أزمة السكن والإسكان في مدينة كربلاء (الواقع وآليات المواجهة)

((دراسة تحليلية في الجغرافيا البشرية))

أ.م.د.رياض محمد علي عودة المسعودي — جامعة كربلاء – قسم الجغرافيا التطبيقية

أ.م.د. أحمد حمود محيسن السعدي — جامعة كربلاء – قسم الجغرافيا التطبيقية

المستخلص :

مما لاشك فيه إنَّ السكن يُعد واحداً من أهم الحاجات التي يتطلبها السكان على أختلاف مستوياتهم ، وأصبح السكن اليوم يُشكل الكلفة الأعلى من بين بقية الحاجات الضرورية والمتمثلة بالغذاء والملبس والحصول على الخدمات الأخرى . وتستحوذ الوظيفة السكنية على النسبة الأعلى من بين استعمالات الأرض إذْ تتراوح بين (٥٠-٦٠)% . وبالنظر للتزايد المستمر في السكان فضلاً عن الهجرة المتواصلة نحو مدينة كربلاء كونها من المراكز الدينية المهمة فقد أضحت مدينة كربلاء تُعاني من أزمة سكن كبيرة جداً . ألقت بضلالها على تراجع الخدمات وزيادة بدلات الإيجار وغيرها . وقد أوضح البحث مقدار الحاجة السكنية ومقدار العجز الحاصل لغاية سنة٢٠٢٠م .ومحاولة إيجاد الحلول الناجعة لها وضمن رؤية بثلاثة مستويات قصيرة ومتوسطة المدى (١-٥) سنوات ، طويلة الأمد (إستراتيجيه) ست سنوات فأكثر. وصولاً إلى تحقيق التوازن في الحاجة السكنية بين الطلب (الحاجة) والعرض (سوق السكن) ، للوصول إلى الاستدامة في توفير هذه الحاجة الضرورية .

a title : The Residence and Housing Crisis in the City of Karbala

Abstract : Residence is the most important requirement for different levels of inhabitants. Recently, residence becomes the highest cost in comparison with other necessities such as food, clothes, and other services. The residential function has a percentage of (٥٠-٦٠)% which is the highest among other land use . The great increasing of inhabitant and immigration toward the city of Karbala due to its religious status cause a big residential crisis . This crisis makes decreasing in services and increasing in the rent fees . This research explains the residential needs and the deficiency amount until the year ٢٠٢٠, and to find solutions for such deficiencies according to three visions i.e. short and medium (١-٥) years long period (strategic) more than six years . The aim is to reach equilibrium in the residential need between the offer and demand to fulfill this need .

المُقدِّمة وعناصرها :

قال عز من قال الله تعالى : وَالْأَرْضَ وَضَعَهَا لِلْأَنَامِ (سورة الرحمن/١٠)، وقال تعالى: وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ بِسَاطًا (سورة نوح/١٩) ، وقال وقوله الحق : وَاللّهُ جَعَلَ لَكُم مِّن بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّن جُلُودِ الأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ (سورة النحل /٨٠) . يُعد السكن حاجة إنسانية أساسية تأتي أهميتها بعد الحاجة للغذاء والماء ، ويؤثر المسكن ونوعيته في صحة وسلوك شاغليه ، وهو مركز للاستقرار وتحقيق الحماية والأمان والخصوصية وممارسة الأنشطة والفعاليات البيولوجية والإجتماعية ، وهو رمز للمنزلة الإجتماعية للأسرة التي تشغله وإنعكاس للمستوى الإقتصادي والإنساني لهذا المجتمع أو ذلك . وتُعد دراسة مواضيع السكان والسكن والإسكان وغيرها من الدراسات المهمة كونها موضوعات ديناميكية وترتبط بالسكان بشكل دائم تنتهي بنهاية وجوده ، بل أنَّه أي الإنسان يبحث حتى بعد الوفاة عن عالم أو مسكن من نوع آخر ، ومنهم من يبحث عن منزل أخروي ينشد فيه الخلود ، لذا فلا غرابة أنْ يرتبط مفهوم السكن بالوطن وألام والوجود والشعور بالاستقلال والرجولة وغيرها من الاعتبارات . إنَّ مناقشة موضوعات السكن والإسكان تحتاج بالفعل إلى توخي الحذر والتركيز على الموضوع كونه من الموضوعات المتشابكة وعلاقاتها وارتباطاتها الأمامية والخلفية والفوقية والتحتية ، فهي ظواهر متشابكة العلاقات ، تؤثر وتتأثر بكل شيء ، ومن هذا المنطلق فإنَّ دراسة البيئة الجغرافية لمكان الظاهرة وإقليمها من الأمور الضرورية بل والحتمية ، فضلاً عن دراسة الظاهرة بحد ذاتها وانعكاساتها على بقية المتغيرات الجغرافية (Geography Variables) . وتُلخص

الأسباب الرئيسة للحاجة السكنية في أغلب دول العالم وفي مرحلة معينة من نموها الاقتصادي والحضاري لما يلي[١] :

- الزيادة السكانية الطبيعية ،وغير الطبيعية أو المكانية (الهجرة والنزوح) .
- التحضر والنمو الحضري للمدن وتركز الخدمات فيها .
- تتطلب عملية تلبية الحاجة السكنية نسبة عالية من رأس المال لاستثماره في القطاع السكني ونتيجة لطول مدة استرداده فأنَّه يُعد قطاعاً غير مربح .
- غالباً ما يمثل القطاع السكني أولوية ثانوية لدى الكثير من الحكومات ومنها العراق ، في منهاج التنمية سواء على المستوى القطاعي (Sectional) أو المكاني (Spatial) .
- يتعين إسكان كل أسره ، على أنْ لا تتعدى تكلفة المسكن الواحد (بما فيها سعر شراء الأرض) مقدار ضعفين إلى ثلاث أضعاف متوسط دخل الفرد السنوي من الناتج الإجمالي .

وقد أملت العديد من الأمور في تناول هذا الموضوع ، منها ، تفاقم أزمة السكن في البلاد بشكل عام ومدينة كربلاء بشكل خاص ، والاكتظاظ السكاني ، فضلاً عن غياب السياسات الإسكانية الواضحة والناضجة ، سواءً على مستوى البلاد (المستوى الوطني) أو على المستوى المحلي في محافظة كربلاء عموماً ومدينة كربلاء خصوصاً . مما أستلزم أنْ يتم تسليط على هذه الظاهرة ومن ثم الوقوف على أهم أسبابها ومحاولة إيجاد الحلول الممكنة لها .

مشكلة البحث : تتجه مشكلة البحث على طرح التساؤل الآتي : (هل أنَّ عاملي الهجرة والنزوح نحو مدينة كربلاء هما العاملين الأساسيين في بروز أزمة السكن ؟) . ثم يطرح التساؤل الثانوي الآتي : (هل أنَّ لغياب السياسة الإسكانية الواضحة المعالم دوراً في تعميق هذه الأزمة ؟) .

فرضية البحث : الفرضية إجابات مفترضة يهدف بعد انجاز البحث من التوصل إلى صحتها ، ومن هذا المنطلق فان الفرضية تنطلق من الأمور الآتية :

- تعاني مدينة كربلاء من سوء في العملية التخطيطية الناجعة في تحقيق السكن الناجح وفق المعايير المثلى .
- إنَّ مشكلة أزمة السكن هي نتيجة عوامل داخلية (ذاتية) ، وأخرى خارجية ، تشاركت فيما بينها لتخرج لنا أنموذجاً سكنياً يعاني من التخبط والعشوائية .

أهمية الموضوع : تتحدد أهمية موضوع البحث من خلال العناصر الآتية :

- دور السكان في التنمية بمفاهيمها الواسعة والشمولية سواء أكانت الاقتصادية والاجتماعية والبيئة والصحية وغيرها .
- شيوع الكثير من المخرجات السلبية من الاكتظاظ السكاني وأزمة السكن ، والتجاوز على أراضي البساتين والاستعمالات الأخرى للأرض .
- انخفاض كفاءة المساكن وعدم قدرة الوظيفة السكنية في الوقت الحاضر والمستقبل المنظور على مواجهة الطلب المتزايد على هذه الحاجة الأساسية .

حدود البحث : تمَّ إختيار هذا الموضوع بناءً على أهميته ، وركزت محاور البحث على موضوعة واقع السكن وسياسة الإسكان في مدينة كربلاء خلال العقود الستة الأخيرة ، ضمن الحدود الإدارية للأحياء والمحلات السكنية الحالية والبالغ عددها (٥٦) محلة وحياً سكنياً . فضلاً عن (١٢) تجمع سكني عشوائي ومتجاوز على التصميم الأساس Master Plan[٢] ، مع التركيز على هذه الوظيفة ومدى كفاءتها .

منهجية وأساليب البحث : تتعدد مناهج البحث (Approaches Of Study) في الجغرافيا وموضوعاتها ، وكذلك أساليبه Methods ، ذلك لتعدد مواضيع الجغرافيا وتنوع طرق الطرح والمعالجة ، من ذلك فان البحث ألزم الباحث في العمل وفق المناهج الآتية : المنهج التاريخي (History Approach) . والمنهج الاستنباطي (الاستقرائي) (Deductive Approach) . والمنهج المقارن (Comparative Approach) . أما الأسلوب الذي تم إعتماده فهو الإسلوب التحليلي Analysis Method والإسلوب

الإحصائي Statistical Method .

هيكلية البحث : تطلب انجاز البحث أنْ يقع ضمن عدد من الفقرات المتسلسلة ، بدأت من المقدمة وعناصرها ، تلاها بيان الوظيفة السكنية وأهميتها ومعاييرها ، في حين ناقشت الفقرة الثانية من البحث الخصائص الجغرافية ودورها في إتجاهات الوظيفة السكنية ، أما المحور الثالث فقد وضح مظاهر أزمة السكن في مدينة كربلاء ، وركز المحور الرابع من البحث على إنعكاسات أزمة السكن ، وجاء المحور الخامس ليوضح أسباب أزمة السكن ، أما المحور السادس فقد بيّنَّ من خلال عدد من القوانين الرياضية الحاجة السكنية لمدينة كربلاء لغاية لسنة ٢٠٢٠م ، أما المحور الأخير فقد تكفل بوضع عدد من التصورات (الآليات) التي يمكن من خلالها الوصول إلى إيجاد الحلول اللازمة لمواجهة ومعالجة أزمة السكن ، وإيجاد آليات معينة ومناسبة نعدها سياسة إسكانية ناجعة وممكنة التحقيق لتناسب الواقع الحالي ومتطلبات المستقبل ، لحقها جملة من الاستنتاجات ، وتم تعزيز البحث بالخرائط والجداول اللازمة لإتمامه .

الصعوبات والمحددات : لاشك من أنَّ انجاز البحوث التطبيقية يحتاج إلى المزيد من التسهيلات والبيانات ، فضلاً عن دقتها وحداثتها، مع التأكيد على الحصول على البيانات (المدخلات) الصحيحة والدقيقة لغرض التوصل إلى النتائج المناسبة (المخرجات) ، وان كل ذلك أصبح اليوم أمراً غير ميسر بشكل كبير ، بل يحتاج إلى بذل جهود إضافية ، بسب جهل الكثير من العاملين أو من السكان بأهمية البحث العلمي ودلالاته التطبيقية وأهمية لهم .

الوظيفة السكنية :

تشكل الوظيفة السكنية (Residential Function) جانباً مهماً من إستعمالات الأرض(Land Uses) ، بل وتمثل إحدى أهم الوظائف التي تمارسها أو تقدمها المدن للسكان على اختلاف مستويات ، وتقدم هذه الوظيفة للسكان بتصاميم وطرز ترتبط بطبيعة الحال بالمرحلة الحضارية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، وحتى السياسية التي تسود تلك المرحلة[٣] ، وتشترك الوظيفة السكنية مع العديد من الإستعمالات الأخرى المرتبطة معها بعلاقات مكانية متوازية أو هكذا يُفترض ، تشكل ما يمكن أن يطلق عليه بالنسيج الحضري (Urban Fabric) ، وهذه الاستخدامات الرئيسة الحضرية للأرض تتمثل فضلاً عن الاستخدامات السكنية ، الاستعمالات التجارية ، الاستعمالات الصناعية ، استعمالات النقل ، استخدامات الخدمات المجتمعية ، المباني العامة والإدارة ، المناطق المفتوحة والخضراء والمقابر وغيرها[٤] .

