

دراسة ظاهرة الانشطار السكاني في مدينة كربلاء المقدسة (قطاع الجزيرة انموذجا)

زهير عبد الوهاب محمد الجواهري

أ.د رياض كاظم سلمان الجميلي

جامعة كربلاء/كلية التربية للعلوم الانسانية

الخلاصة

تعد ظاهرة الانشطار في الوحدات السكنية من الظواهر العمرانية التي برزت في الآونة الاخيرة في مدينة كربلاء نتيجة العديد من الأسباب أبرزها مشكلة أزمة السكن، اذ اخذت هذه الظاهرة تشكل تحديا واضحا للبنية السكنية من حيث الزيادة الكبيرة في الكثافات السكانية والتي أدت بدورها الى الضغط في كفاءة تقديم خدمات البنى التحتية لهذه الاحياء.

لقد تم في هذا البحث اعتماد أسلوب المسح الميداني في جمع البيانات المتعلقة بالوحدات السكنية المنشطرة والاسر الموجودة فيها من خلال توزيع استمارات استبانة بنسبة (10%) من مجموع الوحدات السكنية المنشطرة في منطقة الدراسة، فضلا عن الاستعانة بالمرئيات الجوية والفضائية للمنطقة لعام 2019، والبيانات الحكومية المتوفرة في بعض دوائر الدولة . لقد بلغ عدد الاحياء السكنية المشمولة بالدراسة (24) حي من اصل (65) حيا سكنيا نظاميا، وهي موزعة بين (9) احياء في قطاع الحيدرية، و(15) حي في قطاع الجزيرة، اذ تم احتساب عدد الوحدات المشيدة في كل حي سواء كانت منشطرة او غير منشطرة فضلا عن القطع السكنية غير المشيدة لغاية عام 2019 . لقد بلغ عدد الوحدات السكنية المنشطرة في منطقة الدراسة (8499) ،وهي مقسمة الى (1677) في قطاع الحيدرية ، و(6822) في قطاع الجزيرة .

المقدمة:

يعد الاستعمال السكاني والخدمي من الاستعمالات المهمة الموجودة ضمن المدينة، اذ بدونهما لا يمكن ان يتم ممارسة النشاطات اليومية بصورة صحيحة. عادة الاستعمال السكاني يمثل الاحياء السكنية المنتشرة ضمن المدينة وهي بدورها تتكون من عدد من الوحدات السكنية المثبتة في التصاميم القطاعية السكنية المعدة من قبل الجهات المعنية وفق معايير تخطيطية مدروسة. وهذه تعتمد بالاساس على مساحة الوحدات السكنية والكثافات السكانية، وان اي تغيير يحصل ضمن هذه المعايير سيؤدي الى حدوث ارباك في الخطط والبرامج التخطيطية للمدينة⁽¹⁾.

ان العجز السكاني في توفير الوحدات السكنية النظامية (التصاميم المعدة من قبل الجهات التخطيطية) وارتفاع اسعار الاراضي السكنية وقلة الدعم الحكومي، سيؤدي بمرور الزمن الى تفاقم مشكلات السكن من حيث التجاوز على الاستعمالات الاخرى من جهة وعلى تغيير مساحات الوحدات السكنية النظامية (موضوع الدراسة) وهذا بدوره يؤدي الى زيادة الكثافات السكانية ضمن الاحياء السكنية والتي سيكون تأثيرها واضح على مستوى الخدمات المقدمة للمواطنين⁽²⁾.

ان لجغرافية المدن دور واضح وملحوس في تنظيم استعمالات الارض الحضرية والتي تعتمد بالاساس على دراسة الظاهر الحضرية والتجمعات العمرانية لما يخدم بتوفير الراحة والاستقرار للاسر الموجودة في الاحياء السكنية.

(1) غنيم، عثمان محمد، " معايير التخطيط فلسفتها وانواعها ومنهجية اعدادها وتطبيقاتها في مجال التخطيط العمراني، دار

الصفاء للنشر والتوزيع، عمان 2011، ص76

(2) بن غضبان، فؤاد، "جغرافيا الخدمات"، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، المملكة الاردنية، 2013، - ص117

وان توفير الخدمات الحضرية بانواعها المختلفة تعد من الضروريات الاساسية التي لا بد من توفيرها للحفاظ على النشاط والممارسات اليومية للمواطنين وبما يحقق الخصوصية لهم⁽³⁾.

ان تغير الظروف السياسية والاقتصادية لاي بلد يؤثر بشكل مباشر او غير مباشر على مجمل العوامل التنموية فيه ،وقد يحصل تطور في بعض الانشطة او قد يحصل تدهور في البعض الاخر جراء ذلك ،فمثلا عند تحسن المستوى المعاشي للأسر سيؤدي ذلك الى تحسين الوضع السكني سواء كان ذلك في تطوير وتحديث وحداتهم السكنية او البحث عن مناطق سكنية افضل وبما يتلائم مع مستوى الدخل لهم⁽⁴⁾. وفعلا تم اجراء تغيير في العراق بصورة عامة وفي مدينة كربلاء بصورة خاصة بعد عام (2003) اذ كان للتغيير السياسي الذي حصل في نظام الحكم ادى الى تحسين الوضع الاقتصادي والمعاشي في عموم البلد، مما زاد الطلب على بناء الوحدات السكنية (او تحسينها) ولكن هذه الزيادة كانت لا تتلائم مع الزيادة في اسعار العقارات خصوصا في مركز مدينة كربلاء المقدسة والاحياء السكنية القريبة منها، مما جعل اصحاب الاسر التوجه الى الاحياء السكنية الواقعة في اطراف المدينة وهذا ادى بدوره ايضا الى ارتفاع اسعار الاراضي في تلك الاحياء مما دفع المواطنين بتجزئة قطع الاراضي السكنية الى مساحات معظمها (100 م²) اقل من مساحة القطعة الاصلية والتي غالبا ما تكون (200 م²) المثبتة في التصاميم القطاعية السكنية لها وبما يتناسب مع مستوى الدخل لهم. ان هذه الظاهرة اخذت بالانتشار بشكل واسع في الاحياء السكنية لمدينة كربلاء بحيث ازداد عدد الوحدات السكنية في بعض الاحياء بنسبة (30%) عن العدد الكلي المثبت في التصاميم القطاعية السكنية لها. وان هذه الزيادة في عدد الوحدات السكنية ادت بدورها الى زيادة في عدد السكان لهذه الاحياء وبالتالي زيادة الطلب على خدمات البنى التحتية ،وان هذه الزيادة اثرت بشكل واضح على كفاءة هذه الخدمات من حيث الكمية والنوعية .

