

التداعي العمراني للوحدات السكنية في مدينة كربلاء المقدسة

(محلة العباسية: انموذجا)

نهی نعمة محمد البوعربي*

جامعة كربلاء – كلية التربية للعلوم الإنسانية

المخلص

يهدف البحث الى تحديد ظاهرة التداعي العمراني للوحدات السكنية التراثية في منطقة الدراسة وتشخيص أهم المسببات وأكثرها وضوحا، لما تعانيه المساكن التراثية من التداعي باستمرار، مما يشكل خطورة كبيرة في الحقيقة لم يعه السكان، ولا الجهات المعنية، لذا؛ جاء هذا البحث لفهم واقع التداعي الحضري السكني في محلة العباسية (الشرقية والغربية) كحالة دراسية، وتفسير وتحليل أهم الأسباب المؤدية لتداعي أحياءها السكنية باستخدام أساليب إحصائية متقدمة لإيجاد العلاقات والارتباطات ما بين متغيرات البحث، ثم تمثيلها على خرائط تعبر عن العوامل المؤدية إلى حدوث التداعي لمساكن محلة العباسية، ومن ثم وضع مجموعة من الاستراتيجيات والمعالجات التي من شأنها إحياء الوحدات السكنية والحفاظ على موروثها العمراني من التداعي بكافة أشكاله وصوره.

معلومات المقالة

تاريخ المقالة :

تاريخ الاستلام: 2024/11/06
تاريخ التعديل: 2024/11/26
قبول النشر: 2024/12/12
متوفر على النت: 2025/4/13

الكلمات المفتاحية :

التداعي الحضري، الموروث العمراني،
الخصائص العمرانية، أسباب
التداعي، مدينة كربلاء.

©جميع الحقوق محفوظة لدى جامعة المثنى 2025

المقدمة:

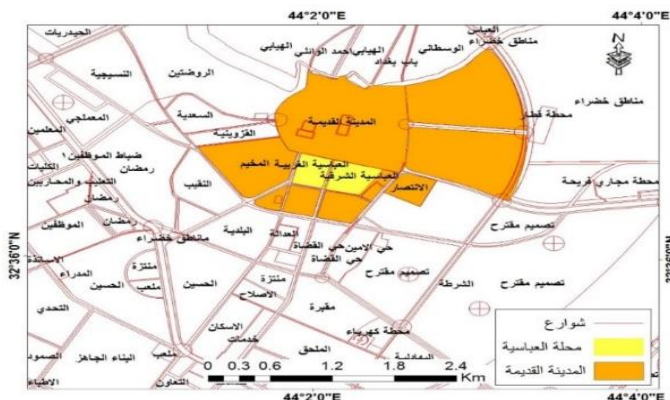
يمثل السكن المحاولة الأولى للإنسان في تفاعله مع البيئة والسيطرة عليها، وينظر إلى الوظيفة السكنية بعدها من الوظائف الأساسية التي تشترك مع الاستعمالات الحضرية الأخرى في السيطرة على الحيز الحضري للمدينة، والذي من خلاله نستطيع دراسة التطور العمراني والسكني للمدينة، فمن أنماط البناء والمواد المستعملة فيها إلى شكل شوارعها وطرق تصريف المياه، تعد كلها مؤشرات مهمة تعطي صورة واضحة للمحلة السكنية. إذ إن مدنا العراقية لا تخلو من أحياء سكنية تمتاز بطابعها العمراني التراثي الأصيل، إلا إننا نراه يتلاشى أمام التطور العمراني في نمط ومواد البناء، مما يدعونا إلى دراسة تلك الأحياء السكنية ولاسيما إحياء محلة العباسية (الشرقية والغربية) التي تعد أحد النماذج لهذا التدهور في موروثها الحضاري السكني. إذ لم تعد البيئة السكنية تلبى حاجات الساكنين، وازدادت التعديات على المباني القديمة من خلال الإضافات أو من خلال تقسيم المنازل إلى أكثر من جزء وعدم المقدرة على توفير السكن، وعليه ينبغي على المجتمعات أن تتعرف على قيمة موروثها وطرق الحفاظ عليه ذلك الموروث الذي بدأ يتعرض لشق أنواع التداعي في الشكل والمضمون. إذ تشترك مجموعة من العوامل التي تعمل على تداعي العمران والمساكن ومن أبرزها: عامل الزمن، مواد البناء، الرطوبة، الموقع والموضع، وعامل الإهمال وعدم الترميم، فضلا عن تغيير استعمالات الأرض وغيرها، تلك العوامل تعمل مشتركة على

أما منهجية البحث فهي تعتمد على عدد من المناهج ، وفي مقدمة ذلك المنهج التحليلي الوصفي التابع من صلب الدراسة الميدانية في تحديد التداعي العمراني السكني، فضلا عن المنهج التاريخي، ونظرا لصغر حجم منطقة الدراسة فقد تم الاعتماد على أسلوب الحصر الشامل للمساكن ودراسة خصائصها العمرانية، وتحليل أهم أسباب التداعي فيها، وتم الاعتماد على المنهج الكمي الذي يتمثل بالتحليل الإحصائي.

حدود منطقة الدراسة :

تقع محلة العباسية (الشرقية والغربية) ضمن مدينة كربلاء بين دائرتي عرض ($32^{\circ} 36' 28''$ - $32^{\circ} 36' 47''$) شمال خط الاستواء وبين خطي طول ($44^{\circ} 22' 25''$ - $44^{\circ} 14' 49''$) شرق خط غرينتش وهي بذلك تقع في جنوب مدينة كربلاء لاحظ الخريطة (1) .