والوظيفة السكنية تشغل الجزء الأكبر من المساحة الإجمالية للأرض المستخدمة ، وهي تختلف من مدينة إلى أخرى وداخل المدينة الواحدة من وقت إلى آخر ، عموماً فهي تشغل نظرياً بحدود (٥٠-٦٠)% من الرقعة الحضرية . وتشمل السكن للأسر المنفردة والمتعددة ، وكذلك السكن في وحدات سكنية مستقلة أو ضمن أبنية متعددة الطبقات ، ولابد من تحقيق العزل بين أنواع السكن من اجل توفير الظروف الصحيحة الملائمة من حيث التهوية وأشعة الشمس . وتتطلب الاستعمالات السكنية الأراضي قليلة الانحدار ، لكي تكون كُلفة بناء الوحدات السكنية واطئه . وغالباً ما تزحف الاستخدامات السكنية نحو الأراضي الزراعية في أطراف (الضواحي) ، وفي بعض الأحيان تزحف نحو المناطق الصناعية والترفيهية كالحدائق والمتنزهات ، وهناك العديد من العوامل التي تحدد الحاجة السكنية تم الإشارة إليها ، ولحساب الحاجة السكنية لابد من معرفة الكثافات السكنية ، والمعيار المعتمد لما يُخصص للشخص الواحد من المساحة السكنية في العراق يبلغ (٩١م٢/نسمه)[٥] . وتُعد دراسة السكان والوظيفة السكنية للمدينة أو المدن بصورة عامه ، من أهم الاتجاهات المعاصرة للدراسات الحضرية لما لها من آثار واضحة على النشاطات الاقتصادية والاجتماعية المختلفة بشكل عام والخدمات بشكل خاص ، إذ أنَّ السكان يشكلون المحور الأساس في المدينة فلأجلهم تقوم المدن ولأجلهم تقدم الخدمات وتقام المشاريع ، وبهم تنمو المدن وتتطور[٦]. وإنَّ دراسة الوظيفة السكنية والإسكان يتطلب فهم هذه الوظيفة والبحث في إطارها النظري ، وصولاً إلى بيان البيئة الجغرافية لمنطقة البحث (الظاهرة) وإيجاد العلاقات بينهما ، للتوصل إلى النتائج والحلول الناجحة . ولا يُعد وجود المسكن دليلاً على توفر هذه الخدمة أو الوظيفة ، إذْ لابد من أنْ يكون متوافقاً مع المعايير الدولية الموضوعة من قبل الجهات ذات العلاقة .

وعليه يجب أنْ تتوافر فيه الشروط الآتية[٧] :

- ❖ قريب من الخدمات الرئيسة الضرورية ومنها ، المدارس والمراكز الصحية والأسواق ومواقف السيارات ، توفر خدمات (الماء ، الكهرباء ، المجاري) .
- ❖ مناسب من حيث توافر الضوابط الصحية والإنارة والتهوية والضوء.. وغير ذلك .

- ❖ توافر الفضاءات المفتوحة (مواقف السيارات والحديقة) وأماكن الخدمات والصحيات وأحواض التعفين.
- ❖ سكن دائم وآمِنْ ومستقر .
- ❖ ذو مواصفات تشيديه مناسبة تتلاءم مع الواقع البيئي والاجتماعي والاقتصادي للسكان .
- ❖ مؤمن من الكوارث الطبيعية التي يُتوقع أن تحدث ، وإيجاد خطط للطوارئ .

ويمثل السكان (Populations) ، العنصر الأساس في بيان حجم المدينة وإتجاهاته المكانية (عمودياً وأفقياً) فضلاً عن متغيرات الآتية :

- نوع الأسرة (نووية ، ممتدة ، مركبة) ، وحجمها .
- مساحة الأرض (الوحدة السكنية وملحقاتها) ، وعدد الأحياء السكنية المستحدثة .
- نمط البناء والتصميم والطراز Model.

أما عدد الأحياء السكنية ، فقد مرت مدينة كربلاء بمراحل متعددة أشار إليها العديد من الباحثين ، في كل مرحلة زمنية تم إستحداث عدد من الأحياء السكنية ، لتصل لغاية اليوم لـ(٥٦) محلة وحي سكني ، بإستثناء أحياء التجاوز أو ما يُطلق عليها بالعشوائيات السكنية Slums City ، والتي وصلت إلى قرابة (١٢) تتوزع في ضواحي المدينة أو المناطق الفارغة ومناطق الترشيح والمناطق التي خُصصت لأستخدامات أخرى سواء خدمية أو غيرها . ويوضح الجدول الرقم (١) ، والخارطة الرقم (١) التاليين ، المحلات والأحياء السكنية عبر مراحل متعددة ونسبة الإستخدام السكني :

الجدول (١) المحلات والأحياء السكنية في مدينة كربلاء لسنة ٢٠١٠م .

المدة الزمنية	المحلات والأحياء السكنية	عددها	نسبة الاستخدام السكني(%)
منذ النشأة لغاية ١٩٥٨م	باب بغداد ، باب السلالمة ، باب النجف ، باب الطاق ، باب الخان ، المخيم ، الحسين ، العباسية الشرقية ، العباسية ، العباسية الغربية .	١٠	٥٣
١٩٥٨-١٩٨٠م	الإسكان ، العباس ، القزوينة ، السعدية ، الغدير ، الجمعية ، العلماء ، المعملجي ، المعلمين ، الحر ، العامل ، النقيب ، العدالة ، البلدية ، ١٤ رمضان ، الموظفين الأول ، التعليب ، الصحة ، الإصلاح ، الأنصار ، الأسرة التعليمية .	٢١	٥٨
١٩٨١-٢٠٠٢	الأنصار ، الموظفين الثاني ، العروبة الأول ، العروبة الثاني ، جمعية باب طويريج ، ملحق الأنصار ، الهيابي ، اليرموك ، التعاون ، العسكري الأول ، العسكري الثاني ، الضباط الأول ، الضباط الثاني ، الشهداء ، سيف سعد الأول ، سيف سعد الثاني ، القادسية ، البناء الجاهز ، الفارس ، التحدي ، الأطباء ، السلام ، النصر ، الوفاء ، المدراء .	٢٥	٣٦,٤
٢٠٠٣-٢٠١٠م	العشوائيات والأحياء المتجاوزة في أراضي البستنة جنوبي وشرقي المدينة .	١٢	٧٤

المصادر : من عمل الباحثين ، بالإستناد إلى :

١. رياض كاظم سلمان الجميلي ، كفاءة التوزيع المكاني للخدمات المجتمعية (التعليمية والصحية والترفيهية) في مدينة كربلاء ، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ،مقدمة إلى كلية التربية (ابن

رشد) ، قسم الجغرافية، ٢٠٠٧م ، ص١١٩.

٢. سمير فليح حسن سلمان الميالي ، الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء ، رسالة ماجستير(غير منشورة) ، مقدمة لمجلس كلية التربية (ابن رشد) ، جامعة بغداد ، قسم الجغرافية ، ٢٠٠٥م ، ص ٦٤ .

٣. الدراسة الميدانية ومصادر البلدية في مدينة كربلاء ، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٠م .

فضلاً عن ذلك فأنَّ نسبة السكان في المراكز الحضرية تستحوذ على النسبة الأعلى ، مما يزيد من تركز السكان في مساحات محدودة ولا يمكن بأي حال من الأحوال التجاوز عليها كونها جزء من المخطط الأساس للمدينة . ولكون هذه المراكز حضرية والأراضي الزراعية أو الخضراء تكاد تكون محدودة للغاية فمن الصعب إيجاد مساحات إضافية للسكن ضمن الحيز المكانس الحالي . والذي يؤكد بما لا يقبل أدنى شك مدى المخاطر التي تواجهها المدينة ومستقبلها وواقعها الإقتصادي وأمنها الغذائي الذي تحدق به المخاطر يوماً بع آخر ، خصوصاً الواقع المرير الذي تعيشه اليوم المناطق المروية شرقي مدينة كربلاء (أراضي مشروعي ري الحسينية وبني حسن) والتي تصل مجمل مساحاتها المروية الزراعية بحدود (٢٥٠) ألف دونم مغروسة بأشجار النخيل والفواكه والحمضيات فضلاً عن المحاصيل العلفية والتي تسمح بتربية الحيوانات الداجنة ومنها بشكل خاص الأبقار والجاموس والأغنام وتربية الدواجن وتربية النحل .

الخصائص الجغرافية لمنطقة البحث :

تُعد البيئة الجغرافية الحيز الرئيس لاستعمالات الأرض على تنوعها ، سواء أكانت البيئة الجغرافية طبيعية أو بشرية لما لها من علاقة تتمثل بالارتباط الوثيق بين المكان (area) وخصائصه وبين الظاهرة (Feathers) ، وهذه العلاقة يطلق عليها بالعلاقات المكانية (Spatial Relationships) ، ولغرض بيان مدى الترابط أو التنافر بين البيئة الجغرافية والوظيفة السكنية تطلب الأمر بحثها وكما يأتي :

١. الموضع والموقع الجغرافي : يُعد موضع المدينة وموقعها من القضايا الحاسمة بالنسبة على الوظيفة السكنية ، كون أنَّ الموضع والموقع المناسبين يجعل من المدينة مناسبة للسكن وبالتالي مؤشراً إيجابياً لجذب السكان ، فضلاً عن دور الموقع الجغرافي وأهمية في تحديد مستوى العلاقات بين المدينة وإقليمها . مدينة كربلاء تقع في الجزء الشرقي من محافظة كربلاء ، يحدها من الجنوب والغرب الأراضي الصحراوية ، ومن الشرق أراضي الحسينية والهندية ، ومن الشمال بحيرة الرزازة . بمساحة إجمالية تصل إلى (١٠٣)كم^{٢} ، أي ما نسبته (٢)% ، من مساحة المحافظة البالغة (٥٠٣٤كم^{٢}) ، تقع المدينة في مكان محوري بين عدد من مراكز المدن المهمة ومنها بغداد (١٠٦كم) ، الرمادي (١١٢كم) ، الحلة (٤٢كم) ، النجف (٧٥كم) . يُلاحظ الخارطة الرقم (٢) . وهي بذلك تقع ضمن إقليم حضري واقتصادي ومحوري وسط العراق ، يكسبها أهمية أخرى تجعل منها بؤرة إستقطاب عشرات الآلاف من السكان سنوياً[٨] .

٢. التكوين الجيولوجي : يقسم العراق جيولوجياً إلى ثلاث مناطق مميزة هي (منطقة الفوالق ، والمنطقة الالتوائية ، والمنطقة غير الالتوائية) ، والمنطقة الأخيرة تقع من ضمنها مدينة كربلاء ، والتي يسودها تكوين الدبدبة . والذي يتميز بغزارة مياهه وطبيعة مكوناته الرملية ، مما انعكس على صعوبة إنشاء المشيدات العالية متعددة الطبقات ، فضلاً عن حركة الرمال أرتفاع منسوب المياه الجوفية والتي تصل في بعض الأحيان على عمق (١-٢متراً)[٩] .

٣. السطح (الطوبوغرافيا) : يلاحظ من الخارطة الطوبوغرافية لمدينة كربلاء الاستواء والانبساط في سطحها ، إذ يتراوح منسوب المدينة بين (٢٥-٣٠)متراً فوق مستوى سطح البحر[١٠] . مما قلل من كُلف تهيئة الأرض وعمل شبكات الماء والمجاري وصرف مياه الأمطار ، وتقع مدينة كربلاء في ضوء التقسيمات الفيزيوغرافية في منطقة (سهل الفرات) وينحصر بين سهل الدلتا من الشرق ، وسهل الحجارة من الغرب ومنطقة الدليم من الشمال وسهل الدبدبة من الجنوب ، كما وتمتاز هذه المنطقة بكونها مغطاة بالرسوبيات التي تعود إلى العصر الرباعي الحديث متمثلة برسوبيات السهل الفيضي لنهر الفرات التي تكونت من جراء مواسم فيضان نهر الفرات ، فضلاً عن أنتشار أراضي السبخات والتكوينات الطينية . يُلاحظ الخارطة الرقم (٣) .

٤. التربة : التربة هي انعكاساً للواقع الجيولوجي والجيومورفولوجي ، ويلاحظ من خلال دراسة واقع

التربة في مدينة كربلاء ، بأنها تنقسم إلى مجموعتين **الأولى** طينية رسوبية تمتاز بصلابتها وملوحتها وتغطي الأجزاء الشرقية من المدينة ، **والثانية** تغطي الأجزاء الجنوبية الغربية من المدينة ، وتمتاز بكونها تربة صحراوية رملية وهي من أوسع أنواع الترب أنتشاراً وتمتاز برخاوتها وحركتها ، فضلاً عن أرتفاع منسوب المياه الأرضية فيها كونها تقع على الحافة الشرقية لهضبة البادية الشمالية .

٥. المناخ وعناصره : تتنوع العناصر المُناخية ، ولكن ألأكثرها تأثيراً في الوظيفة السكنية هي (درجات الحرارة ، الأمطار ، الرياح من حيث السرعة والاتجاه ، الرطوبة النسبية) ، ويبين الجدول الرقم (٢) خصائص تلك المتغيرات لمحطة مدينة كربلاء لمعدل السنوات (٢٠٠١-٢٠١٠)م . والتي تُظهر مناسبتها إجمالاً لحدود الراحة الطبيعية لجسم الإنسان Physiological Comfort في أغلب أشهر السنة إلاَّ بعض الإستثناءات المحدودة .

الجدول (٢) الخصائص المناخية لمدينة كربلاء بقياس محطة كربلاء المُناخية للسنوات (٢٠٠١-٢٠١٠)م.

الأشهر	درجات الحرارة العظمى(مْ)	درجات الحرارة الدنيا(مْ)	الأمطار(ملم)	سرعة الرياح(م/ثا)	إتجاه الرياح	الرطوبة النسبية(%)
ك٢	٢١,٢	٦,٧	١٦,١	٢,٣	ج.ش	٦٣
شباط	٢٢,٠	١٠,١	٢٦,١	٢,٣	غ	٦٣
آذار	٢٧,٦	١٤,٣	٢٥,٩	٢,٦	غ	٥١
نيسان	٣١,٩	١٨,٨	١٣,٠	٢,٩	ش	٤٥
آيار	٣٨	٢٤,٤	١٣,٠	٢,٧	ش	٣٦
حزيران	٤٣,٤	٢٨,١	٠,٠	٣,٢	ش.غ	٣٠
تموز	٤٦,١	٣٠,٨	٠,٠	٣,٢	ش.غ	٢٤
آب	٤٧,٤	٣١,١	٠,٠	٢,٣	ش.غ	٣١
أيلول	٤٢,٧	٢٧,٦	٠,٠	٢,٣	غ	٣٤
ت١	٣٦,١	٢٢,٠	٠,٠٠١	٢,١	ش.غ	٤٤
ت٢	٢٨,٢	١٢,٠	٠,٠٠١	١,٤	ش.غ	٦٦
ك١	٢١,٢	٧,٩	٤,٩	٢,١	غ	٦٠
المعدل	٣٢,٩	١٩,٤٨	٨٤,٥	٢,٤	ـــــ	٤٥,٥٨

المصدر : وزارة النقل ، الهيأة العامة للأنواء الجوية والرصد الزلزالي ، قسم المُناخ، بيانات (غير منشورة) ، لمحطة كربلاء ،للسنوات (٢٠٠١-٢٠١٠)م.

