأحياء السكنية الأخرى التي لا تتوفر فيها مساحات من الاراضي , فضلاً عن المنافسة الشديدة للاستعمال التجاري على حساب الاستعمال السكني , وبالتالي نلاحظ تحويل جنس العقار في العديد من المساكن الى مولات ومجمعات ومحلات تجارية كما في حي (السراي الشرقي) .

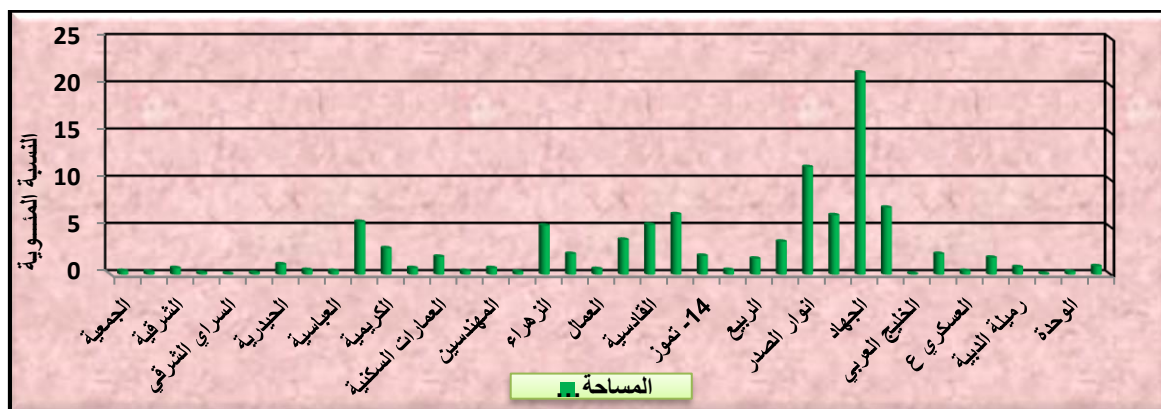
توقع (أعلى) زيادة مساحية واضحة للمدة (٢٠١٧-٢٠٣٠) في حي (الجهاد وانوار الصدر والعزة الجديدة والشهداء) بلغت (٢٨٨٧ , ١٥٤٢.٥ , ٩٥٣.١ , ٨٦٥.٤) دونم , ونسبة (٢١.٤% , ١١.٤% , ٧.١% , ٦.٤%) , وبزيادة مساحية سكنية مطلقة (٥٣٩ , ٦٠٩.٨ , ٦٤٢.٣ , ٢٦٦.٢) دونم على التوالي . بينما توقع (أدنى) زيادة مساحية في حي (الحوراء والسراي الشرقي والخليج العربي) بلغت (١٦ , ١٤.٤ , ٦.٩) دونم , بنسبة (٠.١%) لكل منهما على التوالي بنقصان مساحي مطلق (-٢٣٠٠.٧ , -٤٩.٨ , -١٣٠.٧) دونم على التوالي . أما بقية الأحياء السكنية الأخرى فقد تتراوح قيم مساحاتها السكنية بين القيمتين المذكورتين .

جدول (٥) توقع مساحات الاستعمال السكني (دونم) في مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠

| الزيادة او النقصان | المساحة السكنية المطلوبة ٢٠٣٠ |         | المساحة السكنية الموجودة ٢٠١٨ |         | الاحياء السكنية    |
|--------------------|-------------------------------|---------|-------------------------------|---------|--------------------|
|                    | %                             | عدد     | %                             | عدد     |                    |
| ٢٢                 | ٠,٤                           | ٥٠,٦    | ٠,٢                           | ٢٨,٦    | الجمعية            |
| ٧,٧                | ٠,٣                           | ٣٦,٣    | ٠,٢                           | ٢٨,٦    | الداودية           |
| ٦٣,٩               | ٠,٧                           | ٩٢,٥    | ٠,٢                           | ٢٨,٦    | الشرقية            |
| ١٠,٣-              | ٠,٢                           | ٢٤      | ٠,٢                           | ٣٤,٣    | سيد حسين           |
| ٤٩,٨-              | ٠,١                           | ١٤,٤    | ٠,٤                           | ٦٤,٢    | السراي الشرقي      |
| ٦٩,٢-              | ٠,٢                           | ٢٦,٣    | ٠,٦                           | ٩٥,٥    | المشروع            |
| ١٦-                | ١,١                           | ١٥١,٣   | ١                             | ١٦٧,٣   | الحيدرية           |
| ٧٧,٣-              | ٠,٥                           | ٦٢      | ٠,٨                           | ١٣٩,٣   | الجعفرية           |
| ٦٠,٩-              | ٠,٤                           | ٥٤,٩    | ٠,٧                           | ١١٥,٨   | العباسية           |
| ٥١٤,٧              | ٥,٦                           | ٧٥٧,٩   | ١,٤                           | ٢٤٣,٢   | العزة القديمة      |
| ٧٩,٨               | ٢,٨                           | ٣٧٧,٥   | ١,٨                           | ٢٩٧,٧   | الكرمية            |
| ٩٠,٩-              | ٠,٧                           | ٨٨      | ١,١                           | ١٧٨,٩   | المعلمين           |
| ١٩٨,٨              | ١,٩                           | ٢٦١,١   | ٠,٤                           | ٦٢,٣    | العمارات السكنية   |
| ٢٣٨,٤-             | ٠,٤                           | ٥١,٣    | ١,٧                           | ٢٨٩,٧   | الكفاءات           |
| ٢٤,٩-              | ٠,٧                           | ٩١,١    | ٠,٧                           | ١١٦     | المهندسين          |
| ١٧٠,٤-             | ٠,٣                           | ٤٥,٨    | ١,٣                           | ٢١٦,٢   | الرفيعي            |
| ٢٨٧,١              | ٥,٢                           | ٧٠٣,٨   | ٢,٥                           | ٤١٦,٧   | الزهراء            |
| ٥٦,٨               | ٢,٢                           | ٣٠٣,٦   | ١,٥                           | ٢٤٦,٨   | الحسين             |
| ١٩٤,٦-             | ٠,٦                           | ٨٢,٩    | ١,٦                           | ٢٧٧,٥   | العمال             |
| ٧٢٩,٩-             | ٣,٧                           | ٤٩٩     | ٧,٣                           | ١٢٢٨,٩  | داموك              |
| ٥٦٢,١              | ٥,٣                           | ٧١٩,١   | ٠,٩                           | ١٥٧     | القادسية           |
| ٢٦٦,٢              | ٦,٤                           | ٨٦٥,٤   | ٣,٥                           | ٥٩٩,٢   | الشهداء            |
| ٩٣,٥               | ٢                             | ٢٦٤     | ١                             | ١٧٠,٥   | ١٤- تموز           |
| ٤٦٣,٣-             | ٠,٥                           | ٦٢,٣    | ٣,١                           | ٥٢٥,٦   | السلام             |
| ٣١٢,٢-             | ١,٧                           | ٢٢٤,٩   | ٣,٢                           | ٥٣٧,١   | الربيع             |
| ٥٩                 | ٣,٥                           | ٤٧٠,٣   | ٢,٤                           | ٤١١,٣   | الامام علي ع       |
| ٦٠٩,٨              | ١١,٤                          | ١٥٤٢,٥  | ٥,٥                           | ٩٣٢,٧   | انوار الصدر        |
| ٢٤٥,٤-             | ٦,٣                           | ٨٥٦,٦   | ٦,٥                           | ١١٠,٢   | الفلاحية           |
| ٥٣٩                | ٢١,٤                          | ٢٨٨٧    | ١٣,٩                          | ٢٣٤٨    | الجهاد             |
| ٦٤٢,٣              | ٧,١                           | ٩٥٣,١   | ١,٨                           | ٣١٠,٨   | العزة الجديدة      |
| ١٣٠,٧-             | ٠,١                           | ٦,٩     | ٠,٨                           | ١٣٧,٦   | الخليج العربي      |
| ١٨٧١,٦-            | ٢,٢                           | ٢٩٢,٤   | ١٢,٨                          | ٢١٦٤    | الخاجية            |
| ٦٠,٣-              | ٠,٤                           | ٥٤,٥    | ٠,٧                           | ١١٤,٨   | العسكري ع          |
| ٨٢                 | ١,٨                           | ٢٣٨     | ٠,٩                           | ١٥٦     | الشرطة             |
| ١٦٦,٢-             | ٠,٨                           | ١٠,٢    | ١,٦                           | ٢٦٨,٢   | رميلة الدبية       |
| ٢٣٠٠,٧-            | ٠,١                           | ١٦      | ١٣,٧                          | ٢٣١٦,٧  | الحوراء            |
| ٩١,٦-              | ٠,٣                           | ٤٦      | ٠,٨                           | ١٣٧,٦   | الوحدة             |
| ١٦٠,٥-             | ٠,٩                           | ١٢٤,٨   | ١,٧                           | ٢٨٥,٣   | الميمون            |
| ٣٤٥٠,٨-            | ٪١٠٠                          | ١٣٤٩٩,٥ | ٪١٠٠                          | ١٦٩٥٠,٣ | المجموع            |
|                    |                               |         |                               | ٢٦٧١,٣٣ | داخل تصميم المدينة |
|                    |                               |         |                               | ٣٨١٥,٨٢ | خارج تصميم المدينة |
|                    |                               | ٩٩٣٧,٩٥ |                               |         | مج الكلي المطلوب   |

المصدر : الدراسة الميدانية ٢٠١٨.