هدف البحث:

- تعتبر هذه الدراسة عمل بحثي يسلط الضوء على هذه الظاهرة لمعرفة مدى تأثيرها على جمالية المدينة.
- الزيادة في الكثافة السكانية والنمو العمراني في الاحياء السكنية يتطلب دراسة هذه الظاهرة لمعرفة سلبياتها وايجابيتها.
- تهدف الدراسة الى تقديم بعض المؤشرات الفنية كي تساهم في تحسين الواقع الخدمي للمدينة.

مشكلة البحث :

باتت ظاهرة الانشطار في الوحدات السكنية من أبرز الظواهر العمرانية التي برزت في الونة الاخيرة وتحديدا في المدن والمناطق التي تعاني من ازيمات سكنية كبيرة في عموم العراق ومدينة كربلاء على وجه التحديد، وقد اخذت هذه الظاهرة تشكل تحديا واضحا للبنية السكنية ومنظومتها الخدمية

منهجية البحث:

تضمن البحث مبحثين رئيسيين هما:

المبحث الأول: تم التطرق الى عدد من الدراسات المشابه لموضوع البحث

المبحث الثاني: تم التطرق فيه الى بعض خصائص مدينة كربلاء فضلا عن ظاهرة الانشطار السكني اعتمادا على المسوحات الميدانية ومن خلال توزيع استمارات الاستبانة .

(3) ممدوح شعبان دبس، جغرافية الخدمات، منشورات جامعة دمشق، 2006، ص143.

(4) الرحمانى، صباح فاضل، "الاسكان سياسات وتخطيط"، دار الجامد للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2011 -

المبحث الأول: الدراسات السابقة

يقصد بالانشطار السكني (**Residential division**) هو تجزئة قطعة الارض السكنية (او تقسيمها) الى اجزاء ثانوية اخرى قد تكون مناصفة او غير ذلك، بحيث ينتج أكثر من وحدة سكنية لمساحة الارض نفسها. (5) بينما يرى بعض الباحثين بان الانشطار السكني هو تحويل قطعة الارض السكنية الواحدة الى عدة قطع لأغراض السكن ليسهل عملية البيع او التطوير. (6)

وتعد هذه الظاهرة من الظواهر التي لها اثار ايجابية وسلبية على مستوى الاحياء السكنية او مستوى المدينة، وهي ينذر حدوثها في معظم البلدان بسبب ان النظام المتبع فيها لبناء معظم الوحدات السكنية هو البناء العمودي (العمارات السكنية) والمجمعات السكنية، وهذا جعل عملية الحصول على دراسات مشابهة قليلة جدا فضلا عن ان هذه الظاهرة جديدة في العراق وقد اغفلت الدراسات مدى اهميته. ولكن مع ذلك فقد تم الحصول على جزء يسير منها وان معظمها تتعلق بداخل العراق والتي تناولت الظاهرة بطرق واساليب وادوات مختلفة. جدول (1)

جدول (1)

الدراسات التي تناولت ظاهرة الانشطار السكني

ت	اسم الباحث	عنوان الدراسة	المتغيرات المستخدمة في الدراسة	أهم ماتوصل إليه الدراسات
1	غانم صاحب عبد ألكلابي	التحليل المكاني لانشطارات الوحدات السكنية وأثره في الخدمات العامة مدينة الكوفة أنموذجاً أطروحة دكتوراه 2019/ جامعة الكوفة/كلية الاداب	-مدينة الكوفة القديمة - الشوارع التجارية	1- بلغ معدل الانشطار في مدينة الكوفة نسبة 54% خصوصاً في الاحياء الحديثة 2-برز الانشطار السكني بشكل كبير بعد عام 2003 3- كان الانشطار له تأثير على نقص في خدمات البنى الاجتماعية والفنية المتمثلة برياض الأطفال والمدارس بأنواعها المختلفة والمراكز الصحية، والماء والمجاي 4- العامل الاجتماعي والاقتصادي له دور في عملية الانشطار
2	أ. د. سناء ساطع عباس،	بحث مؤثرات إعادة الإفرار السكني دراسة تحليلية لمنطقة شارع فلسطين-2006- 2010 المجلد	منطقة شارع فلسطين	1- إعادة إفرار الأراضي وتوزيع القطع السكنية لسد حاجة الطلب السكني 2- إن الانشطار السكني لم يهتم بإبعاد ومساحات القطع السكنية 3- العديد من الافرازات ليست أصولية ومخالف لضوابط التخطيط الهرماني 4- حصول ارتفاع واضح في الكثافات السكانية

(5) فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003م، ص24

(6) سناء ساطع عباس، مؤثرات إعادة الإفرار دراسة تحليلية لمنطقة شارع فلسطين، المجلة العراقية الهندسية المعمارية، الجامعة التكنولوجية، العدد 24، 2011م، ص14.

5- تغيير صنف بعض القطع من سكني إلى تجاري		العراقية للهندسة المعمارية، العدد 22/ 2011		
تأثير ايجابي: 1- تمكن الأسر من ذوي الدخل المحدود من بيع جزء من عقارهم لتحسين مستواهم المادي او لتحسين المنزل 2- الانشطار السكني يؤدي الى ظهور وحدات سكنية ذات مساحات أصغر تساعد الأسر ذوي الدخل المحدود على شراءها تأثير سلبي: 3- الوحدات السكنية ذات المساحات الصغيرة تؤثر سلبا على الجانب النفسي للأفراد 4- الانشطار السكني يؤدي الى زيادة الكثافات السكانية والضغط على خدمات البنى التحتية	محلة سكنية نموذجية	بحث إعادة فرز وتقسيم الوحدات السكنية وأثرها الاجتماعي والعمراني، مجلة المخطط والتنمية، العدد 37/ 2018	م.م سالي عدنان عبد المنعم،	3
1- ان الانشطار السكني يساهم في زيادة الرصيد السكني 2- انخفاض مساحات البناء للوحدات السكنية 3- زيادة غير محسوبة في عدد السكان 4- حصول تغيرات في مستوى البيئة السكنية	محلة سكنية في بغداد الجديدة	بحث دراسة تحليلية في ظاهرة تقسيم الوحدة السكنية محلة 409 الكاظمية، مجلة المخطط والتنمية، العدد 28 في 2013	أ.م.د جمال باقر مطلق	4
الجمعيات المجتمعية لها دور ايجابي ومهم في: 1- توفير السكن الملائم للأسر 2- تقليل كلف البناء المؤثرة على الاسر 3- المحافظة على خدمات البنى التحتية	An analytical study of Community Associations	The Impact of Community Associations on Residential Property Values November 2015	Erin A. Hopkins, Assistant Professor	5