٦. الموارد المائية : مما لا شك فيه أنَّ المياه هي أساس الحياة ، وعلى مصادرها نشأت وترعرعت الحضارات القديمة في العالم القديم ، تتغذى مدينة كربلاء على مياه جدول الحسينية الإروائي ، الذي يأخذ المياه من مقدم سدة الهندية على مجرى نهر الفرات ومن الجهة اليمنى ، طول الجدول (٢٨)كم لحين وصولة لمركز مدينة كربلاء عند محلة باب بغداد ماراً بإتجاه جنوبي غربي ثم بعد ذلك ، وعند دخوله المدينة من الجهة الشرقية يتفرع إلى فرعين الأول (الرشدية) والثاني (الهنيدية) والذي يغذي مدينة كربلاء بالمياه الصالحة للشرب عن طريق المحطات الفرعية (الثانوية) المنتشرة عل طول الجدول . أما المحطات الرئيسة والمتمثلة بمشروع ماء كربلاء الموحد (٢) كم شرقي كربلاء فتقع على مجرى الجدول الرئيس . الطاقة الإجمالية لتصريف جدول الحسينية الإروائي (٥٥) م٣/ثا[١١] ، ومعدل تصريفه الحالي (٥-٩)م٣/ثا[١٢] . وتتذبذب هذه التصاريف حسب الأشهر وبحسب الموازنة المائية لنهر الفرات مقدم سدة الهندية . فضلاً عن جدول الحسينية الإروائي تتواجد المياه الأرضية والجوفية ، والتي وبسبب ارتفاع الكبريتات والكلوريدات فيها عادة ما تكون غير ملائمة للاستخدام البشري سواء للشرب أو الإستخدامات المنزلية الأخرى ، كما وأنها في بعض المناطق لا تصلح أيضاً للأغراض الزراعية والصناعية .

٧. السكان : مما لاشكَّ فيه إنَّ السكان هم الذين يشغلون المساكن وبالتالي فإنَّ زيادة السكان سواء بالزيادة الطبيعية الناتجة عن الولادات أو بالزيادة المكانية أو الميكانيكية الناتجة عن الهجرة والنزوح وغيرها تؤدي بالنتيجة إلى زيادة المساكن أو العائلات في المسكن أو الوحدة السكنية الواحدة. وبالتالي فإنَّ أيَّة زيادة كبيرة في حجم السكان سوف يُلقي بظلاله على تزايد الطلب على الأراضي السكنية والوحدات السكنية وبناء المساكن ، وإذا لم يتم التناسق بين المعروض في سوق السكن ومقدار الطلب ، فهذا يعني ، ويُمثل بكل تأكيد عجزاً في توفير خدمة وحاجة السكن التي كما أشرنا بأنَّها من أهم الحاجات للسكان كونها تمثل مأوى لهم ، ولبيان واقع حجم السكان في مدينة

كربلاء فإنَّ الجدولين الرقم (٣) ، (٤) التاليين يوضحان الحجم السكاني لمحافظة كربلاء ومدينة كربلاء بالمقارنة مع المستوى الوطني (العراق) .

الجدول (٣)مجموع السكان في محافظة كربلاء ونسبتهم من مجموع سكان العراق للمدة (١٩٤٧-٢٠١٠)م.

التعدادات	سكان محافظة كربلاء	سكان العراق	سكان المحافظة من العراق (%)
١٩٤٧م	١٤٩٢٦٤	٤٥٦٦١٨٥	٣,٢٦
١٩٥٧م	٢١٧٣٧٥	٦٢٩٨٩٧٦	٤,٤٥
١٩٦٥م	٣٣٩٨٥٤	٨٠٤٧٤١٥	٤,٢٢
١٩٧٧م	٢٦٩٨٢٢	١٢٠٠٠٤٩٧	٢,٢٤
١٩٨٧م	٤٦٩٢٨٢	١٦٣٣٥١٩٩	٢,٨٧
١٩٩٧م	٥٩٤٢٣٥	٢٢٠٤٦٢٤٤	٢,٦٩
٢٠١٠م	١٠٠٣٥١٦	٣٢١٠٤٠٨٨	٣,١٢

المصدر : وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي ، الجهاز المركزي للإحصاء ، المجموعة الإحصائية السنوية ، لسنة (٢٠١٠م) ، جداول متفرقة .

الجدول (٤) مجموع سكان مدينة كربلاء ونسبتهم من مجموع سكان محافظة كربلاء للسنوات (١٩٤٧-٢٠١٠)م.

السنة	سكان مدينة كربلاء	سكان محافظة كربلاء	نسبة سكان المدينة للمحافظة(%)
١٩٤٧م	٤٤١٥٠	١٤٩٢٦٤	٢٩,٥٧
١٩٥٧م	٥٧٥٠٢	٢١٧٣٧٥	٢٦,٤٥
١٩٦٥م	٨١٥٣٩	٣٣٩٨٥٤	٢٣,٩٩
١٩٧٧م	١٣٩٧٩٥	٢٦٩٨٢٢	٥١,٩١
١٩٨٧م	٢٩٣٤٣٤	٤٦٩٢٨٢	٦٢,٥٢
١٩٩٧م	٣٢١١٣٥	٥٩٤٢٣٥	٥٤,٠٤
٢٠١٠م	٤٤٦٠٦٢	١٠٠٣٥١٦	٤٤,٤٤

المصدر: علي حسين ناصر المولى ، تحليل العلاقات المكانية لنمو السكان وتوزيعه في محافظة كربلاء للمدة (١٩٧٧-٢٠٠٧)م ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، كلية الآداب قسم الجغرافية ، جامعة الكوفة ،٢٠٠٨م ، جداول متفرقة . أما بيانات عام ٢٠١٠م ، وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات .

٨. طرق النقل والشوارع : تشكل طرق النقل بكل أصنافها (البريّة ، البحريّة و الجويّة) الأساس في تحقيق التنمية المطلوبة كون أنَّ كل العمليات الإنتاجية تمر بأربع مراحل هي (الإنتاج ، التوزيع ، الاستهلاك ، المتابعة) وبذلك فإنَّ عملية نقل المنتجات إلى الأسواق ونقل المواد الأولية إلى مواقع الإنتاج ونقل الأيدي العاملة وغيرها ، كلها عواملاً مساعدة إلى تفعيل الأنشطة الاقتصادية في مدينة كربلاء . ونذكر هنا إنَّ الطرق المتوفرة حالياً هي الطرق البرية المبلطة وغياب الأنواع الأخرى أو بعدها مثل سكك الحديد والنقل الجوي ، أما النقل البحري فهو معدوم . وما يمكن أن نذكره هنا ، هو إنَّ مستوى الطرق في منطقة البحث ذات مستوى سيء فهي غير مؤهلة للغاية في نقل الأحمال الكبيرة بل وحتى المتوسطة في بعض الأجزاء كونها قديمة وذات ممرين غير واسعين ومتعددة الأغراض ، وتعرضها إلى الرمال المتحركة والسيول والتخسفات ، فضلاً عن أنَّ طبيعة الأرض التي شيدت عليها غير مناسبة فهي أراضٍ متحركة رملية غير قوية تحتاج إلى المزيد من أعمال الحَدل والرصف وتغير الأرضية ، والعمل إلى طريقة الرصف بالكونكريت بدل الرصف بالإسفلت فهو اقل عمراً .ويوضح الجدول الرقم (٥) ، أهم الطرق البريّة الرئيسة :

الجدول(٥) يوضح مسارات طرق النقل الرئيسة وأطوالها من محافظة كربلاء بإتجاه الدول ومراكز المدن الأخرى.

ت	مسارات الطرق	أطوالها (كم)
١.	كربلاء- النجف- جديدة عرعر-الجوف	(١٢٠٠)كم
٢.	كربلاء-النخيب- جديدة عرعر	(٣٨٠)كم
٣.	كربلاء-النخيب-الرطبة- (الوليد – طرييبل)	(٤٣٠)كم
٤.	كربلاء-المسيب-الإسكندرية-المحمودية-اللطيفية - بغداد	(١٠٦)كم
٥.	كربلاء – النجف	(٧٥)كم
٦.	كربلاء- عين التمر- الرحالية – الفلوجة	(١٢٥)كم
٧.	كربلاء – الحلة – الديوانية – السماوة – الناصرية – البصرة	(٤٨٠)كم

المصادر : *مديرية الطرق والجسور ، محافظة كربلاء ، لسنة (٢٠١٠)م .

*محمد حسين شلاش ، الجغرافية العسكرية ، مطبعة الإرشاد ، بغداد ، ١٩٦٩م ، ص٤١ .أما أهم الشوارع ضمن الحدود الإدارية لمركز مدينة كربلاء فتمثل بشوارع[١٣] :(

الحسين ، العباس ، السدرة ، صاحب الزمان ، مابين الحرمين ، الإمام علي ، الفرات ، بغداد ، ميثم التمار ، الجمهورية ، فاطمة الزهراء ، السريع) ، كذلك (احمد الوائلي ، حمزة الزغير ، الملحق ، الهيابي ، محمد باقر الصدر) وهي من الشوارع المستحدثة .

مظاهر أزمة السكن والإسكان والاكتظاظ السكاني في مدينة كربلاء :

إنَّ المتتبع لواقع السكن في مدينة كربلاء بالحدود الحالية يمكنه من تحديد الكثير من المظاهر أو الانعكاسات التي تجسد لحالة أزمة السكن ونمط وآليات الإسكان في المدينة ز لذا فان الباحث حاول جاهداً استعراضها وكما يأتي :

١. انتشار العشوائيات السكنية Slums City : والتي تعرف بأنها تجمعات سكنية غير نظاميه ولا تتوافر فيها الشروط والمعايير السكنية ، وغالباً ما يتم تشيدها من المواد البسيطة الكُلف[١٤] . كون أنَّ ساكنيها من الفقراء وأصحاب الدخل المحدود . وتنتشر العشوائيات السكنية في مركز المدينة وضواحيها ليصل عددها إلى أكثر من (١٢) عشوائية سكنية كبيرة وتتخذ هيأة أحياء سكنيه ، فضلاً عن عشرات العشوائيات الصغيرة والمتفرقة هنا وهناك حيث توجد المساحات الفارغة . وتتباين في حجمها وسعتها ونوعيتها ، لكنها على العموم استغلت المناطق والمساحات الفارغة والمتروكة الخضراء وغيرها ، والمخصصة بالأساس إلى وظائف أخرى غير السكن في الغالب .

٢. رداءة نوعية المساكن وطغيان المساكن واطئة ومتوسطة الكلفة ، وقلة المساكن المثالية والتي ينحصر وجودها ببعض الأحياء الراقية مثل (الحسين ، الأسرة ، سيف سعد ، التعاون ، ملحق التعاون ، المدراء ، التحدي ، المهندسين ، الأطباء) .من بين (٥٦) حياً سكنياً في مدينة كربلاء .

٣. تَعدد العوائل ضمن المسكن الواحد لتأخذ نمط العوائل الممتدة والمركبة وقلة العوائل النووية ، أي يُلاحظ وجود (٢-٤) عائلة في العديد من المساكن مما يولد الاكتظاظ السكاني فيها .

٤. انتشار بناء المشيدات أو المساكن الإضافية كالمشتملات والملاحق خلاف الأنظمة والقوانين البلدية المعمول بها ، وخارج التصاميم ، وفي أحيان أخرى عدم الالتزام بالمساحات المقررة للبناء .

٥. قلة مساحات قطع الأراضي المخصصة من قبل الجهات ذات العلاقة كالبلديات أو الجمعيات الإسكانية وغيرها ، لتصل مثلاً في بعض الأحيان إلى (١٠٠) متراً مربعاً .

٦. استمرار بقاء الوظيفة السكنية للأرض في المركز القديم للمدينة كأحياء (باب السلالمه ، باب الطاق ، العباسية ، باب بغداد) ، على الرغم من أنَّ هذه الأحياء ذات مساحات سكنيه قليلة تصل في بعض الأحيان إلى (٣٥) متراً مربعاً ، فضلاً عن عدم ملائمتها للسكن في الوقت الحاضر لقربها من المركز الديني ومنافستها من قبل الوظيفة التجارية والخدمية .

٧. الإسكان العمودي (النسقي) على الرغم من عدم ملائمة أو عدم مراعاة تلك المجمعات لطبيعة الساكنين ، والاستمرار في هذا التوجه ضمن المشاريع الحالية والمستقبلية ضمن مشاريع الاستثمار السكني لمواجهة أزمة السكن في المدينة .