شكل (١) توقع مساحات الاستعمال السكني (دونم) في مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠



المصدر : الباحث اعتماد على جدول (٥).

خامساً : توقع قيم الاراضي السكنية في مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠ :-

تم تقدير قيم الاراضي السكنية في مدينة الكوت لعام ٢٠٣٠ اذ توقع أعلى قيمة للمتر المربع الواحد في حي المعلمين (٣.٤) مليون(\*\*\*\*\*) , فيما توقع ادنى قيمة للمتر المربع الواحد في حي الرميطة الدبية (١٧٠) الف دينار , بينما تراوح قيم الاراضي السكنية الاخرى بين القيمتين المذكورتين .

يلاحظ من جدول (٦) والخريطة (٤) يمكن ان نميز اربعة مستويات لقيم الاراضي السكنية في المدينة باعتماد الدرجة المعيارية حسب الدراسة الميدانية للمدة (٢٠١٥ , ٢٠١٠ , ٢٠٠٥) , بوسط حسابي (١٠٦١٠٠١.٦٥) وبانحراف معياري بلغ (٧٥٨٥٤٥.٥٢) .

جدول (٦)

توقع قيم الاراضي السكنية للمتر المربع الواحد بـ (ألف/مليون) في مدينة الكوت حتى عام ٢٠٣٠

| السنوات<br>الاحياء السكنية | ٢٠٠٥   | ٢٠١٠    | ٢٠١٨      | ٢٠٣٠     | معامل<br>التأثير<br>R2 | معادلة الانحدار ومعامل التأثير<br>لغرض التنبؤ<br>المعادلة | د معيارية<br>سعر الارض<br>٢٠٣٠ |
|----------------------------|--------|---------|-----------|----------|------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| الجمعية                    | ٥.٠٠٠٠ | ١٢.٠٠٠٠ | ١٥.٠٠٠٠   | ٢٤٥٨٥٢٧  | ٠.٨٨                   | $Y = -146250775.2 + 73255.8X$                             | ١.٨٤                           |
| الداودية                   | ٢.٠٠٠٠ | ٧.٠٠٠٠  | ٨.٠٠٠٠    | ١٣٨٤١٠.٩ | ٠.٧٧                   | $Y = -85953100.8 + 43023.3X$                              | ٠.٤٣                           |
| الشرقية                    | ٢.٠٠٠٠ | ٧.٠٠٠٠  | ٨.٠٠٠٠    | ١٣٨٤١٠.٩ | ٠.٧٧                   | $Y = -85953100.8 + 43023.3X$                              | ٠.٤٣                           |
| سيد حسين                   | ٢.٠٠٠٠ | ٧.٠٠٠٠  | ٨.٠٠٠٠    | ١٣٨٤١٠.٩ | ٠.٧٧                   | $Y = -85953100.8 + 43023.3X$                              | ٠.٤٣                           |
| السراي الشرقي              | ٢.٠٠٠٠ | ٧.٠٠٠٠  | ٨.٠٠٠٠    | ١٣٨٤١٠.٩ | ٠.٧٧                   | $Y = -85953100.8 + 43023.3X$                              | ٠.٤٣                           |
| المشروع                    | ٤.٠٠٠٠ | ٧.٠٠٠٠  | ١.٤٠٠.٠٠٠ | ٢٣١٣٥٦٦  | ٠.٩٩                   | $Y = -155837596.9 + 77907.0X$                             | ١.٦٥                           |
| الحيدرية                   | ٨.٠٠٠٠ | ١٠.٠٠٠٠ | ١.١٥٠.٠٠٠ | ١٤٨٠.٤٢٦ | ٠.٩٥                   | $Y = -51630038.8 + 26162.8X$                              | ٠.٥٥                           |
| الجعفرية                   | ٨.٠٠٠٠ | ١٠.٠٠٠٠ | ١.١٥٠.٠٠٠ | ١٤٨٠.٤٢٦ | ٠.٩٥                   | $Y = -51630038.8 + 26162.8X$                              | ٠.٥٥                           |
| العباسية                   | ٨.٠٠٠٠ | ١٠.٠٠٠٠ | ١.١٥٠.٠٠٠ | ١٤٨٠.٤٢٦ | ٠.٩٥                   | $Y = -51630038.8 + 26162.8X$                              | ٠.٥٥                           |
| العزة القديمة              | ١.٠٠٠٠ | ١٥.٠٠٠٠ | ١٥.٠٠٠٠   | ١٩٩٦١٢   | ٠.٦٣                   | $Y = -6881782.9 + 3488.4X$                                | ١.١٤-                          |