خريطة (1): حدود منطقة الدراسة



المصدر : جمهورية العراق ، وزارة الاشغال والبلديات ،مديرية بلدية محافظة كربلاء ،شعبة GIS ، خريطة التصميم الأساس ،2022.

يتضح من الخريطة (1) أن محلة العباسية تقع في الجزء القديم من مدينة كربلاء (مركز المدينة) في جهة مرقد ابي الفضل العباس ، أي تقع الى الشرق من شارع العباس ، و تبعد عن مركز المدينة بمسافة تصل الى 400 م . إذ تعد من أكبر المحلات والمناطق مساحة، وكانت تسمى سابقا بأل(الجديدة) ، وتتميز بسعة شوارعها وانتظام بنائها بطراز عمراني متميز وتقسم الى قسمين :

أحداث تغيير بذلك الموروث العمراني أما باتجاه التداعي او الحفاظ عليه .

مشكلة البحث :

تتمحور مشكلة البحث حول البحث عن أهم المسببات والمؤشرات التي تقف وراء التداعي العمراني السكني في محلة العباسية (الشرقية والغربية) والتي تتميز بقدوم ظاهرة السكن فيها ، وبناءً على ذلك يمكن صياغتها على شكل تساؤلات :

1- ما واقع الموروث العمراني السكني في محلة العباسية (الشرقية والغربية) ؟ وما هي أهم الأسباب التي تقف وراء التداعي التي يواجهها ضمن الفترة التي اهتم بها البحث ؟

2- هل للزمن ونوعية مواد البناء دور في تغيير الطراز القديم أم حافظت عليه إلى وقتنا الحالي ، وكيف يمكن تحديد السبل والمعالجات التي تمكن من حماية الموروث العمراني السكني من التداعي ؟

فرضية البحث:

أما فرضية البحث فقد صيغت على النحو الآتي :-

1- ان الموروث العمراني في محلة العباسية (الشرقية والغربية) يتعرض للتداعي إلى حد بعيد ومتسارع.

2- للزمن دور كبير في تغيير الموروث العمراني السكني ، ويظهر من خلال مواد البناء وطرزها وأنماط الشوارع مما يتطلب دراسته من كُتب وفهم أسبابه ، وإيجاد أهم السبل والمعالجات التي من شأنها أن توقف عملية التداعي، وتعمل على أحيائه .

هدف البحث:

تهدف البحث إلى تحديد ظاهرة التداعي العمراني للمساكن التراثية في منطقة الدراسة، وتشخيص أهم المسببات التي أدت إلى حدوث التداعي، للحفاظ على الموروث العمراني السكني وان هذا الموروث يتعرض للتداعي باستمرار، مما يشكل خطورة كبيرة في الحقيقة لم يعه السكان، ولا الجهات المعنية، لذا من الواجب دراسة هذا الموضوع وتحليل جوانبه.

منهج البحث:

تقديرها السكان ، وتحصل الزيادة السكانية بفعل الحركة الطبيعية (الفرق بين مجموع الولادات والوفيات) ، والهجرة فقد تعرضت مدينة كربلاء، ومنها منطقة الدراسة الى تيارات من الهجرة بفعل عوامل اقتصادية واجتماعية وسياسية ، انعكست هذه الزيادة على زيادة الطلب على الوحدات السكنية (حسين، 2022، صفحة 293)، تمتلك محلة العباسية إمكانات بشرية يمكن استثمارها ، وتبين الإحصاءات السكانية أن سكان منطقة الدراسة في زيادة مستمرة خلال السنوات من (2007-2022) ، اذ شهدت تغيرات سكانية ويمكن ملاحظة ذلك من خلال الجدول رقم(1).

يتضح من الجدول (1) إن منطقة الدراسة قد شهدت زيادة في أعداد سكانها، إذ يظهر ان محلة العباسية الشرقية قد تزايدت نسبتها بين عامي 2007-2023.

1- العباسية الشرقية : تقع إلى الجنوب الشرقي من المدينة وإلى الشرق من شارع العباس (عليه السلام) .

2- العباسية الغربية: تقع إلى الجنوب الغربي من المدينة وإلى الغرب من شارع العباس (عليه السلام) .

المبحث الأول // تحليل الواقع السكني في محلة العباسية (الشرقية والغربية):

يتميز العصر الحديث بسرعة نمو المدن وما يترتب عليه من إهمال كثير من المناطق الاصلية داخل وخارج المدينة (رشوان ، 1997، صفحة 111). اذ تتجمع مجموعه من الخصائص (الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية ...الخ) في بعض أحياءها القديمة ، ولعل من أبرزها :

أ- الواقع السكاني لمنطقة الدراسة :

يعدّ السكان من الجوانب المهمة في الواقع السكني للمدينة لذا فإن أي دراسة تخطيطية تعد غير كاملة إذا أهملت في

جدول (1): أعداد وكثافة السكان في محلة العباسية ونسبتهم من سكان مدينة كربلاء القديمة

المحلة	السكان لسنة 2007		المحلة	السكان لسنة 2023		الكثافة العامة (شخص/هكتار)
	اعداد السكان	نسبتهم من المدينة القديمة %		اعداد السكان	نسبتهم من المدينة القديمة %	
العباسية الشرقية	12980	23.02	العباسية الشرقية	21293	16.7	417.5
العباسية الغربية	4640	8.2	العباسية الغربية	5595	7.6	347.3
المدينة القديمة	56377	-	المدينة القديمة	73483	-	263.4

المصدر: وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات ، مديرية الاحصاء في كربلاء المقدسة ، بيانات غير منشورة ، 2022-قائممقامية قضاء كربلاء احصائية نهائية للأحياء (طابو) ، بيانات غير منشورة .