٨. فضلاً عن هذه المظاهر ن هناك العديد من الانعكاسات الناجمة من هذا الاكتظاظ السكاني منها ، قلة الخدمات في الأحياء السكنية لشدة الطلب عليها وعدم توازنها مع أعداد الساكنين ، حالة الازدحام في الشوارع والتقاطعات لكثرة السيارات ، الزحام الشديد على مراكز التسوق والأسواق الشعبية ، الزحام الشديد على المراكز الصحية والأولية ومستشفيات الأطفال ، فضلاً عن عدم قدرة المراكز التعليمة ومنها بالخصوص المدارس الابتدائية والمتوسطة وتعدد الدوام وازدواجه فضلاً عن عدم قدرة الصفوف على تحمل أعداد الطلبة لتصل في بعض الصفوف في بعض المدارس إلى أكثر من (٧٠) تلميذاً وتلميذه .

٩. تراجع الإنتاج الزراعي (النباتي والحيواني) ، المحلي نتيجة التجاوز على الأراضي الزراعية ، كما تم الإشارة إليه ، فضلاً عن البطالة التي أصابت المناطق الريفية (Rural Areas) ، وإنعكاس ذلك على ترييف المدينة واكتظاظها بالسكان الريفيين[١٥] ، ودوره في تغير نمط حياة المدينة .

إنعكاسات أزمة السكن والإسكان في مدينة كربلاء :

كما هو واضح إن لكل ظاهرة جغرافية ديناميكية عينة يترتب عليها عدداً من الآثار أو الانعكاسات والتي

تُعد نتيجة للعلاقات المكانية بين هذه الظواهر ، ومنها بشكل خاص ظاهرة أزمة السكن والعملية الإسكانية ، ومن خلال مجريات البحث والدراسة الميدانية والمتمثلة بالملاحظة المباشرة(Observation) ، توصل الباحث إلى جُملة مِنْ الآثار الناجمة عَنْ أزمة السكن في مدينة كربلاء وعلى مختلف المستويات ، وكما موضع في الآتي :

١. أرتفاع بدلات الإيجار إلى مبالغ كبيرة لا تستطيع العديد من العوائل من دفعها ، أو من دفعها بانتظام ، إذ يصنف الإيجار الشهري إلى ثلاثة مستويات بحسب نوعية المحلات أو الأحياء السكنية ، فالمستوى الأول يتراوح بين (٦٠٠-٨٠٠) ألف دينار ، والمستوى الثاني يتراوح بين (٤٠٠-٥٥٠) ألف دينار ، والمستوى الثالث يتراوح بين (٢٥٠-٣٥٠) ألف دينار[١٦] .

٢. أرتفاع أسعار العرصات السكنية والوحدات السكنية (البيوت) ، بشكل كبير للغاية وإلى مبالغ تكاد أنْ تكون خيالية ، وبحسب المحلات السكنية أو الأحياء ، لتصل أقيام أسعارها في بعض الأحيان إلى (ثلاثة ملايين للمتر المربع الواحد) ضمن نطاق الأحياء بالمستوى الأول ، أما أحياء المستوى الثاني فتصل إلى (٤٠٠) مليون دينار للدار بمساحة تتراوح بين (٢٥٠-٣٥٠) متراً مربعاً ، وأحياء المستوى الثالث فتتراوح أسعارها بين (١٥٠-٢٥٠) مليون دينار عراقي[١٧] .

٣. تأثيرها على المعايير المحددة للسكن ونمط الإسكان في المدينة وتشويهها ، من خلال الاكتظاظ السكاني ، خصوصاً بعد إصدار القانون الرقم (١٧) لسنة ٢٠٠٠م ، والذي تم بموجبه منح الأراضي السكنية لبعض الفئات من المواطنين من ضمن المساحات المخصصة بصفتها مناطق خضراء أو مساحات لانجاز المشاريع الخدمية ومحرمات الشوارع كما في أحياء (البلدية ، سيف سعد ، ملحق التعاون ، المعملجي) ، مما أنعكس من شيوع ظاهرة التلوث البصري .

٤. سوء تصاميم الوحدات السكنية وتعدد أنماط الإسكان يصاحبه عدم النسقية والتنظيم وغياب الإدراك للموروث المعماري وطبيعة حالة المناخ السائد ومراعاة الجانب الشرفي في التصاميم والتداخل المورفولوجي (الشكلي) ، جميعها آثاراً ناتجة من عدم وجود المعايير والضوابط متزامنة مع ضعف في الأجهزة الرقابية ، وهذه الإشكاليات هي نتيجة لهذا الواقع المتردي للسكن .

٥. تردي مستوى الخدمات كماً (حجماً) ونوعاً (كفاءةً) ، وعدم ملائمتها للسكان وافتقار الكثير من الخدمات للمعايير المعتمدة من قبل وزارة التخطيط ووزارة البلديات ووزارة الإسكان والتعمير ، وابتعاد الكثير من الوحدات السكنية عن المراكز الخدمية ومنها المراكز الصحية والتعليمية والكراجات (مواقف السيارات) . فضلاً عن تردي الخدمات البلدية المتمثلة بأعمال التنظيف ورفع النفايات ومنها بالخصوص النفايات المنزلية الصلبة (The Hard Rubbish) ، مما ولدَّ الكثير من المشاكل الصحية .

٦. التردي الواضح في العلاقات الاجتماعية والمتمثل بالتفكك الأُسري وكثرة المشاكل بين الجيران والسرقات والسطو المسلح والاختطاف وكَثرة المقاهي والسهر الليلي وتعاطي حبوب الهلوسة والحبوب المخدرة والتعصب الديني والعشائري ، وحالات الطلاق والتي سجلت مدينة كربلاء لوحدها (١٨٠٠) حالة لسنة ٢٠١٠م[١٨]. فضلاً عن الانعكاسات الاقتصادية والمتمثلة بضعف الإنتاجية والبطالة (vacancy) والفقر (Poverty)[١٩] .فضلاً عن المشاكل البيئية الناجمة عن تردي الواقع السكني ، ومنها واقع الحمامات والمرافق الصحية والخزانات الأرضية ومستوى التهوية وحجم النوافذ ومواد الطلاء .. وغيرها من الأعراض الأخرى .

٧. التجاوز على الأراضي الزراعية المتمثلة بضواحي مدينة كربلاء الشرقية والجنوبية الشرقية ، وتفتيت وتجريف تلك الأراضي ، والتي تُعد من أفضل أنواع الأراضي الزراعية ، لجودة تربتها ووفرة مياهها ، كونها من الأراضي المروية ، فضلاً عن توفر خدمات المبازل .

أسباب تفاقم أزمة السكن والإسكان في مدينة كربلاء :

مما لاشك فيه أنَّ عواملاً موضوعية ذاتية وأخرى خارجية قد ساهمت وأدت إلى بروز مشكلة السكن ونمط الإسكان في مدينة كربلاء ، ولغرض بيان ذلك مفصلاً ، نوضح أهم تلك الأسباب ، التي هي بذات الوقت يُعد جزءاً منها عواملاً ومقومات لجذب السكان ، وكما يأتي :

أولاً : المقومات الداخلية (الذاتية) (Internal Factors) : هذه المقومات تتفرع منها العناصر الآتية :

١. العوامل الدينية : تزخر محافظة كربلاء ، ومركزها مدينة كربلاء بالعديد من المشاهد الدينية المقدسة لدى المسلمين ، فضلاً عن المشاهد الدينية الأخرى العائدة للديانة اليهودية وللديانة المسيحية ، مما جعل منها محط أنظار الملايين من السكان ، لغرض القيام بالتواصل معها من خلال أداء مراسم الزيارة لها بالعديد من المناسبات الدينية ، ففي المشاهد الإسلامية وبدون أدنى شك ، يُعد مرقدي الإمام الحسين وأخيه أبي الفضل العباس وأولادهم وأصحابهم من أهم المشاهد الدينية ، كذلك مشاهد الحر بن يزيد الرياحي وعون بن عبد الله ، والتل الزينبي ، والمخيم الحسيني وغيرها من بضع مئات من الجوامع والحسينيات وقاعات المناسبات الدينية ، فهي تستقبل مابين (٢٥-٣٠) مليون زائر على مدار السنة[٢٠] ، سواء من العراقيين أو العرب أو من الدول الإسلامية غير العربية ، ومن المسلمين من الدول غير الإسلامية . مما هيأ وساعد من أنْ تكون من أكثر المدن في الحركة الإقتصادية وتوفر فرص العمل ، في عدة مفاصل بدءاً من اقتصاديات الظل على الأرصفة والأزقة مروراً بالمحلات الصغير البسيطة ، وصولاً بالمولات والسناتر الكبيرة ومراكز التسوق والفنادق وسيارات النقل والفنادق والمطاعم ..إلى غير ذلك . ولابد من الإشارة إلى مسألة أخرى تتعلق بالمدارس الدينية والمقابر الإسلامية والتي تستقبل مئات بل آلاف من الدارسين والزائرين .

٢. العوامل التأريخية : تأريخياً مدينة كربلاء بزغ فجرها وأخذت هذه المكانة الكبيرة بعد واقعة الطف (١٠) محرم الحرام سنة (٦١) بعد الهجرة ، ومن بعد هذا التأريخ أخذت المدينة تتطور وتنمو ، وما زادَّ من أهمية المدينة تأريخياً غزارة موروثها التاريخي ، ويظهر العديد من هذه المشاهد والتي جعلت من المدينة مركزاً لجذب السكان وإقامة المنتديات والملتقيات والاحتفالات والحوارات ومنها قصر الأخيضر وكهوف الطار وقصر البردويل ومنارة موجدة وكنيسة القصير وخان الربع وقصر عطشان وغيرها العشرات من المواقع الآثارية[٢١] ، فضلاً عن الباحثين والمهتمين بالبحث العلمي .

٣. الموقع الجغرافي : أشرنا في محور البيئة الجغرافية أنَّ لموقع مدينة كربلاء المتوسط ضمن أرض العراق أو في الطرف الشمالي الغربي للسهل الرسوبي ومواجهته للصحراء ، أن يكون ، نواة لمركز حضري رائد ، فهو مركز حضري بين عدد من المراكز الحضرية المهمة ومنها بشكل خاص العاصمة بغداد (١٠٦) كم شمال شرق المدينة ، وموقعها الجغرافي البعيد عن التأثير لدول الجوار ما يمكن أنْ ينتج من مشاكل على واقع المدينة واستقرارها وأمنها ، جميعها عواملاً إيجابية لجذب آلاف العوائل من بقية إنحاء العراق ، وبالذات من المناطق والمدن التي تعاني من مشاكل دول الجوار ، أو عوامل التداخل القومي أو الديني وغير ذلك . أذنْ الموقع الجغرافي كان عاملاً إيجابياً ساهم في أنْ تكون المدينة مثقلة بمئات الآلاف من العوائل النازحة والقادمة بإرادتها .

ثانياً : المقومات الخارجية (Outer Factors) : تقسم هذه العوامل إلى ما يأتي :

١. العوامل الاقتصادية : ساعد توافد الملايين من الزائرين إلى مدينة كربلاء إلى تنشيط حركة البيع والتبادل الاقتصادي ، مما مهد الطريق أمام صغار الباعة ، والتجار والمستثمرين إلى بذل المزيد من الجهود لاستثمار هذا الواقع الاقتصادي ، لذا نرى الأسواق الواسعة والعامرة بالبضائع والمتسوقين ، وتطور الحرف اليدوية ، لتلبية حاجات العديد من الزبائن من المقتنيات الكربلائية المحلية ، على اختلاف أنواعها ، وقد ساعد طول مدة عمل الأسواق والتي تصل إلى أكثر من (١٧) ساعة يومياً ، على تحقيق أكبر قدر من الأرباح والمبيعات ، على العكس من المدن الأخرى سواء القريبة أو البعيدة ، ومنها بالخصوص (الناصرية ، ميسان ، الديوانية ، الكوت ، الديوانية) ، وغيرها من المدن الأخرى . وهذا شجع هؤلاء العاملين على الاستقرار في المدينة وعائلهم .

٢. العوامل السياسية : تُلقي الأوضاع السياسية على الدوام بظلالها على الواقع السكاني والسكني الإسكاني بل يتعدى ذلك إلى تحديد طبيعة الساكنين ، وبما أنْ العراق قد مرَّ بالعديد من الأحداث السياسية خلال الأربعين سنة الماضية على الأقل ، حيث بدأت معالم ومظاهر أزمة السكن في العراق تتضح معالمها . ويمكن أن نُبين في الفقرات الآتية أهم القضايا السياسية التي ساعدت على توطيد أزمة السكن في المدينة :

أ- أرتفاع أسعار النفط بعد العام (١٩٧٣م) بعد أحداث حرب (أكتوبر) تشرين أول ، وزيادة الإنتاج النفطي للعراق ، وتأثير ذلك على أحداث تغيرات كبيرة وهائلة بالمستوى الإقتصادي ، سواء على

مستوى إقتصاد البلد أو على مستوى المواطن (الأسرة) ، وهذا الواقع بدوره شَجعْ السكان على التوجه نحو بناء المساكن عالية المستوى ، وهذا ما يَظهر في أحياء (الحسين ، الأسرة التعليمية ، البلدية ، الإصلاح الزراعي) .

ب- تأكيد الحكومة بعد زيادة إيراداتها وعوائدها من النفط ، على التدخل المباشر في السكن والسياسة الإسكانية من خلال عدة إتجاهات ، **الأول :** توزيع الأراضي على العمال ومنها حيي الإسكان والملحق . **والثاني :** التدخل المباشر في تشييد المجمعات السكنية العمودية (متعددة الطبقات) النسقية متمثلة بحي (البناء الجاهز) ، وتمت تلك المراحل خلال العقد السبعيني على مطلع الثمانينات .