|       |                               |      |         |            |             |            |               |
|-------|-------------------------------|------|---------|------------|-------------|------------|---------------|
| ٠.٩٥- | $Y = -14999418.6 + 7558.1X$   | ٠.٩٨ | ٣٤٣٦.٥  | ٢٥.٥٥٥     | ٢.٥٥٥٥      | ١٥.٥٥٥     | الكريمة       |
| ٣.١٣  | $Y = -149994186.0 + 75581.4X$ | ٠.٩٨ | ٣٤٣٦.٥٧ | ٢.٥٥٥.٥٥٥  | ٢.٥٥٥.٥٥٥   | ١٥.٥٥٥.٥٥٥ | المعلمين      |
| ١.٤٢  | $Y = -108803488.4 + 54651.2X$ | ٠.٩٩ | ٢١٣٨٣٧٢ | ١.٥٥٥.٥٥٥  | ١.٥٥٥.٥٥٥   | ٨.٥٥٥.٥٥٥  | الكفاءات      |
| ٠.١٨  | $Y = -27127131.8 + 13953.5X$  | ٠.٦٣ | ١١٩٨٤٥٠ | ١.٥٥٥.٥٥٥  | ١.٥٥٥.٥٥٥   | ٨.٥٥٥.٥٥٥  | المهندسين     |
| ٠.٩٥- | $Y = -22081201.6 + 11046.5X$  | ٠.٩٠ | ٣٤٣٢١٧  | ٢.٥٥٥.٥٥٥  | ١.٥٥٥.٥٥٥   | ٥.٥٥٥.٥٥٥  | الرفيعي       |
| ٠.٢١- | $Y = -62827713.2 + 31395.3X$  | ٠.٩١ | ٩٠٤٨٤٥  | ٥.٥٥٥.٥٥٥  | ٣٥.٥٥٥.٥٥٥  | ٧٥.٥٥٥.٥٥٥ | الزهران       |
| ٠.٢١- | $Y = -62827713.2 + 31395.3X$  | ٠.٩١ | ٩٠٤٨٤٥  | ٥.٥٥٥.٥٥٥  | ٣٥.٥٥٥.٥٥٥  | ٧٥.٥٥٥.٥٥٥ | الحسين        |
| ٠.٠١  | $Y = -75647093.0 + 37790.7X$  | ٠.٩٨ | ١٠٦٨٠٢٣ | ٦.٥٥٥.٥٥٥  | ٣٥.٥٥٥.٥٥٥  | ١.٥٥٥.٥٥٥  | العمال        |
| ٠.٠٥- | $Y = -67429457.4 + 33720.9X$  | ٠.٩٦ | ١٠٢٤٠٣١ | ٦.٥٥٥.٥٥٥  | ٤.٥٥٥.٥٥٥   | ١٥.٥٥٥.٥٥٥ | داموك         |
| ١.٠٨- | $Y = -15692345.0 + 7848.8X$   | ٠.٩٨ | ٢٤٠٧٩٥  | ١٥.٥٥٥.٥٥٥ | ٧٥.٥٥٥.٥٥٥  | ٥.٥٥٥.٥٥٥  | القادسية      |
| ١.٠٨- | $Y = -15692345.0 + 7848.8X$   | ٠.٩٨ | ٢٤٠٧٩٥  | ١٥.٥٥٥.٥٥٥ | ٧٥.٥٥٥.٥٥٥  | ٥.٥٥٥.٥٥٥  | الشهداء       |
| ٠.١٢- | $Y = -71969031.0 + 35930.2X$  | ٠.٨٨ | ٩٦٩٣٤١  | ٥.٥٥٥.٥٥٥  | ٣٥.٥٥٥.٥٥٥  | ١.٥٥٥.٥٥٥  | ١٤ تموز       |
| ٠.٢٠- | $Y = -61641860.5 + 30814.0X$  | ٠.٨٣ | ٩١٠٤٦٥  | ٥.٥٥٥.٥٥٥  | ٤.٥٥٥.٥٥٥   | ٧٥.٥٥٥.٥٥٥ | السلام        |
| ١.٠٥  | $Y = -119709496.1 + 59883.7X$ | ٠.٩٦ | ١٨٥٤٤٥٧ | ١.١٥٥.٥٥٥  | ٧٥.٥٥٥.٥٥٥  | ٣.٥٥٥.٥٥٥  | الربيع        |
| ٠.٤٩  | $Y = -47546220.9 + 24127.9X$  | ٠.٩٣ | ١٤٣٣٤٣٠ | ١.١٢٥.٥٥٥  | ١.٥٥٥.٥٥٥   | ٨.٥٥٥.٥٥٥  | الامام علي ع  |
| ٠.٧٦- | $Y = -31384689.9 + 15697.7X$  | ٠.٩٨ | ٤٨١٥٨٩  | ٣.٥٥٥.٥٥٥  | ١٥.٥٥٥.٥٥٥  | ١.٥٥٥.٥٥٥  | انوار الصدر   |
| ٠.٨٩- | $Y = -23217054.3 + 11627.9X$  | ٠.٩٩ | ٣٨٧٥٩٧  | ٢٥.٥٥٥.٥٥٥ | ١٥.٥٥٥.٥٥٥  | ١.٥٥٥.٥٥٥  | الفلاحية      |
| ٠.٩٥- | $Y = -22674127.9 + 11337.2X$  | ٠.٩٨ | ٣٤٠٤٠٧  | ٢.٥٥٥.٥٥٥  | ١٢٥.٥٥٥.٥٥٥ | ٥.٥٥٥.٥٥٥  | الجهاد        |
| ٠.٧٢- | $Y = -33714728.7 + 16860.5X$  | ٠.٩٦ | ٥١٢٠١٦  | ٣.٥٥٥.٥٥٥  | ٢.٥٥٥.٥٥٥   | ٧٥.٥٥٥.٥٥٥ | العزة الجديدة |
| ١.٠١  | $Y = -122097868.2 + 61046.5X$ | ٠.٧٨ | ١٨٢٦٥٥٠ | ١.٥٥٥.٥٥٥  | ٨٥.٥٥٥.٥٥٥  | ١٥.٥٥٥.٥٥٥ | الخليج العربي |
| ٠.٢٢- | $Y = -70392170.5 + 35116.3X$  | ٠.٩٣ | ٨٩٣٨٧٦  | ٥.٥٥٥.٥٥٥  | ١٢.٥٥٥.٥٥٥  | ٦.٥٥٥.٥٥٥  | الخاجية       |
| ١.٠٥- | $Y = -20178969.0 + 10069.8X$  | ٠.٩٣ | ٢٦٢٦٥٩  | ١٥.٥٥٥.٥٥٥ | ٤.٥٥٥.٥٥٥   | ٢٤.٥٥٥.٥٥٥ | العسكري       |
| ١.١٧- | $Y = -12099534.9 + 6046.5X$   | ٠.٩٨ | ١٧٤٨٨٤  | ١.٥٥٥.٥٥٥  | ٦.٥٥٥.٥٥٥   | ٢.٥٥٥.٥٥٥  | الشرطة        |
| ١.١٧- | $Y = -11040600.8 + 5523.3X$   | ٠.٩٠ | ١٧١٦٠٩  | ١.٥٥٥.٥٥٥  | ٧٥.٥٥٥.٥٥٥  | ٢٥.٥٥٥.٥٥٥ | رميلة الدبية  |
| ٠.٨٧- | $Y = -13763565.9 +$           | ٠.٦٣ | ٣٩٩٢٢٥  | ٣.٥٥٥.٥٥٥  | ٣.٥٥٥.٥٥٥   | ٢.٥٥٥.٥٥٥  | الحوراء       |