اذ بلغ عدد السكان عام 2007 (12980 نسمة) وشكلت نسبة (23.0%) من سكان المدينة القديمة ازدادوا الى (21293 نسمة) عام 2023، لكونها تقع داخل المدينة القديمة ، على نقيضها محلة العباسية الغربية فقد جاءت ثانياً، إذ بلغ عام 2007 (46409) ازدادوا الى (5595) عام 2023 ، والسبب في ارتفاع معدلاتهم لما تمتاز به المحلة من عوامل جذب للأيدي

جدول (2): المساحة الكلية للوحدات السكنية في محلة العباسية 2023

مساحة الوحدة السكنية	العباسية الشرقية %	العباسية الغربية %
100	34.0	56.6
199-101	59.2	43.4
399-200 فاكث	6.8	0.0
المجموع	100	100

المصدر: الدراسة الميدانية .

جدول (3) واقع وأعداد الوحدات السكنية في المنطقة التقليدية للسنوات 2007 - 2023

المنطقة	عدد الوحدات السكنية لسنة 2007	عدد الوحدات السكنية 2023
العباسية الشرقية	1460	1354
العباسية الغربية	776	547
المجموع	2236	1901

المصدر: الدراسة الميدانية .

- اعداد الوحدات السكنية:

نلاحظ من الجدول (3) أن هنالك تراجع واضح في أعداد الوحدات السكنية في محلة العباسية أبان الفترة المحصورة بين (2007 - 2023) لأسباب عديدة وما يهم هنا أن نوضح نسبة التراجع للتعرف على أسباب هذا التراجع وكيفية الحفاظ على الوحدات السكنية ، فبعد أن بلغ عدد الوحدات السكنية في محلة العباسية الشرقية (1460) عام 2007 تراجع الى (1354) وحدة سكنية عام 2023 وكذلك الحال بالنسبة للعباسية الغربية. إذ نلاحظ من المسح الميداني للوحدات السكنية ان منطقة الدراسة تعاني تحول قسم كبير منها إلى مكاتب تجارية ومحلات ومخازن نتيجة لقرنها من المنطقة المركزية، فضلاً عن أن هذه المساكن تعاني عجزها في تقديم وظيفتها السكنية التي تؤديها سابقاً بسبب قدمها وردائه الخدمات الارتكازية والاجتماعية وعدم العناية من قبل أصحابها بصيانتها بشكل

العاملة ولاسيما للخدمات الاقتصادية والخدمية ، فهي مدينة دينية وتاريخية تحمل إرثاً حضارياً وثقافياً ومضمون سياحي في الوقت نفسه ونلاحظ انخفاض الكثافة العامة في محلة العباسية الشرقية مقارنة مع العباسية الغربية أن أغلب السكان تركو الحي لتحول الجزء الأكبر منه الى استخدام تجاري.

ب- الواقع العمراني لمنطقة الدراسة:

لغرض تمييز أنماط الاستعمال السكني لمحلة العباسية فقد اعتمد على الدراسة الميدانية لجمع المعلومات ، لأنها تعطي طابعاً معرفياً للشكل المعماري والاجتماعي لمساكن المدينة وهذا يبرز من خلال التعرف على مساحة قطعة الأرض السكنية والمسكن ومواد البناء وكما موضح أدناه:

- مساحة الوحدات السكنية :

أظهرت نتائج الدراسة الميدانية بصغر حجم المباني السكنية في منطقة الدراسة ، وإن نسبة (34.0%) بيوت صغيرة تحتوي على غرفة نوم واحدة تشغل مساحة أقل من 100 م² بينما نسبة (59.2) أخرى عبارة عن مساكن متوسطة الحجم تشغل مساحة 199-101 بينما نسبة قليلة لا تتجاوز (6.8%) عبارة عن وحدات سكنية كبيرة الحجم 300 فاكث في محلة العباسية الشرقية. أما بالنسبة لمحلة العباسية الغربية فقد بلغت (56.6%) بيوت صغيرة لا تتجاوز مساحتها 100 م² ، كما في الجدول (2) بينما بلغت نسبة المباني متوسطة الحجم بين (199-101) إذ بلغت (43.4%) بينما لا يوجد وحدات سكنية ذات مساحة كبيرة . ويعود سبب ذلك إلى قلة الأراضي السكنية وارتفاع أسعارها فضلاً عن ارتفاع تكاليف البناء ، ولا ننسى ان معظم الوحدات السكنية في منطقة الدراسة صغيرة وغير صالحة للسكن لأنها غير قادرة على منح درجة مرضية من الخصوصية والمساحة الكافية ودرجة مقبولة من الإنارة والتهوية والهياكل الأساسية الملائمة .

الدود للمباني. أما النسبة المتبقية (3.9% و 8.6%) فهي الإسمنت والبلوك ومواد أخرى وخاصة المباني الحديثة في العباسية الشرقية، جدول (4).

ثانياً : دورة حياة محلة العباسية :

لا تختلف منطقة الدراسة عن جميع المدن ذات التاريخ الطويل في كون أن جزءاً منها يمثل موروثاً عمرانياً مهماً، يعبر عن المراحل المورفولوجية الأولى لنشأة المدينة ، و لم يبق من هذه المرحلة سوى معالم معينة من حيث المخطط الحضري أو وحداتها المعمارية أو حتى استعمالات أرضها بالشكل الذي بدأته منذ نشوؤها (الأشعب، خالص حسني، 1982). إذ إن لكل محلة دورة حياة له دلالاته التي تحدد مراحل نموها ومتطلباتها التخطيطية، إذ تبدأ دورة الحياة من توزيع الأراضي وبناء الوحدات السكنية وتنتهي بعملية الهدم وإعادة الإعمار ، كما أن ساكني المحلة يتميزون بفئة اقتصادية – اجتماعية الأدنى في السلم الاجتماعي فضلاً عن أن الخدمات دون الطموح وهناك من ينتظر ترقية العمراني ليتمكن من استثماره اقتصادياً (الكيلاني، 2001، صفحة 7).