ت- الحروب والصراعات والمشاكل الأمنية : خلال العقود الأربعة الأخيرة مرَّ العراق بالمزيد من الأحداث المؤلمة والتي تمثلت في الحرب مع الأكراد في شمالي العراق عام ١٩٧٣م ، الحرب العراقية الإيرانية من ١٩٨٠ لغاية ١٩٨٨م ، غزو الجيش العراقي للكويت عام ١٩٩٠م ، الحصار الإقتصادي الذي فُرض على العراق من قبل مجلس الأمن جراء غزوه الكويت ، الأحداث التي تلت خروج العراق من الكويت في آذار ١٩٩١م وإنتفاضة العديد من المحافظات العراقية ضد الحكومة المركزية في بغداد ، سياسة تجفيف الأهوار في جنوبي العراق ومنها على الخصوص أهوار الحمَّار والحويزه والدلمج ، إحتلال القوات الأمريكية ومن تحالف معها العراق في نيسان ٢٠٠٣م ، التدهور الأمني الكبير الذي عاشه العراق والعراقيين بعد الإحتلال في العديد من المدن العراقية خصوصاً في محافظات بغداد والأنبار وصلاح الدين وديالى ونينوى والتأميم وبابل والبصرة ، كلها عواملاً أدت إلى أحداث تغيرات ديموغرافية كبيرة أثر على التوزيع السكاني واتضحت بشكل جلي منطقتان ألأول جاذبة للسكان والأخرى طاردة للسكان ، فكانت مدينة كربلاء من أكثر المدن جذباً للسكان بسبب عواملاً تمت الإشارة إليها .

ث- عملت الحكومة خلال نفس المدة المُشار إليها ، ووفق عملية ممنهجة على إحداث بعض التغيرات الديموغرافية في مدينة كربلاء من خلال العمل على توزيع آلاف قطع الأراضي السكنية على المواطنين من خارج حدود محافظة كربلاء ، سواء من ضحايا الحرب العراقية الإيرانية ، أو إلى بعض ضباط ومراتب الجيش ومنتسبي قوى الأمن على أختلاف صنوفها ، وهم أيضاً من خارج الحدود الإدارية للمحافظة ، لوجود اعتقاد بأنَّ المركز القديم لسكان مدينة كربلاء هم من التبعية الإيرانية والهندية والباكستانية وغيرها . مما أدى بمرور الزمن إلى إضافة أكثر من (٢٠) حي سكني ، منها : (العامل ، الغدير ، الموظفين ، الضباط ، العسكري ، الشهداء ، سيف سعد) وغيرها .

٣. العوامل التنظيمية : كما هو متعارف عليه أنَّ الوظيفة السكنية تستحوذ على أعلى النسب من بين بقية استعمالات الأرض ، لتصل في بعض الحالات إلى أكثر من (٦٠٪) ، وهذا يستلزم بطبيعة الحال إلى تنظيم هذه الوظيفة ، ولأسباب تنظيمية قامت الحكومات العراقية المتعاقبة إلى التوسع في توزيع الأراضي لاغراض السكن وفق مبدأ السكن الأفقي وبمساحات كبيرة قياساً أو مقارنة مع ندرة الأراضي في مركز مدينة كربلاء ، إذ تراوحت مساحة الأرضي الموزعة بين (٢٠٠-٣٠٠م^{٢}) . فضلاً عن ذلك سعت الجهات البلدية للعمل على تلاصق الأحياء السكنية ، فلا غرو أنْ يكون الفاصل بين حي سكني وآخر شارعاً فقط . وتبرز أمور تنظيمه ثلاث أخرى ، أثرت في تعميق أزمة السكن ، **الأولى :** عدم سن القوانين المواكبة للتغيرات الحالية والطلب المتزايد على السكن ، أو متابعة تنفيذ القوانين البلدية النافذة بشكل دقيق وتغافل الجهات ذات العلاقة عن الكثير من التجاوزات . **والثاني** : فسح المجال أمام نزوح مئات الآلاف من المواطنين من خارج حدود المحافظة وبدون ضوابط عملوا على الاستقرار في ضواحي المدينة ، والتجاوز على الأراضي الزراعية ، من خلال تحويلها من أراضي زراعية إلى سكنية وتفتيتها ، مما ولدَّ ضغطاً غير طبيعياً على الخدمات والأسواق وسوق السكن وسوق العمل . **والثالث :** تغير استعمالات الأرض في مركز المدينة ، أو ما يطلق عليها منطقة الأعمال المركزية (C.B.D) ، إذ تم تحويل آلاف المساكن إلى استعمالات أخرى بحجة التجديد الحضر (Renewal Urban) ، دون النظر إلى أهمية التوازن بين الاستعمالات ، إذ انتشرت بشكل كبير الفنادق والأسواق ومواقف السيارات وغيرها ، وضيقت فرص بقاء الوظيفة السكنية.

الحاجة السكنية لمدينة كربلاء وإتجاهاتها المكانية :

نعني بالحاجة السكنية Housing Need (H.N.) مقدار الوحدات السكنية التي يجب توفيرها نظرياً للعوائل المفترضة ، والتي يمكن الحصول عليها وفق حسابات معينة معده من قبل المؤسسة الدولية للإسكان Habitat[٢٢] ، ولمدد زمنية محددة ، تأخذ بنظر الإعتبار عدد من المتغيرات سيأتي ذكرها . ولحساب مقدار الحاجة السكنية لمدينة كربلاء لغاية سنة ٢٠٢٠م وهي سنة الهدف ، يتطلب الأمر العمل وفق الخطوات الآتية[٢٣] :

أولاً : تحديد البيانات والمتغيرات الآتية :

١. مجموع سكان مدينة كربلاء لسنة الأساس ٢٠١٠م ، والبالغ (٤٤٦٠٦٢) نسمه .

٢. سنة الهدف للحاجة السكنية ٢٠٢٠م .

٣. عدد السنوات بين سنة الأساس وسنة الهدف (عشرة سنوات) .

٤. نسبة النمو للسكان تبلغ (٣,١)% ، بحسب معيار وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي العراقية ، ومعدلات النمو في التعدادات السكانية السابقة .

٥. معدل عدد أفراد الأسرة (حجم الأسرة) ، يبلغ (٧,١) فرداً ، أيضا بحسب معايير ونتائج التعدادات السكانية ووزارة التخطيط والتعاون الإنمائي العراقية .

٦. نسبة التهرؤ في المساكن الحالية والمتوقعة تبلغ (٤)% سنوياً ، بحسب تقديرات ومعايير وزارة الإعمار والإسكان ، ووزارة البلديات العراقيتان .

٧. نسبة المساكن غير الصالحة للسكن (التي يزيد عمرها البنائي على خمسون عاماً) ، تبلغ (١٠)% . على وفق المعايير الدولية .

ثانياً : التعرف على مجموع سكان مدينة كربلاء لسنة ٢٠٢٠م . وكما يأتي :

يمكن ذلك من تطبيق القانون الآتي : $س_{ن} = س (١+ر)^{ن}$

حيث أنَّ :

$س_{ن}$: مجموع سكان مدينة كربلاء لسنة ٢٠٢٠م.

س : مجموع سكان مدينة كربلاء لسنة ٢٠١٠م.

ن : عدد السنوات بين العامين.

ر : معدل النمو السكاني. وبتطبيق القانون السابق يتبين الآتي :

$س_{ن} = ٤٤٦٠٦٢ (١+٣,١\div١٠٠)^{١٠}$

$س_{ن} = ٦٠٥٣١٥$ نسمه لسنة ٢٠٢٠م .

ثالثاً : حساب مجموع العوائل في مدينة كربلاء لسنة ٢٠٢٠م ، وكما يأتي :

٦٠٥٣١٥ ÷ ٧,١= ٨٥٢٥٥ عائلة .

رابعاً : حساب المساكن التي سوف تبقى صالحة لسنة ٢٠٢٠م من مجموع مساكن عام ٢٠١٠م . فإذا ما علمنا أنَّ نسبة المساكن غير الصالحة يبلغ (١٠)% ، فإنَّ المساكن الصالحة تبلغ (٦٧٩٦٢) مسكن فقط ، ثم يتم إضافة نسبة التهرؤ البالغة (٤)% . ويتم بعد ذلك تطبيق القانون الآتي :

$ح_{ن} = ح (١_ر)^{ن}$

حيث أنَّ :

ح:عدد المساكن . ن:عددالسنوات . ر: نسبة المساكن المتهرئة سنوياً . وبتطبيق القانون المُشار إليه يتضح الآتي :

$ح_{ن} = ٦٧٩٦٢ (١_٤\div١٠٠)^{١٠}$

$ح_{ن} = ٤٥١٨٣$ مسكن تبقى صالحة لسنة ٢٠٢٠م . من المساكن الحالية .

خامساً : عدد المساكن (الوحدات السكنية) التي يتطلب تشييدها لسنة ٢٠٢٠م ، فيتم التعرف عليها من خلال تطبيق الآتي :

٨٥٢٥٥_ ٤٥١٨٣ = ٤٠٠٧٢ مسكن أي وحدة سكنية لغاية سنة ٢٠٢٠م .

سادساً : وللتعرف على المعدل السنوي من البيوت التي يتطلب تشييدها للمدة بين سنتي (٢٠١٠م –

٢٠٢٠م) ، بإستثناء معدل نسبة التهرؤ البالغة (٤)% . يتم تطبيق القانون الآتي :
معدل النمو = (ح١ ÷ح٢)^١٠/١ _ ١×١٠٠+ر
حيث أنَّ :
ح١ : عدد المساكن سنة ٢٠٢٠م المتوقعة .
ح٢: عدد المساكن الباقية من سنة ٢٠١٠م ، بإستثناء نسبة التهرؤ .
ن : عدد السنوات بين السنتين .
ر : نسبة التهرؤ وتبلغ (٤)% .
معدل النمو = (٨٥٢٥٥÷٦٧٩٦٢)^١٠/١ _ ١×١٠٠+٤
= ٤ + ٢,٣
معدل النمو السنوي = ٦,٣٪ سنوياً .
وبعد إضافة نسبة التهرؤ كما في أعلاه والبالغة (٤)% ، كما تم الإشارة إليه ، فهذا يعني بأنه لابد من تشييد مساكن بمعدل نمو مقداره (٦,٣)% سنوياً لغاية سنة ٢٠١٠م . مع التأكيد على أنَّ معدل بناء الوحدات السكنية في مدينة كربلاء سواء المشيد من قيل الحكومة المركزية أو المحلية عن طريق الإستثمار أو المساكن المشيدة من قبل القطاع الخاص (الأهلي) يتراوح بين (٥٠٠-٧٥٠) مسكناً سنوياً والمطلوب (٢٠٠٠) مسكن سنوياً أدركنا مقدار العجز في الوحدات السكنية ومدى أزمة السكن التي تُعاني منها المدينة سواء في الوقت الحاضر بل حتى في المستقبل القريب والمتوسط .
أما الإتجاهات المكانية للنمو السكني فهو بمستويين الأول النمو الحالي والثاني النمو المستقبلي الذي يُخطط إلية ، والهادف إلى تحقيق نمو مكاني مناسب يتناغم ويتوازى مع الخصائص المكانية لتلك المحاور إذا ما علمنا إنَّ التأكيد فقط على التوسع بإتجاه المحاور فقط سوف يؤدي بطبيعة الحال إلى مشاكل متعددة يكاد يكون من أهمها النقل والثاني توسع المدينة أفقياً مما يُعف من إمكانية توفير الخدمات بسهولة ويسر ، فضلاً عن العديد من المشاكل الأخرى كمشاكل الأمن والعلاقات الإجتماعية وغيرها . وقد أملت عوامل الموقع الجغرافي وخصائصه ، فضلاً عن العوامل الإدارية والتخطيطية ، على المدينة أنْ تأخذ في نموها هيأة المحاور والنمو القطاعي وليس الشعاعي أو الدائري (المركزي) . وقد اتجه الباحثين بعد أنْ أطلع على أعمال الباحثين الآخرين ومعطيات الواقع الحالي والمتطلبات المستقبلية ، نحو التركيز على المحاور الرئيسة الثلاث التي سيأتي الإشارة إليها . ومن تلك الدراسات التي أكدت على أهمية محاور توسع المدينة هي دراسة الباحث (إياد عاشور حمزة الطائي ١٩٨٧م)[٢٤] ، ودراسة المركز العالمي للتصاميم والإستشارات الهندسية سنة ٢٠٠٩م . ويرى الباحثين أنَّ الإتجاه المكاني للنمو السكني يجب أنْ يتجه نحو المحاور الآتية ، يُنظر الشكل (١) المُشار إليه مسبقاً :
المحور الأول : المحور الجنوبي (مدينة كربلاء – مدينة النجف): يمتاز بأنه منبسط والأراضي الزراعية فيه محدودة ، وتقتصر على الزراعة المحمية ويمكن أنْ تصبح في المستقبل من أهم محاور النمو السكني ، فضلاً عن إنخفاض المياه الجوفية وإنخفاض كُلفة الأراضي ، فضلاً عن سهولة إيصال الخدمات الضرورية.
المحور الثاني : المحور الغربي (مركز المدينة – مركز قضاء عين التمر) : يُعد هذا المحور من المحاور المهمة كونه مفتوح وأراضه من الصخور الصلبة التي تُساعد على إنشاء المجمعات السكنية ذات الطوابق المتعددة الطبقات ، وحالياً يُعد من أكثر المحاور نمواً للأستخدامات السكنية .
المحور الثالث : المحور الشمال الغربي (مركز المدينة – مركز ناحية الحر) : هذا المحور يُعد الأقرب على مركز المدينة في يقع ضمن حدود المدينة الحالية ، وابعد نقطة فيه عند بحيرة الرزازة ، تصل إلى (٥كم) ، ويمكن أنْ يتم أن تتوسع الإستخدامات السكنية بإتجاه هذا المحور ، ويقع ضمن هذا المحور (١٢) حياً سكنياً ، وتم أنشاء مجمعاً سكنياً عمودياً فيه ، وفي الوقت الحاضر تم عرض عدد من الرخص الإستثمارية لغرض إنجاز المشاريع السكنية فيه ، ومنها الشركة الإماراتية (النخيل) التي ترغب بالاستثمار فيه . وقد وضع المركز العالمي للتصاميم والإستشارات الهندسية مخططاً يبين فيه إتجاهات النمو السكني لمدينة كربلاء للسنوات الثلاثين القادمة ، كما يوضحها المخطط الرقم (١) الأتي :
محددات النمو السكني في مدينة كربلاء :
لغرض مواكبة الزيادة المضطردة للسكان في محافظة كربلاء ومدينتها وبشكل ملفت للنظر ، خلاف الكثير من المحافظات ومراكز المدن الأخرى والتي تحصل فيها زيادات معقولة ، كان لزاماً التوسع في الرقعة المكانية للسكن وبقية الاستعمالات الأخرى ، ولكن هذه الرغبة تتراجع أمام جُملة من التحديات والعقبات الطبيعية والبشرية الآتية :