المصدر: الباحث اعتمادا على الدراسات المذكورة أعلاه

من خلال الجدول يمكن ايجاز اهم ما يمكن التوصل اليه هو ان:

- 1- ان ظاهرة الانشطار السكاني في العراق ازدادت بشكل واضح بعد عام (2003)
- 2- للانشطار السكاني له تأثير سلبي في كفاءة الخدمات الاجتماعية والفنية المتمثلة (رياض الأطفال والمدارس بأنواعها المختلفة والمراكز الصحية، الماء والمجاري، الكهرباء)
- 3- هناك عوامل اجتماعية واقتصادية ساهمت في عملية الانشطار السكاني
- 4- معظم الانشطار السكاني مخالف لضوابط التخطيط العمراني المتعلقة بالمساحات
- 5- الانشطار السكاني يساهم في سد العجز السكاني وخصوصا للاسر ذوي الدخل المحدود
- 6- الجمعيات الاسكانية التعاونية لها دور مهم في توفير الوحدات السكنية النظامية المطابقة لضوابط التخطيط العمراني
- 7- الانشطار السكاني يساهم في زيادة الكثافات السكانية للاحياء السكنية بشكل غير مدروس مما يولد ضغط على خدمات البنى التحتية.

المبحث الثاني: ظاهرة الانشطار السكاني في مدينة كربلاء

اولا: طبيعة الموقع

تقع محافظة كربلاء في وسط العراق وعلى بعد (100) كم تقريبا جنوب غرب مدينة بغداد، وتتكون من عدد من الوحدات الادارية. اما مدينة كربلاء المقدسة فيحدها من الشرق قضائي الحسينية والهندية ومن الغرب والجنوب: الاراضي الصحراوية ومن الشمال: قضاء الحر، خارطة () ، تعد المدينة المركز الاداري الرئيسي في المحافظة وتتمتع بنشاط اقتصادي ديني - سياحي وهذا ساعدها على ارتفاع اسعار الاراضي والوحدات السكنية فيها. و تبلغ مساحتها (12117.8) هكتار (7)،

ثانيا: الاحياء السكنية في مدينة كربلاء

بلغ عدد الاحياء السكنية في المدينة بحدود 80 حي سكني (افراز رسمي وغير رسمي) وهي موزعة ضمن ثلاث قطاعات سكنية رئيسية في المدينة وهي :

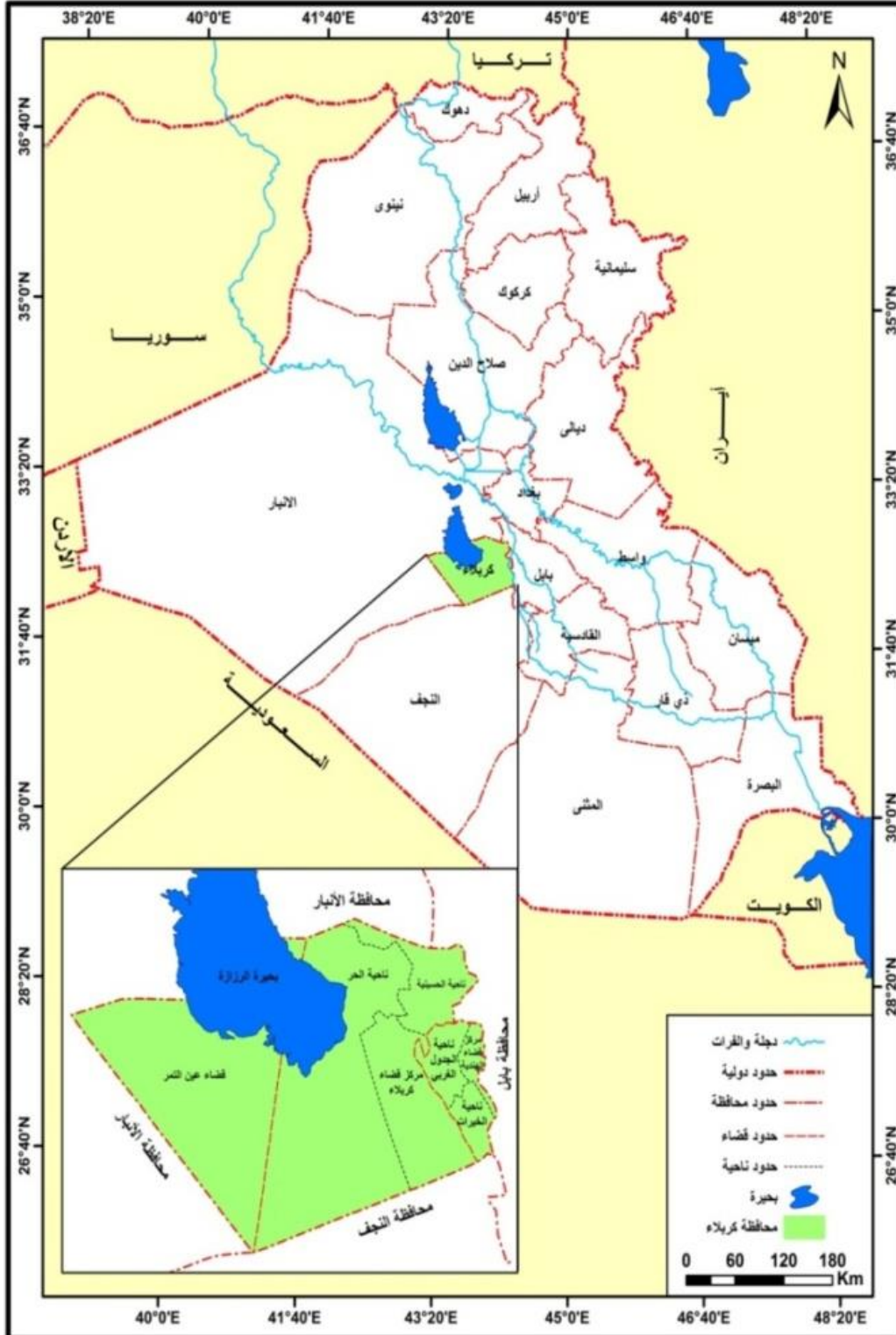
1: قطاع المدينة القديمة (مركز المدينة)