تمثل محلي العباسية الشرقية القديمة والغربية القديمة المنطقة التقليدية، خريطة (2) ، وتعتبر عن الموروث العمراني في المدينة كونها من المحلات القديمة . إذ يعود تاريخ بناءها إلى بدايات المرحلة الثانية (مرحلة التوسع) من مراحل نمو مدينة كربلاء القديمة ، إذ توسعت مدينة كربلاء عمرانياً وامتدت نحو الجنوب بعد أن هدم سورها من جهة باب النجف في عهد الوالي مدحت باشا ، وبنيت المحلة الجديدة التي عرفت باسم العباسية التي امتدت وتوسعت وانقسمت إلى قسمين هما (العباسية الشرقية والعباسية الغربية) ويفصل بينهما شارع العباس ، خريطة (2) ، وبذلك أصبحت مدينة كربلاء تقسم إلى قسمين : الأول القديم (كربلاء القديمة). أما القسم الثاني فهو القسم الذي خطط في ولاية مدحت باشا عام 1869م وبنية بأسلوب هندسي بديع شكل (1) ، وجاء هذا التوسع والتطور بما فيه

دوري مما يجعل المساكن متداعية عمرانياً وعاجزة عن تلبية المتطلبات المعيشية والصحية لسكانها، فضلاً عن ارتفاع أسعار الأراضي فعلى سبيل المثال إن قيمة المتر المربع الواحد من الاستعمال السكني في منطقة العباسيتين بلغ (2500000) بينما تصل قيمة المتر المربع الواحد من الاستعمال التجاري وفي المنطقة نفسها إلى ما (4000000) دينار (الميدانية، 2024).

- نوع مادة البناء :

يظهر من خلال الدراسة الميدانية إن مواد البناء تتمثل بمواد محلية الصنع في بناء جدران المسكن ، وهذه المواد لها دور كبير في العزل الحراري وأغلب مساكنها متهاكة تالفه غير صحية من حيث وسائل التهوية والإضاءة، وإن وجدت فهي صغيرة توضع في أعلى الجدار لتساعد على طرد الهواء الحار الذي يرتفع لأعلى المسكن. وفي المراحل الأخيرة من عمر المحلة دخلت مواد بناء جديدة وخاصة في سقوف المساكن تتمثل باستعمال الطابوق والجس والحديد (الشيلمان) كمادة بناء رئيسية في تشييد معظم الوحدات المعمارية ، وفي الواقع فإن أغلب مساكن المنطقة حالياً مسقفة بهذه المواد : مما ساعد على تعدد الطوابق السكنية إلى حد بعيد .

جدول (4): النسب المئوية للوحدات السكنية حسب مادة البناء لعام 2023.

المحلة مادة البناء	لبخ	حجر	الاسمنت والبلوك	مواد أخرى	المجموع
العباسية	39	48.5	3.9	8.6	100

المصدر: الدراسة الميدانية .

يتضح من الجدول (4) أن نسبة (39%) من الوحدات السكنية جدرانها الخارجية عبارة عن لبخ ، كما أن (48.5%) عبارة عن حجر غير المقاوم للظروف المناخية السائدة منها الرطوبة المساهمة في التداعي العمراني فهي تضعف مقاومة المواد وتعمل على تآكل الصلب منها عندما تكون وسط مذيبي فهي العدو

2- شارع البريد : ويمتد من العباسية الشرقية الى المخيم وشارع حمام النمره الموجود فيه .

3- الشارع الثالث ويمتد من العباسية الشرقية ايضا ويصل الى منطقة صدر الشاخرة في الخيم .

4- شارع حمام النمره : سمي بهذا الاسم نسبة الى حمام النمره الموجود فيه .

5- شارع جامع الترك : يمر بمنطقة الحدادين عكد ابو دباغ وسمي نسبة الى سكن الدباغين فيه .

6- شارع المصرف العقاري الذي يصل الى المركزية .

7- فضلا عن وجود مجموعه من الشوارع الفرعية و(العكود) مثل عكد الدبو والدخانية في العباسية الشرقية .

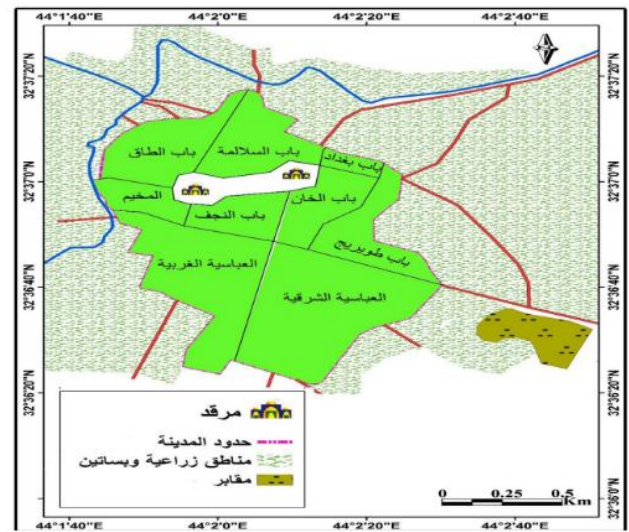
تعد محلة العباسية من أكبر المحال مساحة قياسا ببقية المحلات القديمة في مدينة كربلاء القديمة كانت تسمى قديما بالجديدة او المقلع، تحتوي على ست شوارع رئيسية (الدراسة الميدانية، 2024):