المصدر : الدراسة الميدانية ٢٠١٨.

#### خريطة (٤)

توقع قيم الأراضي السكنية للمتر المربع الواحد بـ (ألف/مليون) في مدينة الكويت حتى عام ٢٠٣٠ بحسب الدرجات المعيارية



المستوى الاول : تبلغ درجته المعيارية (+ ١,٠ فأكثر)

ضم هذا المستوى ست أحياء سكنية وهي (المعلمين والجمعية والمشروع والكفاءات والربيع والخليج العربي) , توقع أعلى سعر في حي المعلمين (٣٤٣٦٠٤٧) مليون دينار, فيما توقع أدنى سعر في حي الخليج العربي (١٨٢٦٥٥٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد . وبمعامل تأثير أعلاها (٠.٩٩) وأدناها (٠.٧٨), بدرجة معيارية (٣.١٣, ١.٨٤, ١.٦٥, ١.٤٢, ١.٠٥, ١.٠١) على التوالي . ويعزى سبب ارتفاع قيم الأراضي السكنية لهذه الأحياء هو نتيجة اتساع مساحة الأرض السكنية التي تتراوح ما بين (٢٥٠-٢٥٠٠م<sup>٢</sup>) , وإطلالتها على نهر دجلة, وامتدادها على طول الشوارع الرئيسية للمدينة التي أهلها ان تتحول الى اشربة ومجمعات ومحلات تجارية واماكن ومنتزهات سياحية ترفيهية نافست الاستعمال السكني فأصبحت أحياء مرغوبة استثمارياً وتجارياً اذ انعكس ذلك على قيم الأراضي السكنية فيها فأخذت بالارتفاع التدريجي وبشكل مستمر .