١. الأراضي الزراعية وملكيتها : تحيط بمدينة كربلاء من جهتي الشرق والشمال الشرقي أراضي البساتين ضمن حدود ناحية الحسينية وقضاء الهندية متمثلة بأراضي ناحيتي (الخيرات والجدول الغربي) ، وبطبيعة الحال فأنَّ جنس هذه الأراضي من الأراضي العائدة للفلاحين ومنها الكثير من أراضي الملك الصرف ، وحالها هذا يقف حائلاً أمام أمكانية إستثمارها للأغراض السكنية أو أية إستعمالات أخرى غير الزراعية أو ما يتعلق بالاستخدام الزراعي كالمخازن والحظائر وغلى غير ذلك .

٢. الأراضي الرملية ومقالع الرمل : تحادد مدينة كربلاء من جهات الجنوب والجنوب الغربي والغرب الحافة الشرقية لهضبة البادية الشمالية ، كما تم الإشارة أليه سابقاً ، وهذه الأراضي هي من التكوينات الرملية ، التي تستثمر حالياً لأغراض مقالع للرمل والجص والحصى الناعم ، بالتالي فهي عقبة كبيرة أمام تقدم المدينة نحو هذه المحاور ، لأهميتها التعدينية ، فضلاً عن كُلف إستثمارها في السكن .

٣. المقابر وأراضي الوقف : للميزات الإسلامية لمدينة كربلاء وقدسيتها للعديد من السكان ، فإنَّ الكثير من المسلمين يتخذون من المدين مقبرة لأمواتهم لذا يلاحظ وجود مقبرتان في المدينة الأولى القديمة (١كم) جنوبي المدينة ، والأخرى الجديدة على طريق (كربلاء-النجف) مسافة (٤كم) جنوبي المدينة ، وتصل مساحتهما حالياً إلى (٣٨,٥)هكتار[٢٥] ، فضلاً عن المقابر ، هناك الأراضي الموقوفة أو الحسينيات والجوامع والمدارس الدينية وإلى غير ذلك وهي تشكل مساحات كبيرة جداً ، وهذه الأوقاف بموجب الشريعة والقانون لا يمكن أن تستخدم لاغراض غير الغرض الموقوف العقار لأجله ، لذا لا يمكن بأي حال من الأحوال تحويل استخدامها إلى الإستخدام السكني أو غيره .

٤. الخط الإستراتيجي : يمر الخط الإستراتيجي الناقل للنفط الخام والخط الآخر الموازي له والناقل للغاز بالطرف الغربي والشمال الغربي لمدينة كربلاء ، بطول (٥٥كم) داخل المدينة ويبعد في أقرب نقطه بمسافة (١٢كم) عن مركز المدينة وأقل من ذلك عن أطراف المدينة لتصل حاليا إلى (٣-٤)كم[٢٦] ، وهو بذلك يُعد عقبة كبيرة لنمو المدينة بهذا المحور ، ذلك لخطورة الأمر فيما يتعلق بالسلامة الأمنية من حدوث إنفجار أو إستهداف له ، فضلاً عن وجود محرمات واسعة على طول امتداده تَحُد من الاقتراب إليه .

٥. المياه الجوفية : بالنظر لوقوع مدينة كربلاء في نطاق جيولوجي طوبوغرافي منخفض فإنَّ المدينة تعاني بشكل كبير من أرتفاع المياه الأرضية للمدة كما أشرنا ، وهذا بطبيعة الحال يؤثر على الإستثمار في السكن الحديث والذي يعتمد على البناء متعدد الطبقات ، وبإستخدام المواد المعدنية وماد التغليف والطلاء والتي تحتاج إلى أراضي صُلبة وقوية قليلة الرطوبة والتشبع بالماء ، وهذا يعني أضعاف فرص الوظيفة السكنية .

٦. أراضي العقود الزراعية (الزراعة المحمية) : تنتشر أكثر من (خمسة آلاف) مزرعة تستخدم الوسائل المحمية بالزراعة في الأرضي المفتوحة الصحراوية ، جنوب وغرب وشمالي المدينة[٢٧] ، مستثمرة قيام الحكومات المتعاقبة في إبرام العقود الزراعية طويلة الأمد معهم لغرض الإستثمار الزراعي ، بالأعتماد على استخدام الطرق العلمية في الزراعة ، فضلاً عن الاعتماد على المياه الجوفية في الري . وإنَّ وجود هذه الأراضي بدأ يشكل عقبة كبيرة أيضاً أمام إقامة الكثير من المشاريع سواء أكانت السكنية منها أو الخدمية الساندة لإقامة المشاريع السكنية .

٧. الحزام الأخضر : يشكل الحزام الأخضر طوقاً وحاجزاً اصطناعياً مهماً للمدينة على هيأة هلال بطول (٢٧كم) وعرض(١٠٠متر) يبدأ من منطقة الحي الصناعي جنوبي المدينة محيطاً بالأحياء الغربية قاطعاً طريق كربلاء –عين التمر، وصولاً إلى الساحل الجنوبي لبحيرة الرزازة[٢٨] ، وإنَّ هذا المشروع يُعد من المشاريع الإستراتيجية بالنسبة لمدينة كربلاء لمواجهة ظاهرة التصحر (Desertification) ، وتحسين واقع البيئة والإستثمار السياحي مسقبلاً ، فضلاً عن أهميته الاقتصادية .

آليات مواجهة أزمة السكن والإسكان :

تهتم الجغرافيا بمفاهيمها الحديثة بتحديد المشاكل التي تواجه السكان ، ومحاولة إيجاد الحلول

الناجعة لها بعد الدراسة الشاملة لمقومات الحيز المكاني (Spatial Space) . ومن ثم تحديد السُبل الكفيلة في وضع الحلول ، وانطلاقاً من الرؤية الجغرافية في تحقيق التنمية المستديمة للسكان وتحديد الأطر الصحيحة ، فإنَّ الباحث سوف يضع الآليات المناسبة لمواجهة أزمة السكن ووضع سُبل الإسكان المناسبة ، وكما يأتي :

أولاً : <u>الآليات القصيرة والمتوسطة الأمد</u> : تنطلق هذه الآلية من مبدأ يهدف إلى تحقيق المتطلبات التي يمكن أن تتحقق ضمن المدة الزمنية التي تحددها هذه الخطة من (١-٥) سنوات :

- تحقيق السكن العاجل للمحتاجين إليه بالعجل .
- تحقيق السكن في بعض المناطق البديلة مؤقتاً (سكن الطوارئ) .
- تمكين الفئات المستهدفة في أعلاه من دفع بدل الإيجار ، عبر مُنح نقدية (Grants) .

ولتحقيق تلك الأهداف لابدَّ من العمل وفق الآليات الآتية :

١. إجراء مسح شامل لجميع أراضي مدينة كربلاء وأراضي المحافظة ككل ، لغرض تحديد الأراضي التي يمكن أنْ تُخصص للأغراض السكنية ، وبالتالي العمل وفق مبدأ الأسبقية على مَنح الأراضي للغرض السكني .

٢. تصنيف السكن إلى أصناف متعددة الدرجات إلى سكن واطئ ومتوسط الكلفة ، وآخر إلى سكن درجه أولى ، ونمط آخر من نوع السكن الممتاز (عالي الكلفة) .

٣. تخصيص مبالغ نقدية لغرض تشييد المساكن على وفق الدرجات الواردة في الفقرة (٢) أعلاه ، وضمن الأراضي الموزعة حصراً في الصنفين الأول والثاني .

٤. يتم توزيع أراضي الفئات (الواطئة والمتوسطة) مجاناً . أما أراضي الدرجة الأولى ، فتباع بأسعار معينة بالدفع الآجل لمدة خمس سنوات ، في حين يتم بيع أراضي الدرجة الممتازة بمبالغ عاليه ، لمن يرغب بعد دفع (٣٠٪) من قيمة الأرض عند الشراء ويتم دفع المتبقي خلال خمس سنوات .

٥. يتم إيداع تلك المبالغ في صندوق مدعوم من قبل الحكومة المركزية ممثلة بوزارة المالية ، لغرض الإشراف على الصندوق ، فضلاً عن العمل على تزويد أصحاب أراضي الصنف الواطئ والمتوسط الكلفة بالتسليف النقدي وبدون فوائد ، أما الصنف الثاني فيتم التسليف النقدي بفوائد تحددها الجهات ذات العلاقة .

٦. التوجه الفوري نحو البناء النسقي العمودي (٣-٤) طبقات كحد أعلى ليتناسب مع طبيعة البيئة الجغرافية للمدينة ، وطبيعة العائلة العراقية ، على أنْ يكون هذا البناء خاص بمنتسبي المجمعات الحكومية وبالقرب منها ، لتحقيق مبدأ سهولة الوصول (Accessibility) ، وتقليل كُلف النقل والوقت ، مع مراعاة توفير كل الخدمات اللازمة ، ومنها المدارس والمراكز الصحية ورياض الأطفال وقاعات المناسبات العامة والمساحات الخضراء ومواقف السيارات ، فضلاً عن الخدمات المجتمعية الأساسية .

٧. العمل على تحقيق البُنى التحتية لأي حي أو مشروع سكني قبل البدء به لكي لا يتم الوقوع بنفس الأخطاء التي تقع فيها الجهات ذات العلاقة على الدوام .

ثانياً : <u>الآليات طويلة الأمد</u> : تتمثل بالخطط الإستراتيجية ، أكثر من خمس سنوات وهي تقع ضمن مفهوم وضع السياسات Policies العامة للسكن وإختيار إستراتيجيات الإسكان التي تتلاءم مع طبيعة وحال الساكنين . ويمكن أن ندرجها بالنقاط الآتية :

١. فسح المجال إلى الشركات الحكومية والخاصة (العربية والأجنبية) في الإستثمار في القطاع السكني ، وفق متطلبات الواقع العراقي ، وبما يحقق الوصل إلى التوازن بين الطلب والعرض ، وردم الهوة والعجز الكبير في توفير الوحدات السكنية .

٢. العمل على تخصيص نسبة من الموازنة العامة الاتحادية للحكومة العراقية المركزية ، لتشكيل

(صندوق إستراتيجي للأجيال القادمة للإسكان) ، بنسبة تتراوح بين (١-٣٪) ، يمكن أنْ يتم منح الأموال منه للمتزوجين من بعد (١٠-١٥) عام القادمين لغرض تشييد الوحدات السكنية لهم .

٣. استقطاع مبالغ تتراوح بين (٠,٥-٢٪) شهرياً ، من الرواتب الاسمية لموظفي الحكومة (القطاع العام) ، لدعم المشاريع الإسكانية ، ليتم إرجاعها أليهم بعد تقاعدهم ، مع الفوائد المتحققة منها .

٤. العمل الجاد وفق مبدأ تشييد المساكن والمجمعات الخضراء (Green House) ، والصديقة للبيئة ، والمدن الحدائقية ، والبعيدة نسبياً عن مصادر التلوث والضوضاء .

٥. التأكيد في المناهج التعليمية بدءاً من رياض الأطفال إلى الجامعات والمعاهد على موضوعة أهمية السكن والتعامل معه والتنظيم الأسري وتوازن الإنجاب والتعامل مع الخدمات بما يساعد على الحفاظ عليها وديمومتها.

٦. متابعة التشريعات والقوانين النافذة ، وسن القوانين الإضافية التي تمنع من التجاوز على الأراضي الزراعية أو تلك المخصصة للاستخدامات الأخرى .

٧. التأكيد على إيقاف الزحف السكاني إتجاه مدينة كربلاء من خلال توفير فرص العمل والأراضي السكنية في المدن الطاردة للسكان ، على الأمد الطويل ، ومن ثم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة للحفاظ على التوازن السكاني بين مدن ومحافظات العراق ، لغايات سياسية وتنموية واجتماعية شامله.

الإستنتاجات :

خَلُص الباحثان إلى جُملة من الإستنتاجات ، نعرضها بالآتي :

١. غياب السياسات الإسكانية الواضحة سواءً على مستوى البرامج أو الخطط أو الإستراتيجيات من قبل الجهات ذات العلاقة .