يتألف قطاع المركز من المحلات والاحياء السكنية القديمة للمدينة هي (باب السلامة، باب النجف، باب بغداد ،المخيم ،باب الخان ،باب الطاق،العباسة الغربية والعباسية الشرقية)وتتميز معظم هذه الاحياء حاليا بصغر مساحات الوحدات السكنية الموجودة فيها والتي لايتجاوز الكثير منها عن (100م²) ، اضافة الى تغير استعمال معظم هذه الوحدات السكنية من السكني الى التجاري والمختلط والسياحي. كما تم ازالة مساحات كبيرة ضمن هذه المناطق لاسباب مختلفة منها اعمال التخريب والتهديم التي تعرضت لها في عام 1991 (بعد ايام الانتفاضة الشعبانية مباشرة) من قبل نظام الحكم البائد فضلا عن اعمال التطوير والتوسعة الحالية للمنطقة المحصورة (صحن العقيلة زينب) بين حرم الامام الحسين (ع) والمخيم الحسيني اذ تم ازالة معظم محلة المخيم ، وهذا ادى الى انتقال اصحاب الفنادق السياحية من المنطقة المحيطة بالحرمين الشريفين (بسبب اعمال التوسعة والتطوير للمنطقة) الى العباسية الغربية والشرقية

(7) جمهورية العراق، وزارة البلديات والاسكان، المديرية العامة للتخطيط العمراني، مديرية التخطيط العمراني في مدينة كربلاء

خارطة (1)

خارطة العراق الادارية لعام 2019

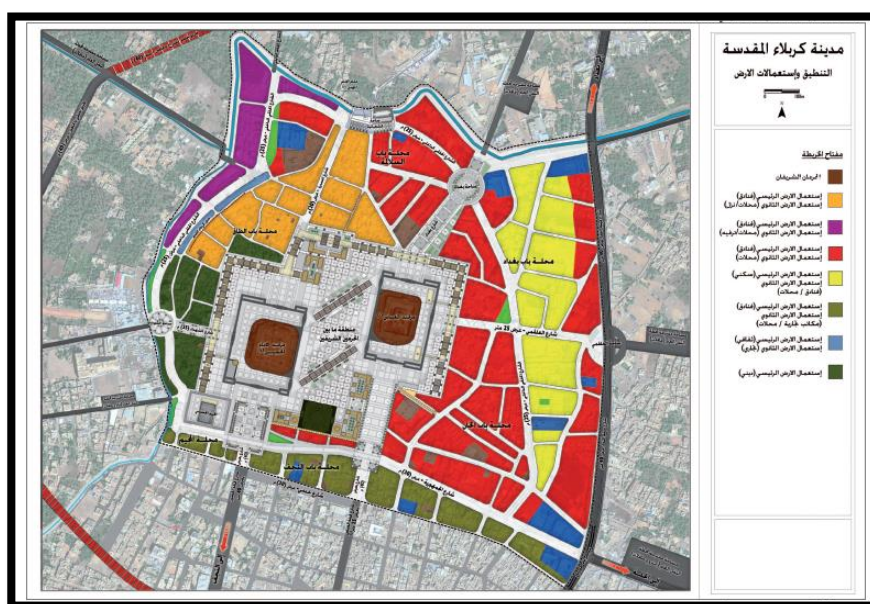


المصدر: جمهورية العراق، وزارة البلديات والاسكان، المديرية العامة للتخطيط العمراني، مديرية التخطيط العمراني في كربلاء

فضلا عن انتقال بعض اصحاب الوحدات السكنية من هذه المنطقة الى الاحياء السكنية الاخرى الواقعة خارج حدود المنطقة القديمة بسبب صعوبة حركة الانتقال الى المدينة القديمة وتم ايضا بناء العشرات من الحسينيات بدلا عن الوحدات السكنية التي تستخدم من قبل زوار المحافظات المختلفة . ان عامل سعر الارض والقيمة الاقتصادية له جعلت اغلب احياء قطاع المدينة القديمة ذات قيمة اقتصادية عالية قياسا ببقية القطاعات السكنية الاخرى، مما جعله عرضة للتغيير الوظيفي في البنية السكنية لجميع احيائه والتي يصعب فيها تمييز ظاهرة الانشطار السكني للتدخل الوظيفي الحاصل بين السكن والاستعمالات الاقتصادية الاخرى، ولعل من ابرزها الاستعمال التجاري المتمثل في المحال والاسواق التجارية وقطاع الفنادق والمطاعم السياحية التي توطنت قطاع المدينة القديمة خدمة للاستعمال الديني البارز في هذه المنطقة ،وفقا لهذه الاسباب تم استثناء هذا القطاع من الدراسة لعدم وضوح الظاهرة المدروسة فيه بشكل بارز بسبب التدخل الحاصل بين قطاع السكن وبقية القطاعات الاقتصادية الاخرى وبشدة. خارطة (2)

خارطة (2)

استعمالات الارض الحضرية لمركز مدينة كربلاء عام 2019



المصدر:

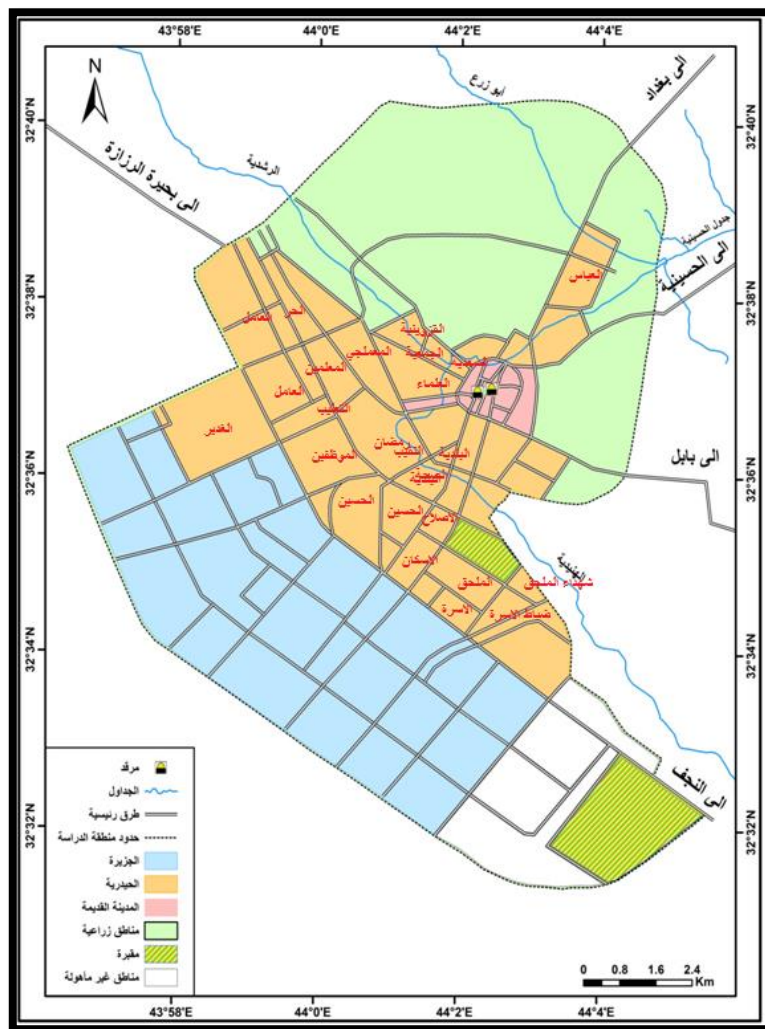
جمهورية العراق ،وزارة البلديات والاسكان ،المديرية العامة للبلديات،مديرية بلدية كربلاء،2019 شعبة نظم المعلومات الجغرافية ،2019