#### المستوى الثاني : بلغت الدرجة المعيارية لهذا المستوى بين ( ٠.٩٩+ - ٠.٠ )

ضم هذا المستوى إحدى عشر حي سكني تمثلت بـ(الوحدة والامام علي ع والحيدرية والجعفرية والعباسية والداودية والشرقية وسيد حسين والسراي الشرقي والمهندسين والعمال). توقع أعلى سعر في حي الوحدة (١٦٧٢٠٩٣) مليون دينار, فيما توقع أدنى سعر لحي العمال (١٠٦٨٠٢٣) مليون دينار للمتر المربع الواحد. وبمعامل تأثير أعلاها (٠.٩٨) وأدناها (٠.٦٣) , بدرجة معيارية (٠.٨١, ٠.٤٩, ٠.٥٥, ٠.٥٥, ٠.٥٥, ٠.٤٣, ٠.٤٣, ٠.٤٣, ٠.٠١) على التوالي

#### المستوى الثالث : الذي تبلغ الدرجة المعيارية ( ٠.٩٩- - ٠.٠١ )

ضم هذا المستوى ثلاث عشر حي سكني تمثلت بـ(الكريمة والرفيعي والجهاد والفلاحية والحوراء وانوار الصدر والعزة الجديدة والخاجية والزهراء والحسين والسلام و١٤ تموز وداموك) , اذ توقع أعلى سعر للمتر المربع الواحد في حي داموك (١٠٢٤٠٣١) مليون, فيما توقع أدنى سعر في حي الجهاد (٣٤٠٤٠٧) ألف للمتر المربع الواحد. وبمعامل تأثير أعلاها (٠.٩٩) وأدناها (٠.٦٣) , بدرجة معيارية (٠.٩٥- , ٠.٩٥- , ٠.٩٥- , ٠.٨٩- , ٠.٨٧- , ٠.٧٦- , ٠.٧٢, ٠.٢٢- , ٠.٢١- , ٠.٢١- , ٠.٢٠- , ٠.١٢- , ٠.٠٥- ) على التوالي

#### المستوى الرابع : بلغت الدرجة المعيارية ( ١.٠- ) فاقل ) .

ضم هذا المستوى سبع أحياء سكنية ضمت (الشرطة والرميلة الدبية والميمون والعزة القديمة والقادسية والشهداء والعسكري) حيث توقع أعلى سعر في حي العسكري (٢٦٢٦٥٩) ألف, فيما توقع أدنى سعر في حي الرميلة الدبية (١٧١٦٠٩) ألف للمتر المربع الواحد. وبمعامل تأثير أعلاها (٠.٩٨) وأدناها (٠.٦٣) , بدرجة معيارية (١.١٧- , ١.١٧- , ١.١٤- , ١.٠٨- , ١.٠٨- , ١.٠٥- ) على التوالي

#### الاستنتاجات

ومن الدراسة يمكن ان نضع جملة من الاستنتاجات أهمها :-

١- لم يتم اعتماد سياسة سكنية واضحة في معالجة أزمة السكن او توفير أراضي سكنية للسكان , فضلاً عن تفرد جهات معنية في توزيع بعض الأراضي السكنية على بعض شرائح المجتمع ك (الأطباء والسجناء السياسيين والشهداء والرياضيين والقضاة والإعلاميين وبعض الفقراء والأرامل ) لأغراض فئوية حزبية او انتخابية بعيداً عن تطبيق المعايير المكانية (التخطيطية والبيئية) التي تحافظ على نسيج المدينة الحضري واستثمار أراضيها بشكل مثالي يلائم زيادة السكان وتطور المدينة مستقبلاً .

٢- بلغ عدد الأحياء السكنية (٣٨) حياً , و (٧١) محلاً , و (٤) قطاعات سكنية , فضلاً عن أحياء ومحلات سكنية أخرى غير نظامية (تجاوز) ضمن التصميم الاساس للمدينة , والتي ظهرت نتيجة العجز الحاصل لدى الحكومة المحلية في توفير اراضي سكنية للمواطنين , وبالتالي تحولت أغلب الأراضي الزراعية والعسكرية وغيرها المحيطة بالمدينة الى

استعمال سكني , مما انعكس سلبيًا في تشظي وانعدام العديد من وظائف المدينة ومحدودية مناطق الخضراء وحصرها حول نهر دجلة .

٣- بلغ أعداد سكان مدينة الكوت حسب تقديرات عام ٢٠١٨ (٣٩٢٥٦٩) نسمة , ومن المقدر له ان يصل (٦٣٦١٢١) نسمة عام ٢٠٣٠.

٤- بلغت أعداد أسر مدينة الكوت حسب تقديرات عام ٢٠١٨ (٦٩١٢٤) أسرة , ومن المقدر ان تصل (١٠٧٩٩٦) أسرة عام ٢٠٣٠ . بزيادة (٣٨٨٧٢) أسرة , و (٧٤٣٣) أسرة التي أدخلت مؤخرًا لسجلات سكان المدينة , و (١٦٥٨٣) أسرة التي لم تدخل الى الآن , حيث تقدر أعداد أسر مدينة الكوت المطلوبة حوالي (٦٢٨٨٨) أسرة.