تتميز منطقة الدراسة بطرازها المحلي القديم .اذ تعد من المحلات المهمة من حيث وجود المباني التراثية والتاريخية القديمة إلا أن العديد منها تعرض للتداعي والاندثار بسبب ظهور التقنيات الحديثة في مواد البناء مما أدى الى تشويه في الطابع المعماري الإسلامي الأصيل الذي تتميز به مدينة كربلاء المقدسة ونسيجها الحضاري المورفولوجي والتي أدت إلى اندثار العديد من وحداتها السكنية التراثية فضلا عن المضاربات العقارية التي تسعى إلى تحقيق الربح المادي ، كما هو الحال في تحويل البيت الشامي والذي يعد احد البيوت التراثية في محلة العباسية الشرقية . إذ انشأ في عام 1935، الا انه تم هدمه وتحويله الى مشروع استثماري (فندق المصطفى) (الميدانية، 2024).

تبين من الدراسة الميدانية ان هنالك نسب متباينة لمسببات التداعي العمراني في منطقة الدراسة . إذ تتداخل مجموعه من العوامل مع بعضها البعض الاخر وتعمل بصورة مشتركة في

تخطيط المدينة استجابة لنمو عدد السكان وتطوره وعدكم كفاءة المدينة للمتطلبات الوظيفية والخدمية لهم ، وتمثل التوسع بتطوير محلة جديدة من خلال فرز أراضي وتوفير خدمات (الأنصاري، 2006، صفحة 106).

خريطة (2): المحلات السكنية في مدينة كربلاء القديمة خلال المرحلة العمرانية الاولى



المصدر: حوراء صبري شاكر ، رياض الجميلي ، المورفولوجية الحضرية لمدينة كربلاء ، مجلة الباحث ، كلية التربية للعلوم الانسانية، المجلد 41، العدد1-ج1، ك الثاني، 2022، ص940.

شكل (1): التوسع الحضري الذي أحدثه الوالي مدحت باشا



1- شارع مدرسة الحسين .

العباسية الغربية	54.1	38.6	7.3	100
------------------	------	------	-----	-----

المصدر: الدراسة الميدانية

يتضح مما سبق ان هنالك تباين واضح في مساكن محلة العباسية اذ تكون اجزاء منها ضمن مرحلة بداية التدهور واخرى تعاني من التدهور واجزاء متدهورة لدرجة الحضيض ، ويعود ذلك لأسباب عديدة منها : عمليات اعادة البناء والترميم ، والهدم فضلا عن تغير استعمالات الأرض من الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري وخاصة المساكن التي تقع على الشوارع الرئيسية والتجارية ، فضلا عن ان هذه المساكن تعاني من عجزها عن تقديم خدماتها بسبب قدمها ورداءة الخدمات فيها وعدم عناية أصحابها بصيانتها بشكل دوري مما يجعلها متداعية عمرانيا وعاجزة عن تلبية المتطلبات المعيشية والصحية لسكانها صورة(1) .

صوره (1): وحدات سكنية قديمة



المصدر: التقطت بتاريخ 2024/ 6/ 5 .

المبحث الثاني // مسببات التداعي للوحدات السكنية في محلة العباسية وعلى مستوى الوحدة المساحية :

تداعي الوحدات السكنية ويختلف تأثيرها من منطقة لأخرى وما سوف يتم عرضه توزيع لتأثير بواق مؤشرات التداعي العمراني لمحلة العباسية (الشرقية والغربية) ، إذ نلاحظ من الجدول (5) ان هنالك تراجع في الوحدات السكنية في المنطقة الدراسة ، وذلك لأسباب كثيرة سيتم التطرق لها فيما بعد ، وظهرت نتائج الدراسة بان اعلى نسب ترددي في الوحدات السكنية التي يرجع تاريخ بنائها الى عقد الخمسينيات من القرن الماضي، إذ بلغ معدل مؤشر حالة المسكن بداية التدهور في محلة العباسية الشرقية لعام 2023 نسبة (65.3%) تلتها محلة العباسية الغربية ونسبة (54.1 %) ، وهو معدل مرتفع تقريبا ، بينما تشكل نسبة المباني المتدهورة في محلة العباسية الشرقية (23.6%) ، وذلك لاعتماد البناء في تلك المرحلة على مواد بناء من الحجر الأبيض المحلي للجدران والسقف من الحديد والشلمان غير المقاوم للبيئة والمناخ وعملية التآكل عبر الزمن وان نصف المباني السكنية بحالة رديئة ، وشكلت نسبة المساكن الرديئة (الحضيض) (11.1%) من مجمل الأبنية السكنية في محلة العباسية الشرقية، وظهر ارتفاع في نسبة الوحدات السكنية الجيدة (بداية التدهور) جدول(5). بينما محلة العباسية الغربية فقد بلغ عدد الوحدات السكنية المتدهورة نسبة (38.6%) وهي نسب مرتفعة ويرجع هذا إلى أن معظم المساكن قديمة من الصعب اجراء عمليات ترميم لها وانخفاض المستوى الاقتصادي لسكانها مما يصعب من عمليات الترميم واعادة البناء فضلا عن ارتفاع اسعار مواد البناء ، أما عدد الوحدات السكنية الرديئة جدا فقد بلغت نسبة (7.3%) .