٢. عدم وجود الأولويات لمواجهة أزمة السكن .

٣. وجود عجز كبير في الوحدات السكنية يصل على أكثر من (٣٥٠٠٠) وحدة سكنية لغاية سنة ٢٠٢٠م .

٤. التباطؤ الواضح في معالجة هذا الملف الحساس والمرتبط بشكل مباشر بالسكان وإستقرارهم .

٥. غياب السلطات الحكومية عن متابعة التجاوز على المخططات الأساس للمدينة وانتشار العشوائيات ، وانتشار المساكن واطئة الكلفة ، فضلاً عن قلة الخدمات الأساسية أو انعدامها في العديد من الأحياء السكنية ، خصوصاً الجديدة منها .

٦. وجود العديد من العقبات التي تحول أمام توسع المدينة للأغراض السكنية بالذات ، بإستثناء المحور الشمالي الشرقي ، المنطقة الواقعة عند الساحل الجنوبي لبحيرة الرزازة ، والبالغ طوله (١٤,٥كم) ، كونه الأقرب والأوسع والأكثر إنبساطاً . فضلاً عن سعة مساحة وبعده عن المحاور الرئيسة للمدينة والتي تُعاني على الدوام من الزحام جراء المناسبات الدينية المتعددة ، مما يستوجب تشييد مدينة جديدة ، تقع ضمن ما يمكن أن نطلق عليه بمدينة كربلاء الكبرى .

٧. الفوضى المعمارية وغياب الوعي الثقافي بأهمية الحفاظ على الموروث والطُرز الموروثة .

٨. ضعف الإستثمار في مضمار السكن وتلكؤ المشاريع الإستثمارية ، فضلاً عن إرتفاع أثمانها .

هوامش البحث :

١. الهام يوسف ناصر الحمدان ، الحاجة السكنية لمدينة بغداد ، أطروحة دكتوراه ، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد ،١٩٩٩م ، ص١ .

٢. وزارة البلديات والأشغال العامة ، الهيأة العامة للتخطيط العمراني ، المركز العالمي للأبحاث ، التصميم الأساس لمدينة

كربلاء المقدسة والحر (توزيع إستعمالات الأرض في المدينة) ، ٢٠٠٧م ، ص٢٢.

٣. سمير فليح حسن سلمان الميالي ، الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء ، رسالة ماجستير(غير منشورة) ، مقدمة لمجلس كلية التربية (ابن رشد) ، جامعة بغداد ، قسم الجغرافية ، ٢٠٠٥م ، ص (ز) .

٤. عبد الصاحب ناجي البغدادي ، عبد جواد حسن عزيز ، المخطط الأساس ومعايير إستعمالات الأرض في المدينة ، مجلة آداب البصرة (عدد خاص بوقائع بحوث المؤتمر العلمي الأول لكلية الآداب من ٦-٧/آذار/٢٠٠) ، العدد (٣٥) ، ٢٠٠٢م ، ص ص (١٧٨-١٨١).

٥. وزارة الحكم المحلي ، التقرير الأولي للجنة دراسة معايير التخطيط العمراني ، لجنة معايير الإسكان الحضري في العراق ، ١٩٨٥م ، ص١٣ .

٦. رياض كاظم سلمان الجميلي ، كفاءة التوزيع المكاني للخدمات المجتمعية (التعليمية والصحية والترفيهية) في مدينة كربلاء ، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ،مقدمة إلى كلية التربية (ابن رشد) ، قسم الجغرافية، ٢٠٠٧م ، ص٨٣.

٧. عبد الله ، نجلاء عبد الله ، مشكلة السكن في العراق واقعها وسُبلُ معالجتها ، رسالة ماجستير(غير منشورة) ، مقدمة لمجلس كلية الإدارة والإقتصاد ، جامعة بغداد ، ١٩٨٠م ، ص٧٦ .

٨. وزارة التخطيط ، دائرة التخطيط والهندسة ، مدينة كربلاء دراسة ميدانية تحليلية لواقع الحال ١٩٧٧م ، ١٩٧٨م ، ص٣ .

٩. جليل جاسم محمد هنون ، هيدروجيومورفولوجية منطقة كربلاء ، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، مقدمة إلى كلية التربية ، الجامعة المستنصرية ، قسم الجغرافية ، ٢٠١١م ، ص(٢١-٢٩) .

١٠. القوات المسلحة العراقية ، المساحة العسكرية ، خارطة كربلاء ، مقياس (١/١٠٠٠٠٠) ، الرمز (I-٣٨-U-NW) ، ط١ ، ١٩٨٩م .

١١. رياض محمد علي عودة المسعودي ، الموارد المائية ودورها في الإنتاج الزراعي في محافظة كربلاء ، رسالة ماجستير(غير منشورة) ، كلية التربية (ابن رشد)/جامعة بغداد/قسم الجغرافيا ، ٢٠٠٠م ، ص٩٧.

١٢. وزارة الموارد المائية ، مديرية الموارد المائية في محافظة كربلاء ، قسم التخطيط والمتابعة ، بيانات (غير منشورة) ، لسنة ٢٠١٠م .

١٣. رشا مالك محمد صادق نصر الله ، أثر تغيير أنظمة مسارات الحركة في إستعمالات الأرض في المركز التقليدي لمدينة كربلاء ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي /جامعة بغداد ، ٢٠٠١م ، ص٥٦ .

١٤. برنار حرانوتييه ، العشوائيات السكنية (المشكلات والحلول) ، ترجمة : محمد علي بهجت الفاضلي ، الطبعة الثانية ، دار المعرفة الجامعية ، مصر ،٢٠٠٩م ، ص٧٦.

١٥. حنفي عوض ، المشكلة السكانية وتحديات البقاء(بركان بشري) ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ، مصر ،٢٠١٠م ، ص٨٢ .

١٦. الدراسة الميدانية لمكاتب العقار في مدينة كربلاء لسنة ٢٠١٠م .

١٧. الدراسة الميدانية لمكاتب العقار في مدينة كربلاء لسنة ٢٠١٠م .

١٨. وزارة العدل ، محكمة بداءة كربلاء ، بيانات (غير منشورة) ، لسنة ٢٠١٠م .

١٩. حنفي عوض ، المصدر السابق نفسه ، ص٧٦ .

٢٠. وزارة السياحة والآثار ، مديرية سياحة وآثار محافظة كربلاء ، بيانات (غير منشورة) ، لسنة ٢٠١٠م .

٢١. المصدر نفسه .

٢٢. الأمم المتحدة ، منظمة التنمية والإسكان Habitats ، ١٩٩٥م ، تقرير مترجم للغة العربية ، ص٤ .

٢٣. خالص الاشعب ، النمو السكاني ومشاكل السكن في مدينة بغداد ، جامعة بغداد ، (بدون تاريخ) ، ص(٣٦٤-٣٦٦) .

٢٤. إياد عاشور حمزة الطائي ، إستخدام المسح الجوي والتحسس النائي في إيجاد محاور توسع المدن (منطقة الدراسة – مدينة كربلاء) ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٩م ، ص

ص (١٠٤-١١٦) .

٢٥. الجميلي ، رياض كاظم سلمان الجميلي ، المصدر السابق نفسه ، ص٢٥ .

٢٦. رياض محمد علي المسعودي ، زهير عبد الوهاب الجواهري ، جمال حامد رشيد الدليمي ، الخصائص الجغرافية لموقع مصفى كربلاء (المقترح) وإنعكاساته المتوقعة ، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، المجلد (١) ، العدد (٦٦) ، لسنة ٢٠١١م ، ص١٠٨ .

٢٧. وزارة الزراعة ، مديرية زراعة محافظة كربلاء ، التخطيط والمتابعة ، الزراعة الصحراوية ، (بيانات غير منشورة) ، لسنة ٢٠١٠م .

٢٨. رياض محمد علي المسعودي ، زهير عبد الوهاب الجواهري ، قيس حسين السماك ، بلقيس هاشم الموسوي ، مشروع الحزام الأخضر لمدينة كربلاء وإمكانية تطويره ، مجلة جامعة كربلاء العلمية ، المجلد (٦) العد(٤)/العلمي ، لسنة ٢٠٠٨م ، ص٢٧١ .

المصادر المستخدمة في إنجاز البحث :

١. الأشعب ، خالص ، النمو السكاني ومشاكل السكن في مدينة بغداد ، جامعة بغداد ، (بدون تاريخ) .

٢. الأمم المتحدة ، منظمة التنمية والإسكان Habitats ، ١٩٩٥م .

٣. برنار حرانوتييه ، العشوائيات السكنية (المشكلات والحلول) ، ترجمة : محمد علي بهجت الفاضلي ، الطبعة الثانية ، دار المعرفة الجامعية ، مصر ،٢٠٠٩م .

٤. البغدادي ، عبد الصاحب ناجي ، عزيز ، عبد جواد حسن ، المخطط الأساس ومعايير إستعمالات الأرض في المدينة ، مجلة آداب البصرة (عدد خاص بوقائع بحوث المؤتمر العلمي الأول لكلية الآداب من ٦-٧/آذار/٢٠٠) ، العدد ٣٥ ، ٢٠٠٢م .

٥. الجميلي ، رياض كاظم سلمان ، كفاءة التوزيع المكاني للخدمات المجتمعية (التعليمية والصحية والترفيهية) في مدينة كربلاء ، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية التربية (ابن رشد)/قسم الجغرافية ،٢٠٠٧م . (غير منشورة) .

٦. الحمدان ، الهام يوسف ناصر ، الحاجة السكنية لمدينة بغداد ، أطروحة دكتوراه ، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد ،١٩٩٩م . (غير منشورة).

٧. شلاش ، محمد حسين ، الجغرافية العسكرية ، مطبعة الإرشاد ، بغداد ، ١٩٦٩م .

٨. الطائي ، إياد عاشور حمزة ، إستخدام المسح الجوي والتحسس النائي لإيجاد محاور توسع المدن (مدينة كربلاء) ، رسالة ماجستير ، مقدمة لمجلس مركز التخطيط الحضري والإقليمي / جامعة بغداد ، ١٩٨٩م . (غير منشورة) .

٩. عبد الله ، نجلاء ، مشكلة السكن في العراق واقعها وسُبلْ معالجتها ، رسالة ماجستير ، مقدمة لمجلس كلية الإدارة والإقتصاد ، جامعة بغداد ، ١٩٨٠م . (غير منشورة) .

١٠. عوض ، حنفي ، المشكلة السكانية وتحديات البقاء(بركان بشري) ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ، مصر ،٢٠١٠م .

١١. القوات المسلحة العراقية ، المساحة العسكرية ، خارطة كربلاء ، مقياس (١/١٠٠٠٠٠) ، الرمز (I-٣٨-U-NW) ، ط١ ، ١٩٨٩م .

١٢. المسعودي ، رياض محمد علي ، الجواهري ، زهير عبد الوهاب ، السماك ، قيس حسين ، الموسوي ، بلقيس هاشم ، مشروع الحزام الأخضر لمدينة كربلاء وإمكانية تطويره ، مجلة جامعة كربلاء العلمية ، المجلد (٦) العد(٤)/العلمي ، لسنة ٢٠٠٨م.

١٣. المسعودي ، رياض محمد علي ، الجواهري ، زهير عبد الوهاب ، الدليمي ، جمال حامد رشيد ،

الخصائص الجغرافية لموقع مصفى كربلاء (المقترح) وإنعكاساته المتوقعة ، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، المجلد (١) ، العدد (٦٦) ، لسنة ٢٠١١م .

١٤. محافظة كربلاء ، مديرية الطرق والجسور ، بيانات لسنة ٢٠١٠م . (بيانات غير منشورة) .

١٥. محافظة كربلاء ، مديرية التخطيط الحضري والإقليمي ، خارطة كربلاء الإدارية لسنة ٢٠١٠م .

١٦. المولى ، علي حسين ناصر ، تحليل العلاقات المكانية لنمو السكان وتوزيعه في محافظات كربلاء للمدة ١٩٧٧-٢٠٠٧م ، رسالة ماجستير ، غير منشورة ، كلية الآداب ، جامعة الكوفة ، ٢٠٠٨م . (غير منشورة) .

١٧. الميالي ، سمير فليح حسن سلمان ، الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء ، رسالة ماجستير ، مقدمة لمجلس كلية التربية (ابن رشد) ، جامعة بغداد ، قسم الجغرافية ، ٢٠٠٥م . (غير منشورة) .

١٨. هنون ، جليل جاسم محمد ، هيدروجيومورفولوجية منطقة كربلاء ، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، مقدمة إلى كلية التربية ، الجامعة المستنصرية ، قسم الجغرافيا ، ٢٠١١م .

١٩. الهيأة العامة للمساحة ، خارطة العراق الإدارية لسنة ٢٠١٠م .

٢٠. وزارة البلديات والأشغال العامة ، الهيأة العامة للتخطيط العمراني ، المركز العالمي للأبحاث ، التصميم الأساس لمدينة كربلاء المقدسة والحر (توزيع إستعمالات الأرض في المدينة) ، ٢٠٠٩م .

٢١. وزارة التخطيط ، دائرة التخطيط والهندسة ، مدينة كربلاء (دراسة تحليلية لواقع الحال) ، بغداد ، ١٩٧٨م .

٢٢. وزارة الزراعة ، مديرية زراعة محافظة كربلاء ، التخطيط والمتابعة ، الزراعة الصحراوية ، (بيانات غير منشورة) ، لسنة ٢٠١٠م .