٥- بلغت أعداد مساكن مدينة الكوت حسب تقديرات عام ٢٠١٨ (٦٣٩٧١) مسكن , ومن المقدر له ان تصل عام ٢٠٣٠ حوالي (٩٧٧٢٩) مسكن , اي بحاجة قدرت (٣٣٧٥٨) مسكن . وفي حال ضم (٣٣٣٥٤) مسكن عشوائي تقع داخل التصميم الاساس للمدينة والتي أدخلت مؤخرًا لسجلات المدينة , و (١٦٩٨٧) مسكن عشوائي تقع عند الأطراف لم يتم ادخالها في التصميم الاساس فيكون المجموع الكلي (١١٤٣١٢) مسكن , وهنا تقدر حاجة المدينة الى المساكن حوالي (٨٤١٠٩) مسكن .

٦- قدرت مساحة الاستعمال السكني المطلوبة حتى عام ٢٠٣٠ (١٣٤٩٩.٥) دونم , بتناقص (٣٤٥٠.٨) دونم ضمن المحلات السكنية الرسمية المسجلة لدى مديرية بلدية الكوت , في حين بلغت مساحة الاستعمالات السكنية العشوائية التي تقع داخل التصميم الاساس التي أدخلت مؤخرًا للتصميم (٢٦٧١.٣٣) دونم , بينما بلغت المساحات العشوائية التي تقع عند الاطراف والتي لم يتم ادخالها في التصميم الاساس (٣٨١٥.٨٢) دونم , وبهذا يكون مجموع المساحات المطلوبة مستقبلاً (٩٩٣٧.٩٥) دونم .

٧- قدرة أعلى قيم الاراضي السكني للمتر المربع الواحد حتى عام ٢٠٣٠ في المنطقة المركزية (التجارية) والمناطق المحيطة بها ك (حي المعلمين) اذ يبلغ (٣٤٣٦٠.٤٧) مليون / دينار , فيما يتوقع أدنى القيم كلما ابتعدنا عن المركز نحو الاطراف خاصة في (حي الرميلة الدبية) ويبلغ (١٧٠) الف دينار . وبالتالي تبين ارتفاع قيم الاراضي السكنية بشكل مستمر هو نتيجة عدم توزيع قطع سكنية على مستحقها مما ادى زيادة العجز السكني في المدينة , كما أن ارتفاع القيم لا يتناسب مع القدرة الشرائية للسكان , الأمر الذي أدى الى انشطار الأسر ودفعها للتجاوز على الاراضي الفارغة ضمن تصميم المدينة واطرافها الحضرية .

٨- توقع اعلى القيم للأراضي السكنية في الاحياء الراقية وهي (المعلمين, الحيدرية , الكفاءات, المهندسين , الامام علي ع , الخليج العربي , الوحدة) اذ يتراوح قيمها ما بين (١- ٣.٥ مليون دينار) , بينما توقع اقل القيم للأراضي السكنية في الاحياء الواطئة وهي ( العزة القديمة , الرميلة الدبية , الميمون , القادسية , الشهداء , الفلاحية , الجهاد) , والتي يتراوح قيمها ما بين (١٧٠- ٥٠٠ الف دينار) .

٩- انتشار ظاهرة السكن العشوائي (التجاوزات) بشكل كبير ومتزايد اذ بلغ عدد الاحياء السكنية العشوائية (٩) أحياء , بعدد (١٦٩٨٧) مسكن , بمساحة (٣٨١٥.٢٥) دونم , فيما بلغت عدد المساكن العشوائية ضمن المحلات السكنية في مدينة الكوت (٣٣٣٥٤) مسكن , فيكون مجموعها (٥٠٣٤١) مسكن . لذا فأن عجز الحكومات المركزية والمحلية في معالجة المشكلة لأسباب ادارية وقانونية ونفعية عكست آثار غير حضارية وغير صحية على السكان المتجاوزين وعلى جمالية المدينة من خلال تشظي نسيجها الحضري .

١٠- عدم وجود مؤشرات على تطبيق أي تجربة من تجارب الدول الاجنبية والعربية الناجحة في مجال ادارة واستثمار الاستعمال السكني تنظيماً وتخطيطياً حسب نظريات تركيب المدن الحديثة .