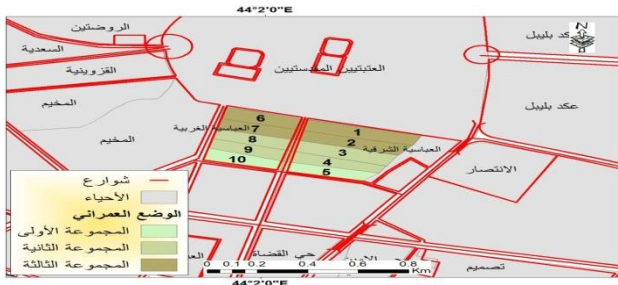
جدول(5):النسب المئوية للتداعي العمراني لوحدات السكنية في محلة العباسية لعام 2023

المحلة	بداية التدهور	متدهور	الحضيض (رديئة)	المجموع
العباسية الشرقية	65.3	23.6	11.1	100

في منطقة الدراسة يعود تاريخ بناءها إلى خمسينيات القرن الماضي ونظراً للتغير الذي حدث على مواد البناء ، فضلاً عن تعدد الطوابق المكونة للمسكن والتي تتجاوز الطابقين خاصة في محلة العباسية الشرقية، كان هذا المتغير له اثر سلبي على البنية الطبيعية للمنطقة . وإلى جانب ذلك المتغير فقد كان لمتغيرات المنافسة والرطوبة والقطع أدواراً معينة في التأثير على الوحدات السكنية .

المجموعة الثانية : يشمل قطاع (3) و(4) في محلة العباسية الشرقية والوحدة رقم(8 و 9) في محلة العباسية الغربية ، اذ ارتفعت نسبة مسببات الوضع العمراني، بسبب وجود العديد من المباني التي تعاني من تخسف في أرضية الأبنية والتغير في الاستعمال أراضي خالية من البناء فضلاً عن تأثر المنطقة بمتغيرات البنية الطبيعية والمياه الجوفية واهمال الصيانة ، جدول (6).

خريطة (4): الوضع العمراني للوحدات المساحية في محلة العباسية



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (6) ، وبرنامج GIS 10.3 .

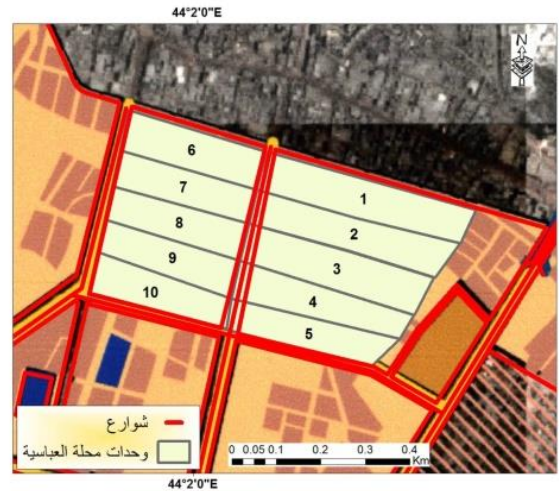
صورة (2): غزو الطراز الغربي في محلة العباسية



المصدر: التقطت بتاريخ 2024 / 4 / 5

تتداخل مجموعة من العوامل الطبيعية والبشرية في تدهور المباني السكنية للأحياء القديمة لمراكز المدن و مما لا شك فيه أن منطقة الدراسة والتي تمثل الموروث العمراني للمدينة القديمة ، قطعها السكان منذ المراحل الأولى لنشأة المدينة لذا فقد خلفت ورائها تراثا عمرانيا متنوعا ، إلا أن هذا الموروث معرض للتداعي بشكل كبير جداً، وعليه فلا بد من معرفة أهم أسباب تداعي الموروث العمراني لمحلة العباسية ،وقد تم اجراء تحليل مكاني للمسببات التي تقف وراء التداعي الحضري في منطقة الدراسة وعلى مستوى اصغر وحدة مساحية ، اذ تم تقسيم المحلة المكون من محلتين (العباسية الشرقية والعباسية الغربية) تقسيما افتراضيا بالاعتماد على حدود الشوارع الى عشرة مناطق في كل قسم ، خريطة (3) ، الا ان اكثرهما تأثراً :-

خريطة (3) : وحدات محلة العباسية (الشرقية والغربية)



المصدر: بالاعتماد على برنامج GIS 10.3 .

1- الوضع العمراني : يضم هذا المؤشر، جدول (6) ، خريطة (4) :-

المجموعة الأولى : تتميز هذه المجموعة بالوحدات المساحية رقم (5) لتكون اقل الوحدات التي تظهر فيها مسببات التداعي العمراني مقارنة مع وحدات محلة العباسية الأخرى بسبب كبر حجم الترميم وإعادة التأهيل والبناء ووجود مباني ذات طراز غربي صورة (2).وكما ذكرنا سابقا ان معظم الوحدات السكنية

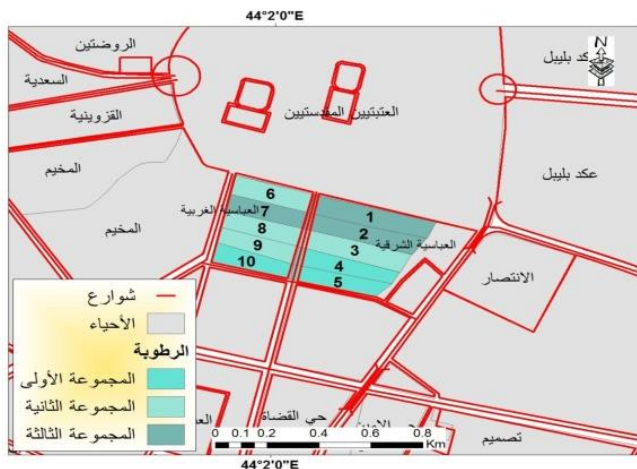
جدول (6): مسببات التداعي العمراني في محلة العباسية