٢٣. وزارة السياحة والآثار ، مديرية سياحة وآثار محافظة كربلاء ، بيانات (غير منشورة) ، لسنة ٢٠١٠م .

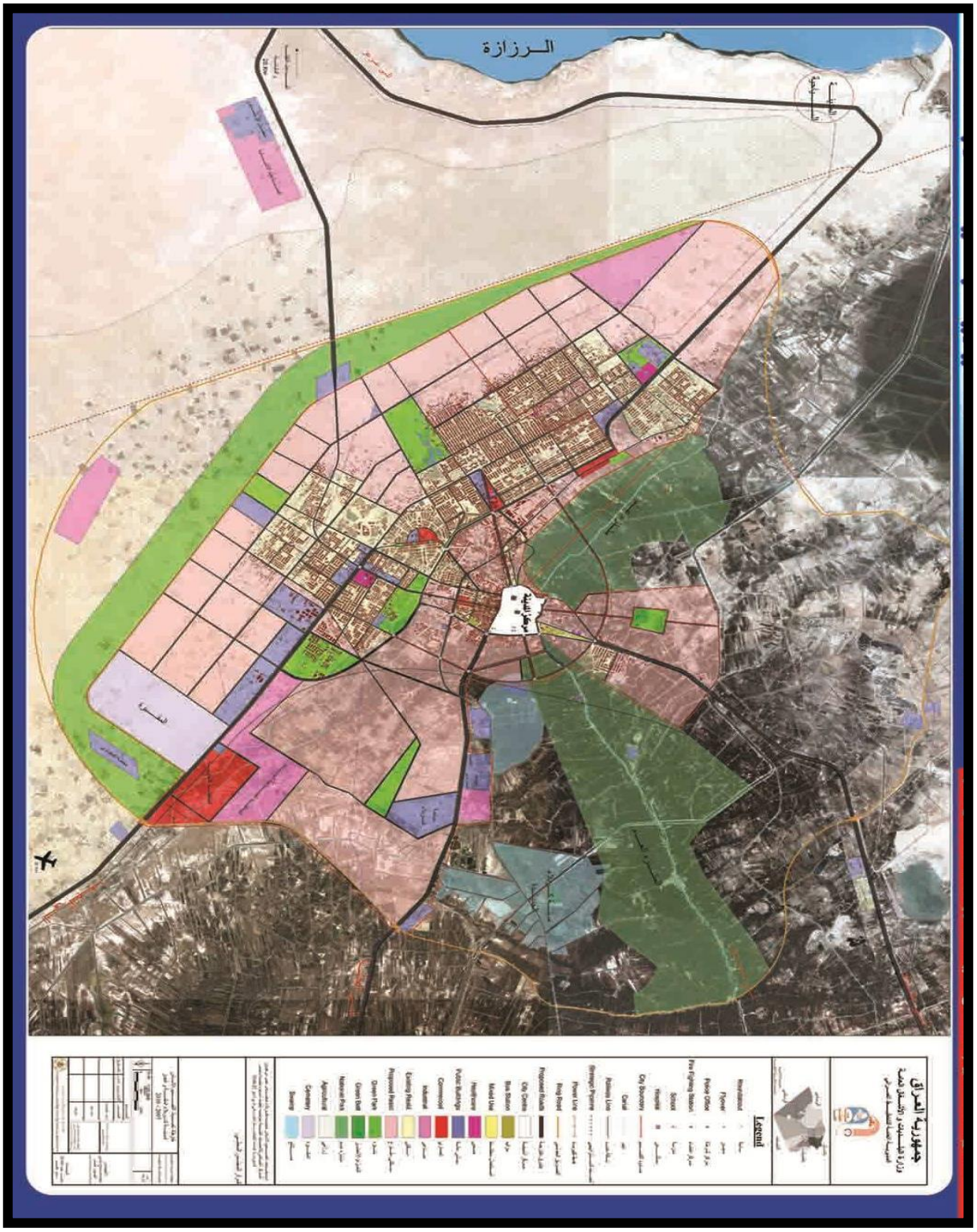
٢٤. وزارة العدل ، محكمة بداءة كربلاء ، بيانات (غير منشورة) ، لسنة ٢٠١٠م .

٢٥. وزارة النقل والمواصلات ، الهيأة العامة للأنواء الجوية والرصد الزلزالي ، قسم المناخ ، محطة كربلاء للسنوات (٢٠٠١-٢٠١٠)م . (بيانات غير منشورة) .

٢٦. وزارة الحكم المحلي ، التقرير الأولي للجنة دراسة معايير التخطيط العمراني ، لجنة معايير الإسكان الحضري في العراق ، ١٩٨٥م .

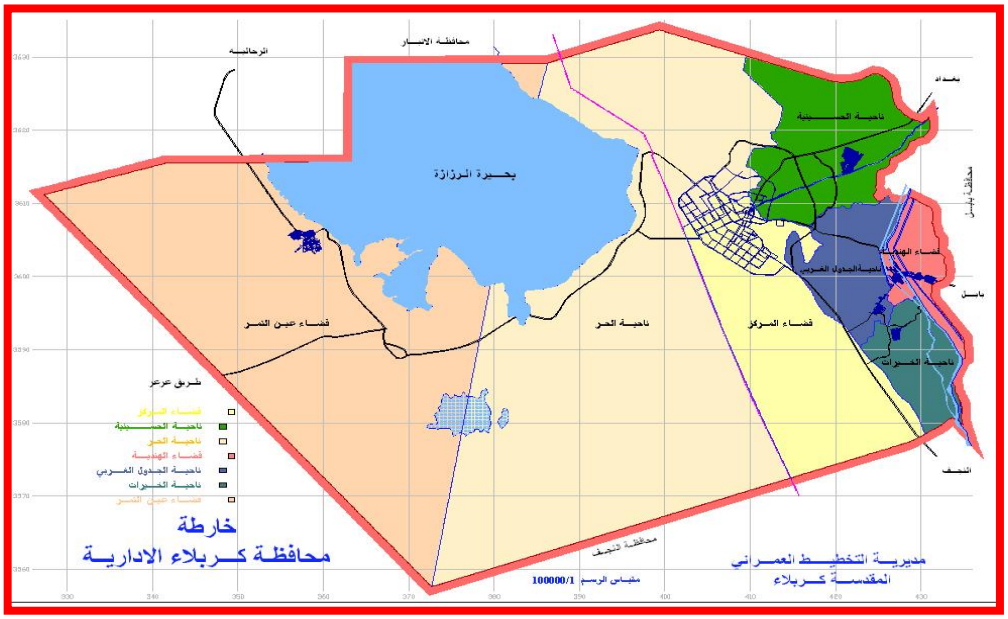
الخارطة (١) التصميم الأساس لمدينة كربلاء لسنة ٢٠٠٧م .

المصدر : وزارة البلديات والأشغال العامة ، المركز العالمي للأبحاث ، التصميم الأساس لمدينة كربلاء



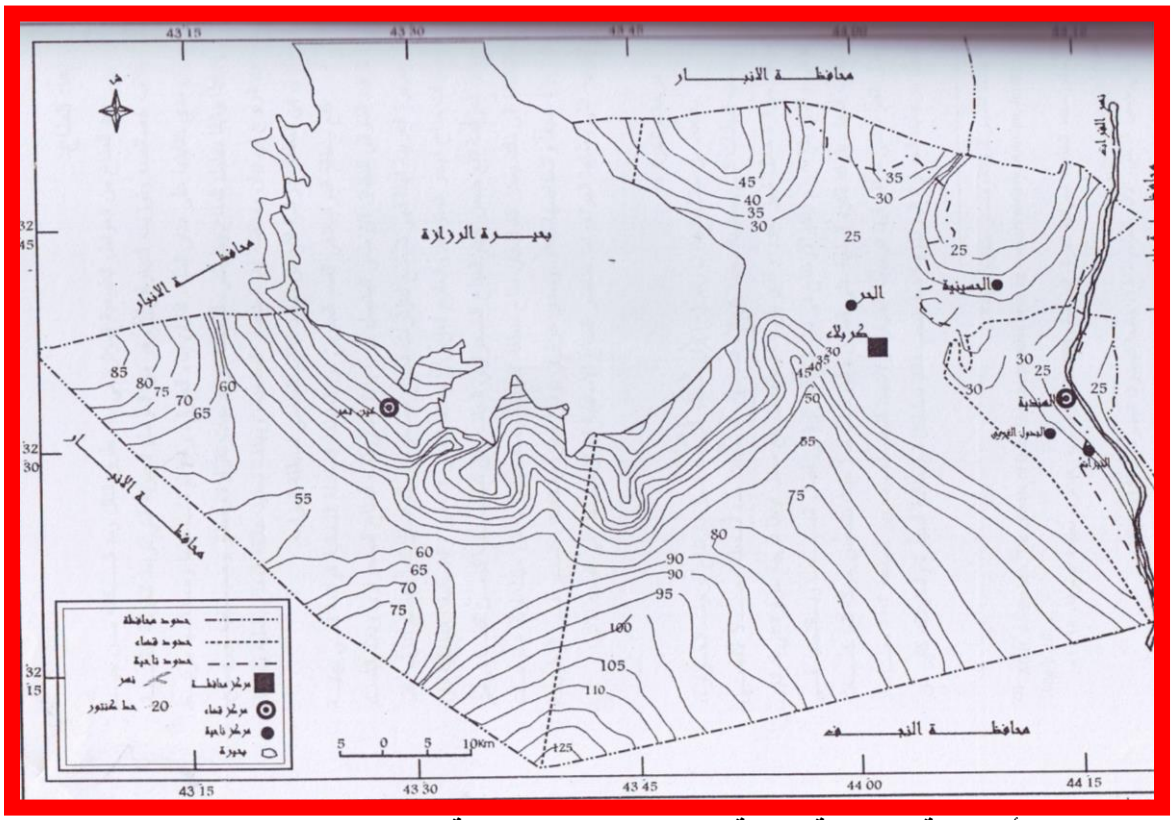
والحر ، لسنة ٢٠٠٧م .

الخارطة (٢) الحدود الإدارية لمدينة كربلاء والمحافظة والتقسيم الإداري لسنة ٢٠١٠م .



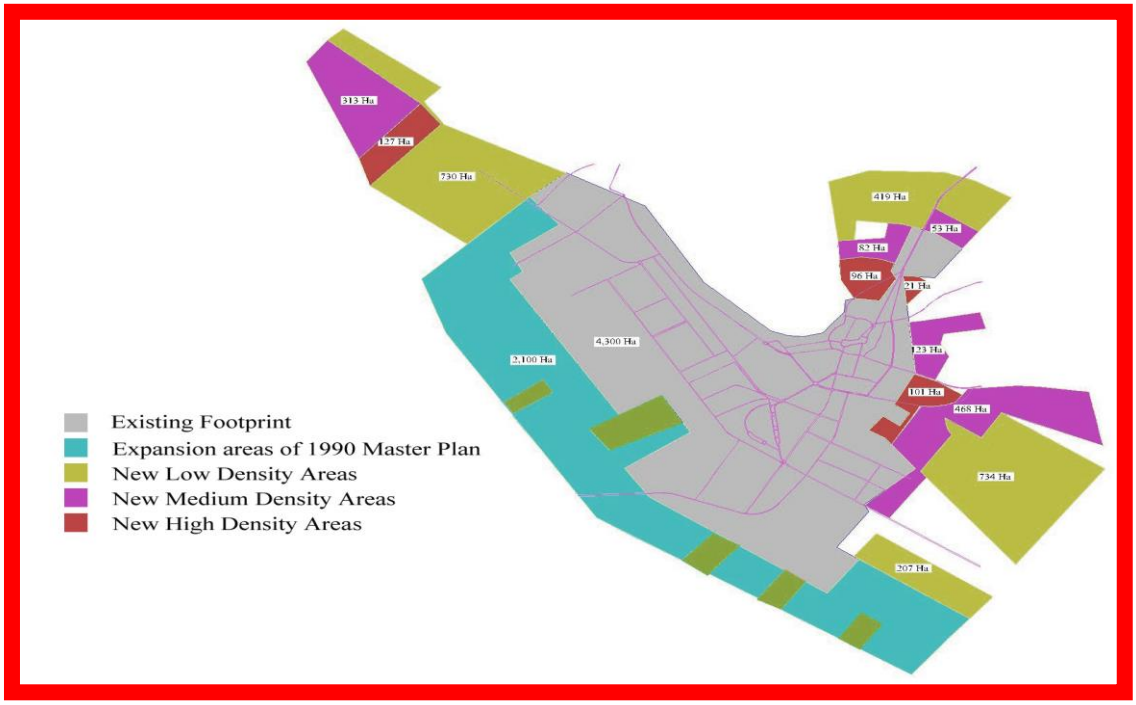
المصدر : مديرية بلدية كربلاء ، مديرية التخطيط العمراني ، خارطة كربلاء الإدارية لسنة ٢٠١٠م.

الخارطة (٣) الخارطة الكنتورية لمحافظة كربلاء



المصدر : الهيأة العامة للمساحة العامة ، بغداد ، العراق ، لسنة ١٩٩٧م .

المخطط (١) المحاور المكانية لإتجاهات النمو السكني والكثافات الحالية والمستقبلية لمدينة كربلاء الكبرى بحسب الكثافات السكانية .



المصدر : المركز العالمي للتصاميم والإستشارات الهندسية ، التصميم الأساس لمدينتي كربلاء والحر لسنة ٢٠٠٧م.