2- ظاهرة الانشطار السكني في قطاع الحيدرية

ان عدد الاحياء السكنية الرسمية (المفرزة من قبل البلدية) ضمن هذا القطاع هو (21) حي سكني جدول () اذ تم توزيع القطع السكنية في الخمسينيات والستينيات والسبعينات من القرن الماضي من قبل بلدية كربلاء(باستثناء حي الاسكان حيث تم بناء الوحدات السكنية في الحي من قبل الدولة وتوزيعها على الموظفين) خارطة (3) جدول(2)

خارطة (3)

التوزيع المكاني للاحياء السكنية ضمن قطاع الحيدرية لعام 2019



المصدر: الباحث بالاعتماد على خريطة القطاعات السكنية لمدينة كربلاء لسنة 2019

جدول (2)

الاحياء السكنية ضمن قطاع الحيدرية لعام 2019

ت	الحي السكني	الكثافة السكانية (فرد/هكتار) *	الملاحظات	ت	الحي السكني	الكثافة السكانية (فرد/هكتار)	الملاحظات
1	السعدية	151.4	خارج عينة الدراسة	12	النقيب	164.3	خارج عينة الدراسة
2	الجمعية	119.2	خارج عينة الدراسة	13	الاسرة	127.1	ضمن عينة الدراسة

3	القروينية	52.3	خارج عينة الدراسة	14	ضباط الاسرة	108.9	ضمن عينة منطقة الدراسة
4	العلماء	72.7	خارج عينة الدراسة	15	الملحق	224.8	ضمن عينة منطقة الدراسة
5	14 رمضان	287.4	خارج عينة الدراسة	16	شهداء الملحق	355.0	ضمن عينة منطقة الدراسة
6	المعلمي	156.4	خارج عينة الدراسة	17	الحسين	236.2	ضمن عينة منطقة الدراسة
7	العامل	216.3	خارج عينة الدراسة	18	الموظفين	206.2	ضمن عينة منطقة الدراسة
8	الغدير	343.9	خارج عينة الدراسة	19	المعلمين	148.6	ضمن عينة منطقة الدراسة
9	الاسكان	218.6	خارج عينة الدراسة	20	البلدية	141.8	ضمن عينة منطقة الدراسة
10	الصحة	50.4	خارج عينة الدراسة	21	الحر	236.2	ضمن عينة منطقة الدراسة
11	العدالة	59.1	خارج عينة الدراسة				

(*) المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات محافظة كربلاء ،قائمية قضاء كربلاء،قائمة المخاتير 2019

في هذه البحث تم الاعتماد على المسوحات الميدانية فضلا عن الاستعانة بالمرئية الجوية. وباستخدام برنامج (ARC MAP) اصدار (10.5) لنظم المعلومات الجغرافية تم تحديد ورسم كل وحدة سكنية بأسلوب الطبقات (LAYERS) سواء كانت غير منشطرة (مساحة 200 م² او اكثر) او منشطرة (مساحة 100 م² او اقل) لجميع الاحياء السكنية في منطقة الدراسة. كما تم الاعتماد ايضا على التصاميم القطاعية لكل حي سكني المعدة من قبل مديرية التخطيط العمراني في كربلاء لمعرفة عدد الوحدات السكنية الكلية التصميمية لكل حي سكني.

تم اختيار (9) احياء سكنية في هذا القطاع من مجموع (21) وهذه الاحياء يقع البعض منها جنوب القطاع (الاسرة ، ضباط الاسرة ،الملحق،شهداء الملحق)وبعضها يقع في وسط القطاع (الحسين ،البلدية ،الموظفين)والجزء الاخر يقع شمال القطاع(المعلمين،الحر).ان اغلب مساحات الوحدات السكنية لهذه الاحياء هي (200 م²)،وان البعض منها يحتوي على مساحات اكثر من (200 م²) مثل (300 او 400 او 600 م²). كما هو الحال في حي الحسين والاسرة والبلدية . حيث تم تحديد الوحدات السكنية المنشطرة وغير المنشطرة وغير المشيدة .جدول (3).

جدول (3)

عدد الوحدات السكنية الناتجة من الانشطار لكل حي سكني في قطاع الحيدرية لعام 2019

التسلسل	اسم الحي السكني	الوحدات السكنية الكلية المثبتة في التصميم القطاعي	الوحدات السكنية المبنية حاليا التي مساحتها حسب المخطط القطاعي (غير المنشطرة)	الوحدات السكنية المنشطرة حاليا من المصممة	الوحدات السكنية غير المنشطرة (الرصيد السكني)
		العدد	العدد (%)	العدد (%)	العدد (%)
1	الاسرة	428	350 (81.7%)	73 (17.1%)	5 (1.2%)
2	ضباط الاسرة	212	200 (94.3%)	8 (3.8%)	4 (1.9%)
3	الملحق	2017	1978 (98.0%)	28 (1.4%)	11 (0.6%)
4	شهداء الملحق	859	575 (97.0%)	6 (1.1%)	17 (2.9%)
5	الحسين	1200	849 (70.7%)	294 (24.5%)	57 (4.8%)
6	الموظفين	1836	1703 (92.8%)	122 (6.6%)	11 (0.6%)
7	المعلمين	700	536 (76.5%)	151 (21.6%)	13 (1.9%)
8	البلدية	793	294 (77.5%)	85 (22.5%)	0 (0%)
9	الحر	2100	2037 (97.0%)	34 (1.6%)	29 (1.4%)
	المجموع	9470	8522 (90%)	801 (8.5%)	147 (1.5%)