المسبب	الزمن	القطع	البنية الطبيعية	الامطار	المياه الجوفية	تسرب المجاري	تبدل بالاستعمال	المنافسة	سوء الاستعمال	احمال الصيانة	الحفريات والقوارض	قرارات البلدية	الرطوبة
١	0.171	0	0.540	0.027	0.053	0.107	0.610	0.806	0.027	0.133	0.026	0.140	0.616
٢	0.207	0.005	0.014	0.000	0.129	0.573	0.559	0.773	0.243	0.158	0.337	0.661	0.589
٣	0.307	0	0.425	0.146	0.537	0.288	0.239	0.613	0.363	0.375	0.005	0.025	0.478
٤	0.288	0.209	0.420	0.229	0.309	0.189	0.228	0.328	0.339	0.279	0.009	0.369	0.268
٥	0.327	0.228	0.328	0.091	0.212	0.171	0.114	0.210	0.124	0.222	0.171	0.237	0.142
المسبب	الزمن	القطع	البنية الطبيعية	الامطار	المياه الجوفية	تسرب المجاري	تبدل بالاستعمال	المنافسة	سوء الاستعمال	احمال الصيانة	الحفريات والقوارض	قرارات البلدية	الرطوبة
٦	0.267	0	0.027	0.190	0.356	0.483	0.755	0.894	0.356	0.291	0.056	0.123	0.486
٧	0.482	0	0.345	0.122	0.323	0.468	0.534	0.691	0.268	0.213	0.190	0.208	0.696
٨	0.352	0	0.042	0.143	0.334	0.587	0.330	0.265	0.243	0.386	0.422	0.143	0.553
٩	0.580	0	0.421	0.320	0.106	0.298	0.182	0.120	0.068	0.409	0.204	0.143	0.414
١٠	0.653	0.051	0.413	0.238	0.053	0.389	0.102	0.193	0.276	0.515	0.364	0.209	0.319

المصدر: بالاعتماد على الدراسة الميدانية .

(6) تأثير عامل الرطوبة على قطاعات محلة العباسية (الشرقية والغربية):

خريطة (5): عامل الرطوبة لوحدات محلة العباسية



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (6) ، وبرنامج GIS 10.3 .

المجموعة الأولى: نلاحظ في محلة العباسية الشرقية ان الوحدات رقم (4) و(5) تعد اقل تأثيرا بعامل الرطوبة ويرجع السبب في ذلك الى قيام السكان بالعديد من الإجراءات منها الترميم وعمليات الإصلاح وإعادة البناء . اما في محلة العباسية الغربية فنلاحظ ان الوحدة رقم (10) كان اقل تأثيرا بهذا العامل بسبب موقعه مقارنة عن باقي الوحدات في المحلة .

المجموعة الثالثة: تعد هذه المجموعة في عموم منطقة الدراسة تأثرت مبانيها بشكل كبير بكافة المتغيرات المسببة للتداعي العمراني في محلة العباسية (الشرقية والغربية) ، وتعطي نسب مرتفعة لمؤشر تخسف المباني ووجود استعمال إضافي للسكن ، وشملت الوحدات (1) و(2) في العباسية الشرقية و(6) و(7) في العباسية الغربية. اذ يعد عامل المنافسة وتبدل الاستعمال السكني الى تجاري العامل السبب الرئيسي لتداعي وحداتها السكنية فضلا عن وجود العديد من الفنادق والحسينيات ومطاعم. وتعد هذه المجموعة اكثر المجاميع تأثرا مما أدى الى ظهور كافة اشكال التداعي ، اذ ان هنالك مساكن لا تصلح للسكن لعدم توفر شروط السلامة فيها .

2- الرطوبة :

يعد مؤشر الرطوبة الأكثر تأثيرا ووضوحا في تداعي الوحدات السكنية في منطقة الدراسة من خلال ظهور مؤشرات للتداعي الحضري والتي كانت تحصيل لعامل الرطوبة وتتمثل ب(تغير واجهة المباني ، ومبنى لا يصلح للسكن ، وانخفاض الأرضية الامطار ، المياه الجوفية ، تسرب المجاري .. الخ) ، وتبقى الرطوبة المسيطر والعدو للدود للمباني ، ويتضح من الخريطة (5) جدول

المجموعة الثانية : تضم هذه المجموعة الوحدة (3) في محلة العباسية الشرقية والوحدات(6)و (8و9) في محلة لعباسية الغربية ، اذ ازدادت نسبة الرطوبة فيها مقارنة مع المجموعة الأولى مما أدى الى ارتفاع نسب التداعي والتهرؤ العمراني فيها. اذ تبقى الرطوبة العدو للدود والمسيطر على الوحدات السكنية في منطقة الدراسة ، ونتيجة لضعف المردود المالي لسكان منطقة الدراسة واهمالهم للصيانة والترميم في حالة استأجرا المبنى او عدم التفرغ ، وضعف الامكانيات الذاتية غير المادية لإجراء الترميمات (كامل، 2004، صفحة 3)، يتبين من خلال الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان ان اكثر من نصف المبحوثين في العباسية الشرقية اكدوا بان عامل قلة الامكانيات للعوائل الساكنة ، وعدم قيامهم بترميم والصيانة الدورية المستمرة لتجديد الوحدات السكنية مما ادى الى زيادة تداعيا العمراني.