المقترحات

... يمكن في ضوء الاستنتاجات صياغة عدد من المقترحات ومنها :-

- ١- ضرورة التنسيق بين مؤسسات الدولة وبالأخص ب (وزارة البلديات والأشغال العامة ومديرية البلدية الكوت ومديرية التخطيط العمراني وديوان المحافظة) للعمل على تنظيم برنامج يقلل من التقاطعات القانونية وبذلك الاجراءات البيروقراطية الادارية ويخلق اجواء توافقية يخرج بنتائج ايجابية تحقق فائدة للمواطن من خلال توفير السكن المناسب له .
- ٢- إنشاء قاعدة معلومات وبيانات شاملة تتعلق بمسح السكان ونموهم وتوزيعهم في مدينة الكوت ليتسنى للمؤسسات المعنية من خلالها تقدير حاجة السكان الفعلية للأراضي السكنية وإلى الخدمات الأساسية , فضلاً عن تقدير الحاجة السكان للأراضي السكنية مستقبلاً .
- ٣- إفراز أراضي او توفير سكن ملائم لسكان العشوائيات , وبعدها تفعيل القوانين والغرامات المالية للحد من ظاهر التوسع العشوائي والتجاوزات على الاراضي السكنية داخل المحلات السكنية او الاراضي الزراعية ومساحات الخضراء او الأراضي الفارغة والمصفرة .
- ٤- استثمار الأراضي الفارغة في المدينة لإنشاء المشاريع السكنية وتوزيعها للمواطنين للحد من مستويات العجز السكني , فضلاً عن عدم تركها لتكون وسيلة يستخدمها الدالين في المضاربات السوق فيما بينهم للسيطرة على قيم الاراضي السكنية وتحكم فيها .
- ٥- اتباع المعايير (المكانية والتخطيطية) عند قيام مدن جديدة او انشاء مجمعات سكنية بما يلاءم خصوصياتها .
- ٦- الاستفادة من الأراضي الجرداء المخصص للسكن حالياً ك (الموقع العسكري) وغيره في انشاء مجمعات سكنية لمعالجة أزمة السكن والسيطرة على اسعار الأراضي السكنية .

#### المصادر ...

(\*) تم اعتماد سنة الأساس (٢٠١٧) لاستخراج متغيرات سنة الهدف (٢٠٣٠) من السكان , اذ بلغ عدد سنوات الفرق بين سنة الأساس والسنة الثانية (٨) سنوات اي بين (٢٠٠٩ و ٢٠١٧) , وبلغ عدد سنوات الفرق بين سنة الأساس وسنة الهدف (١٣) سنة اي بين (٢٠١٧ و ٢٠٣٠).

(\*\*) تم استخراج عدد السكان لعام ٢٠٣٠ ومعدلات النمو السنوي السكاني من قبل الباحث باستخدام برنامج EXCEL اعتماداً على

$$1- P_N = P_T + 1 * (1+R)^N \quad \text{معادلات الآتية :-}$$

إذ أن :  $P_N$  = عدد السكان المستقبلي ,  $P_T$  = عدد السكان بالفترة الثانية ,  $R$  = معدل النمو السنوي ,  $N$  = فرق السنوات بين الفترتين .  
 ينظر : فتحي محمد أبو عيانة , مدخل الى التحليل الاحصائي في الجغرافيا البشرية , دار المعرفة الجامعية , الاسكندرية , ١٩٨٧ , ص ٢٣٦-٢٣٨ .

$$2- PT = PO \frac{(PN-PO)T}{N}$$

إذ أن :  $PT$  = سنة الهدف ,  $PO$  = سنة الأساس ,  $PN$  = السنة الثانية ,  $T$  = الفرق بين السنة الأساس وسنة الهدف ,  $N$  = عدد السنوات بين التعدادين .

ينظر : عباس فاضل السعدي , جغرافية السكان , جزء ١ , دار الكتب للطباعة والنشر , بغداد , ٢٠٠٢ , ص ٢٠٥ .

$$3- R = T \sqrt{PT/PO - 1} \times 100$$

اذ ان :  $R$  = معدل النمو ,  $P_t$  = عدد السكان التعداد اللاحق ,  $P_o$  = عدد السكان التعداد السابق ,  $T$  = عدد السنوات بين التعدادين .

ينظر :- Clarke, J. Population Geography, Perham on. Press, London. 1968, p.146

(\*\*\*) تم استخراج توقع عدد الاسر لعام ٢٠٣٠ وفق الطريقة التالية :

$$\text{أسر } ٢٠١٧ - \text{أسر } ٢٠٠٩ \div \text{عدد السنوات بين الفترتين (٨)} \times \text{عدد سنوات الهدف (١٣)}$$

(\*\*\*\*) تم استخراج توقع عدد المساكن لعام ٢٠٣٠ باستخدام EXCEL وفق الطريقة التالية :-

$$\text{مساكن } ٢٠١٧ - \text{مساكن } ٢٠٠٩ \div \text{عدد السنوات بين الفترتين (٨)} \times \text{عدد سنوات الهدف (١٣)}$$

(\*\*\*\*\*) تم استخراج توقع مساحة الاستعمال السكني لعام ٢٠٣٠ وفق الطريقة التالية :

$$\text{عدد اسر (٢٠٣٠)} \div \text{قطع سكنية ذات مساحة (٢٥٠م}^2\text{)} \text{ وفق المعيار التخطيطي الذي ينص: لكل (١) دونم (٨) قطع سكنية.}$$

المصدر : الباحث اعتماداً على مديرية التخطيط العمراني في واسط , الشعبة الفنية و بيانات غير منشورة , ٢٠١٨ .