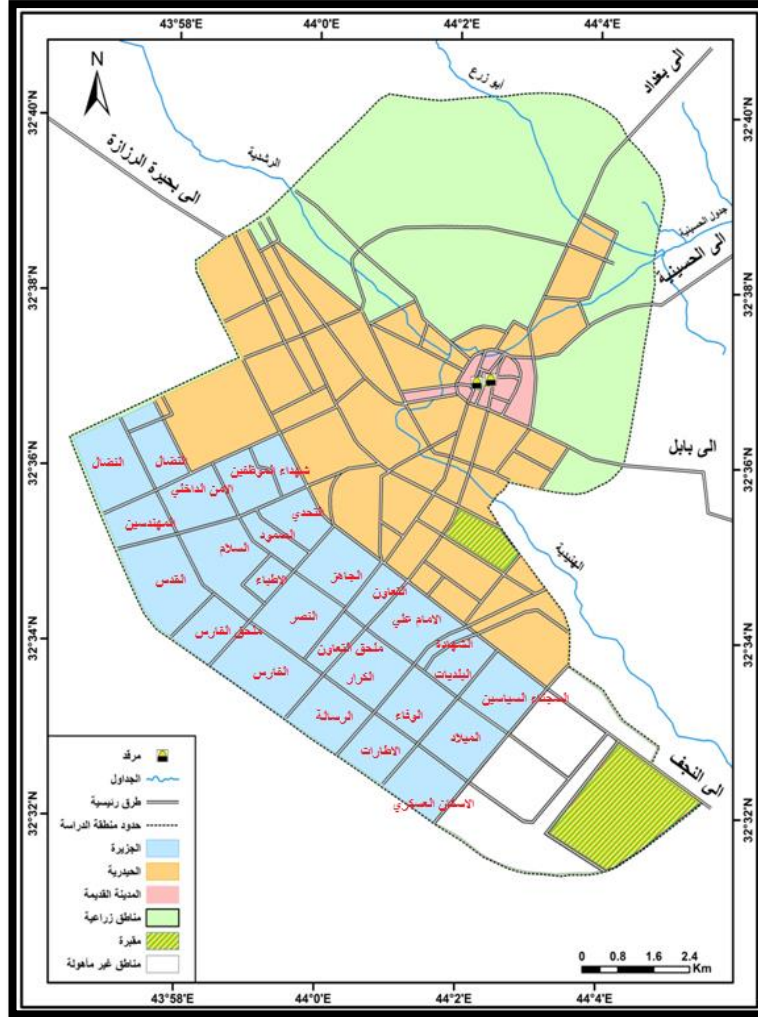
المصدر : الباحث اعتمادا على بيانات المسوحات الميدانية

3- ظاهرة الانشطار السكني في قطاع الجزيرة

يقع هذا القطاع السكاني في الاجزاء الجنوبية والجنوبية الغربية من مدينة كربلاء، ويعد من اكبر القطاعات السكنية الرئيسية في المدينة كونه يضم (25) حيا رسميا (المفرزة من قبل البلدية) . تم البدء بتوزيع القطع السكنية في السبعينات والثمانينات والتسعينات من القرن الماضي انذاك ، وتم ايضا تحديد عدد الوحدات السكنية المنشطرة وغير المنشطرة وغير المشيدة خارطة (4) . جدول (4) .

خارطة (4)

التوزيع المكاني للاحياء السكنية في قطاع الجزيرة لعام 2019



المصدر : الباحث بالاعتماد على خريطة القطاعات السكنية لمدينة كربلاء لسنة 2019

جدول (4)

الاحياء السكنية ضمن قطاع الجزيرة لعام 2019

ت	الحي السكني	الكثافة السكانية (فرد/هكتار) *	الملاحظات	ت	الحي السكني	الكثافة السكانية (فرد/هكتار) *	الملاحظات
1	البناء الجاهز	264.2	خارج عينة الدراسة	14	الكرار	222.3	ضمن عينة منطقة الدراسة

2	الفارس	45.7	خارج عينة الدراسة	15	الرسالة	88.4	ضمن عينة منطقة الدراسة
3	السجناء	25.3	خارج عينة الدراسة	16	الوفاء	145.3	ضمن عينة منطقة الدراسة
4	الشهادة	21.2	خارج عينة الدراسة	17	الميلاد	51.7	ضمن عينة منطقة الدراسة
5	القدس	23.4	خارج عينة الدراسة	18	الاسكان العسكري	34.7	ضمن عينة منطقة الدراسة
6	ملحق الفارس	25.6	خارج عينة الدراسة	19	الاطارات	36.2	ضمن عينة منطقة الدراسة
7	النضال	21.1	خارج عينة الدراسة	20	شهداء الموظفين	289.3	ضمن عينة منطقة الدراسة
8	المهندسين	24.6	خارج عينة الدراسة	21	السلام	118.1	ضمن عينة منطقة الدراسة
9	الامن الداخلي	56.2	خارج عينة الدراسة	22	الاطباء	281.0	ضمن عينة منطقة الدراسة
10	البلديات	11.4	خارج عينة الدراسة	23	التحدي	104.2	ضمن عينة منطقة الدراسة
11	الامام علي	259.6	ضمن عينة منطقة الدراسة	24	الصمود	122.3	
12	ملحق التعاون	187.4	ضمن عينة منطقة الدراسة	25	التعاون	119.2	ضمن عينة منطقة الدراسة

13	النصر	141.9	ضمن عينة منطقة الدراسة				
----	-------	-------	------------------------	--	--	--	--

(*) المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات محافظة كربلاء ،قائمية قضاء كربلاء،قائمة المخاتير 2019

في هذا البحث تم اختيار (15) حي سكني في هذا القطاع من مجموع (25) حي وهذه الاحياء يقع البعض منها جنوب القطاع (الميلاد،الاسكان العسكري،الوفاء ،الاطارات)وبعضها يقع في وسط القطاع (النصر، الرسالة ،التعاون، ملحق التعاون،الكرار ،الامام علي)،والجزء الاخير يقع شمال القطاع(شهداء الموظفين ،التحدي، الصمود،السلام ،الاطباء).ان اغلب مساحات الوحدات السكنية لهذه الاحياء هي (200) متر مربع،وان البعض منها يحتوي على مساحات اكثر من (200)م² والتي غالبا تكون ركنية. وسوف نقف بشيء من التفصيل على ظاهرة الانشطار السكني في بعض الاحياء السكنية لهذا القطاع. جدول (5)، جدول (6) يتضح منه ان (63%) من الوحدات السكنية المشيدة في قطاعي الحيدرية والجزيرة هي غير منشطرة ،وان (14%) من مجموع الوحدات السكنية المثبتة في التصميم القطاعي للاحياء السكنية في قطاعي الحيدرية والجزيرة هي منشطرة .بينما بلغة نسبة (23%) من مجموع الوحدات السكنية هي غير مشيدة.

جدول (5)

عدد الوحدات السكنية الناتجة من الانشطار لكل حي سكني في قطاع الجزيرة وبحسب الاحياء السكنية المختارة لعام 2019

ت	اسم الحي السكني	الوحدات السكنية المصممة حسب التصميم القطاعي	الوحدات السكنية المبنية حاليا التي مساحتها حسب المخطط القطاعي غير المنشطرة	الوحدات السكنية المنشطرة حاليا من المصممة	القطع السكنية غير المشيدة (الرصيد السكني)		
		العدد	العدد	العدد	العدد	%	%
1	الوفاء	2013	881	43.8%	592	29.4%	26.8%
2	السلام	1696	657	38.7%	529	31.2%	30.1%
3	الاطارات	2140	509	23.7%	429	20.1%	56.2%
4	الميلاد	1220	467	21.3%	417	18.9%	59.8%
5	الرسالة	1475	456	30.9%	340	23.1%	46.0%
6	الاسكان العسكري	2018	293	14.5%	236	11.7%	73.8%
7	الاطباء	916	514	56.1%	207	22.6%	21.3%

8	النصر	1321	908	80.2 (%)	141	12.5 (%)	83	7.3 (%)
9	الصمود	823	404	49.0 (%)	131	16.0 (%)	288	35.0 (%)
10	الكرار (شهداء سيف سعد)	1985	1822	91.8 (%)	107	5.4 (%)	56	2.8 (%)
11	سيف سعد (الامام علي)	1065	939	88.1 (%)	105	9.8 (%)	21	2.0 (%)
12	التحدي	1350	1026	76.0 (%)	97	7.2 (%)	227	16.8 (%)
13	ملحق التعاون	212	133	62.7 (%)	52	24.6 (%)	27	12.7 (%)
14	شهداء الموظفين	489	860	90.6 (%)	15	1.6 (%)	73	7.8 (%)
15	التعاون	626	557	89.0 (%)	13	2.1 (%)	56	8.9 (%)

المصدر : الباحث اعتمادا على المسوحات الميدانية وبرنامج نظم المعلومات الجغرافية

جدول (6)

عدد الوحدات السكنية الكلية الناتجة من الانشطار والرصيد السكني في قطاعي الحيدرية والجزيرة لعام 2019

ت	اسم القطاع	الوحدات السكنية الكلية المثبتة في التصميم القطاعي	الوحدات السكنية المبنية حاليا التي مساحتها حسب المخطط القطاعي (غير المنشطرة)	الوحدات السكنية الكلية المنشطرة من التصميم القطاعي	الوحدات السكنية الكلية الناتجة من الانشطار	الوحدات غير المشيدة (الرصيد السكني)
		العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد
1	الحيدرية	9470	90%	801	8.5%	147
2	الجزيرة	20600	50.6%	3411	16.5%	6763
المجموع		30070	63%	4212	14%	6910

المصدر: الباحث اعتمادا على المسوحات الميدانية وبرنامج نظم المعلومات الجغرافية

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات

- 1- بلغ مجموع عدد الوحدات السكنية المثبتة في التصميم القطاعي السكني في منطقة الدراسة ضمن قطاع الحيدرية هو (9470) وحدة سكنية.
- 2- بلغ عدد الوحدات السكنية المشيدة غير المنشطرة (التي مساحاتها حسب التصميم القطاعي السكني لكل حي) هو (8522) من مجموع (9470) وحدة سكنية أي بنسبة مئوية مقدارها (90%).
- 3- بلغ مجموع الوحدات السكنية المنشطرة (801) من مجموع عدد الوحدات السكنية المثبتة في التصميم القطاعي السكني اي بنسبة مئوية مقدارها (8.5%).
- 4- بلغ عدد القطع السكنية غير المشيدة في منطقة الدراسة هو (147) قطعة سكنية ، وهذا يمكن اعتبارها رصيد سكني. أي بنسبة مقدارها (1.5%).
- 5- ان حي الحسين هو اكثر الاحياء السكنية في قطاع الحيدرية حدث فيها ظاهرة الانشطار السكني اذ بلغت النسبة المئوية للانشطار في هذا الحي (24.5%) ، حيث ان مساحات الوحدات السكنية فيه كبيرة (300 م² فاكتر حتى تصل الى (600 م²) ثم تلاها حي البلدية حيث بلغت النسبة المئوية للانشطار فيه (22.6%) ، ثم حي المعلمين حيث بلغت النسبة المئوية (21.6%) ، و اقل نسبة انشطار في هذا القطاع كانت في حي الحر اذ بلغت (1.6%) رغم ان مساحة الوحدات السكنية فيه هي (200 م²).
- 6- ان اكبر نسبة مئوية للقطع السكنية التي لم يتم بناؤها لغاية (10/15-2019 تاريخ المسوحات الميدانية) هو ايضا كان في حي الحسين اذ بلغت النسبة المئوية (4.8%) من مجموع القطع السكنية الموجودة فيه، رغم ان هذا الحي تم اشغاله في بداية السبعينات من القرن الماضي. ثم تلاها حي شهداء الملحق اذ بلغت نسبته المئوية (2.9%) اما حي البلدية فان جميع القطع السكنية الموجودة فيه قد تم بناؤها اذ كانت النسبة المئوية فيه (0%).
- 7- يعد حي الملحق اكثر الاحياء السكنية (في هذا القطاع) التي تم بناء الوحدات السكنية فيه وفق المساحات المثبتة في التصميم القطاعي السكني له، اذ بلغت (98%) ثم تلاها حي شهداء الملحق وحي الحر اذ بلغت نسبتهما (97%) ، اما حي الحسين فانه اقل الاحياء السكنية التي تم بناء الوحدات السكنية فيه وفق المساحات المثبتة في التصميم القطاعي السكني لهاذ بلغت (70.7%).
- 8- يحتوي حي الحر على اكبر عدد من الوحدات السكنية المثبتة في التصميم القطاعي السكني اذ بلغت (2100) وحدة سكنية ، ثم يليها حي الملحق اذ بلغت الوحدات السكنية في (2017).
- 9- ان مجموع القطع السكنية لهذه الاحياء المختارة من قطاع الجزيرة هي (20600) قطعة سكنية مثبتة في التصميم القطاعي ، منها مبني (10426) بمساحات وفق التصميم القطاعي (غير منشطرة) ، اي بمعدل نسبة مئوية مقدارها (50.6%) اي ما يعادل تقريبا نصف مجموع القطع السكنية الكلية، اما مجموع الوحدات السكنية التي حصل فيها الانشطار السكني فهي (3411) وحدة سكنية ، اي بنسبة مئوية مقدارها (16.5%). وان مجموع الرصيد السكني لهذه الاحياء بلغ (6763) قطعة سكنية اي بنسبة مئوية مقدارها (32.8%) ما يعادل ثلث المجموع الكلي للوحدات السكنية في هذا القطاع. وهكذا بالنسبة الى الاحياء السكنية الاخرى في هذا القطاع.
- 10- ان حي الوفاء هو اكثر الاحياء السكنية في قطاع الجزيرة حدث فيها ظاهرة الانشطار السكني حيث بلغ عدد الوحدات السكنية المنشطرة (592) ، ثم تلاها حي السلام حيث بلغ (529)، ثم حي الاطارات حيث بلغ (429) وهذه الاحياء هي احياء سكنية فنية ، و اقل نسبة انشطار في هذا القطاع كانت في حي التعاون اذ بلغ (13) وحدة سكنية ويعد من الاحياء السكنية القديمة التي تم توزيع القطع السكنية فيها في ثمانينات القرن الماضي .
- 11- ان اكبر عدد من القطع السكنية التي لم يتم بناؤها (الرصيد الكني) هو في حي الاسكان العسكري اذ بلغ (1489) ، ثم تلاه حي الميلاد (1317) اما حي الامام علي (سيف سعد) فانه بلغ (21) قطعة سكنية كون ان هذا الحي هو من الاحياء السكنية الفنية والتي تقتصر الى بعض خدمات بنى التحتية .

- 12- يعد حي الكرار (شهداء سيف سعد) اكثر الاحياء السكنية (في هذا القطاع) التي تم بناء الوحدات السكنية فيه وفق المساحات المثبتة في التصميم القطاعي السكني له (غير المنشطرة)، اذ بلغت نسبته (1822) وهو من الاحياء السكنية الاكثر قدما مقارنة مع الاحياء السكنية الاخرى ضمن منطقة الدراسة، ثم تلاها حي التحدي اذ بلغ (1026)، اما حي ملحق التعاون فانه اقل الاحياء السكنية التي تم بناء الوحدات السكنية فيه وفق المساحات المثبتة في التصميم القطاعي السكني التي بلغت (133) وحدة سكنية.
- 13- يحتوي حي الميلاء على اكبر عدد من الوحدات السكنية المثبتة في التصميم القطاعي السكني اذ بلغت (2201) وحدة سكنية، ثم يليها حي الاطارات اذ بلغ عدد الوحدات السكنية في (2140) ويعدان من الاحياء السكنية الفتية.
- 14- ان (63%) من الوحدات السكنية المشيدة في قطاعي الحيدرية والجزيرة هي غير منشطرة، وان (14%) من مجموع الوحدات السكنية المثبتة في التصميم القطاعي للاحياء السكنية في قطاعي الحيدرية والجزيرة هي منشطرة بينما بلغة نسبة (23%) من مجموع الوحدات السكنية هي غير مشيدة.

التوصيات:

- 1- عدم السماح واعطاء الموافقات الاصولية نهائيا بانشطار الوحدات السكنية في الاحياء السكنية التي تضم مساحات كبيرة (اكبر من 200 م²) للوحدات السكنية من اجل الحفاظ على الحدائق الموجودة فيها وبيئة الحي السكني مثل حي (الحسين، البلدية، الاسرة، ضباط الاسرة، المعلمين).
- 2- ضرورة اعادة النظر بمساحات الوحدات السكنية التي يتم توزيعها مستقبلا من قبل الدولة، فبدلا من ان تكون المساحة (200 م²) بابعاد (10*20 م) يقلل الى (150 م²) وبابعاد (7.5*20 م) للحد من تقسيم المساحة لانها تمنع من شطر الواجهة الى (3.5 م) لصعوبة الايفاء بمتطلبات الوحدة السكنية.
- 3- قيام الجهات المعنية بتوزيع الاراضي السكنية باستمرار للحد من ارتفاع اسعارها اذ انها تخضع لمبدأ العرض والطلب
- 4- قيام الحكومة بتوفير او دعم اسعار المواد الانشائية التي تدخل في بناء الوحدات السكنية من اجل تقليل كلف البناء كما كان معمول به سابقا في السبعينات والثمانينات من القرن الماضي.
- 5- تنظيم الهجرة الى المدينة لتقليل التنافس والطلب على الوحدات السكنية وتقليل اسعارها.

المصادر:

- (1) غنيم، عثمان محمد، " معايير التخطيط فلسفتها وانواعها ومنهجية اعدادها وتطبيقاتها في مجال التخطيط العمراني، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان 2011، ص76
- (2) بن غضبان، فؤاد، "جغرافيا الخدمات"، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، المملكة الاردنية، - 2013، ص117
- (3) ممدوح شعبان دبس، جغرافية الخدمات، منشورات جامعة دمشق، 2006، ص143.
- (1) الرحمانى، صباح فاضل، "الاسكان سياسات وتخطيط"، دار الجامد للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، - 2011
- (5) فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003، ص24
- (6) سناء ساطع عباس، مؤثرات إعادة الافراز دراسة تحليلية لمنطقة شارع فلسطين، المجلة العراقية الهندسية المعمارية، الجامعة التكنولوجية، العدد 24، 2011، ص14.

(7) جمهورية العراق، وزارة البلديات والاسكان، المديرية العامة للتخطيط العمراني، مديرية التخطيط العمراني في مدينة

كربلاء

(9) محافظة كربلاء ، قائممقامية قضاء كربلاء ،بيانات قائمة المخاتير ، بيانات غير منشورة، 2019