المجموعة الثالثة : تتضمن هذه المجموعة الوحدات (2و1) و(7) التي تمر بمرحلة الحضيض بسبب ارتفاع نسبة الرطوبة فيها نتيجة لتفاقم حالة التداعي الحضري للوحدات السكنية . اذ أعطت اعلى نسبة لتأثير عامل الرطوبة في تداعي الوحدات السكنية .

المبحث الثالث// مؤشرات التداعي العمراني للوحدات السكنية في محلة العباسية:

تتباين المؤشرات في دورها في التأثير على التداعي السكاني اذ ان هنالك مجموعة من المتغيرات التي تقف وراء التداعي العمراني في منطقة الدراسة فقد اظهرت نتائج التحليل بان هنالك علاقة ارتباط قوية بين المتغيرات الطبيعية والبشرية والجدول (7) يبين بدقة تلك العلاقات .اذ يتضح من خلال تحليل الجدول (7) ان مؤشر مبنى بعمر 50 سنة فأكثر أعطى معدل عالي اذ بلغ (15.1) في منطقة الدراسة وهذا يدل على انتشار الوحدات السكنية التي تتجاوز 50 سنة فأكثر وبانحراف معياري (2.879). اما علاقة المؤشر مع غيره من المؤشرات فأتضح ان هنالك علاقات موجبة قوية تراوحت بين (-0.908-

0.956) مع باقي المؤشرات ، وهذا امر متوقع بالنسبة لمبنى يتجاوز 50 سنة .

اما بالنسبة للمؤشر الثاني تبدل واجهة المبنى فحسب نتائج الدراسة الميدانية ان عملية تغيير واجهة المبنى بلغ (11.4) وحدة سكنية في محلة العباسية الشرقية و الغربية اي ان هذا المؤشر موجود في معظم محلاتها ، وخاصة المباني التي تقع على الشوارع الرئيسية والتجارية ، واطهر المؤشر علاقات موجبة قوية مع بقية المؤشرات تراوحت (0.762- 0.889).

ومؤشر استعمال اضافي للسكن اعطى معامل ارتباط سالب مع بقية مؤشرات التداعي العمراني جدول (7)، اذ وجد أن هنالك نسب قليلة من المباني السكنية المستعملة اضافة للسكن مع استعمال اخر .

الجدول (7): ارتباط بيرسون البسيط لمؤشرات التداعي العمراني لمحلة العباسية

المؤشرات	مبنى بعمر 50 سنة (الزمن)	واجهة المبنى	الاستعمال الإضافي للسكن (الزمن)	عدم ترميم لمدة 5 سنوات (الزمن)	الحظن ارضيه (الزمن)	الرطوبة	الأسس	مستعمل تغير السكن (الزمن)	مبنى 50 سنة (الزمن)	مبنى 50 سنة (الزمن)	ارض خالية من البناء
مبنى بعمر 50 سنة (الزمن)	1	0.802	0.542	0.688	0.791	0.752	0.737	0.908	0.550	0.956	0.150
واجهة المبنى	0.802	1	-0.196	0.742	0.398	0.433	0.634	0.889	0.802	0.762	0.059
الاستعمال الإضافي للسكن (الزمن)	0.069	-0.163	1	-0.352	-0.018	-0.012	-0.166	-0.117	-0.209	-0.194	0.067
عدم ترميم لمدة 5 سنوات (الزمن)	0.910	0.508	-0.297	1	0.740	0.781	0.646	0.658	0.631	0.710	0.085
الحظن ارضيه (الزمن)	0.887	0.392	-0.023	0.967	1	0.873	0.596	0.698	0.688	0.846	0.405
الرطوبة	0.845	0.466	-0.005	0.644	0.7	1	0.678	0.557	0.686	0.817	0.235
الأسس	0.789	0.557	0.209	0.719	0.578	0.802	1	0.661	0.706	0.609	0.398
مستعمل تغير السكن (الزمن)	0.895	0.780	-0.173	0.547	0.812	0.703	0.734	1	0.896	0.842	0.409
مبنى 50 سنة (الزمن)	0.798	0.931	-0.220	0.792	0.703	0.808	0.693	0.987	1	0.945	0.267
ارض خالية من البناء	0.931	0.761	-0.168	0.717	0.906	0.365	0.805	0.991	0.893	1	0.295
	0.148	0.067	0.074	0.009	0.392	0.310	0.388	0.272	0.255	0.392	1

المصدر: نتائج تحليل الحاسب الالكتروني بالاعتماد على الدراسة الميدانية .

مؤشر عدم الترميم لمدة 5 سنوات تبين من خلال الدراسة ان هنالك الكثير من الوحدات السكنية في منطقة الدراسة لم يتم اجراء ترميم لها خلال مدة 5 سنوات فاكتر، اذ اعطى معامل تباين منخفض (0.764) ، مما ادى الى تفاقم ظاهرة التداعي العمراني صورة (مبنى قديم جدا) وعلى وجه الخصوص المساكن التي تجاوز عمرها 50 سنة وما يرافقه من عوامل مؤثره ، ارتبط

ارتباط موجبة قوية مع مؤشرات التداعي العمراني والسكني تراوحت بين (0.780-0.895). اما بالنسبة لمؤشر ارض خالية من البناء فقد اعطى علاقات ارتباط موجبة منخفضة مع بقية مؤشرات التداعي العمراني. اذ تراوحت ما بين (0.148-0.388).

❖ مستويات التداعي العمراني في منطقة الدراسة :

من خلال الجدول (8) والخريطة (6) تبين ان منطقة الدراسة كانت ولا زالت تعاني من مجموعة من مسببات التداعي العمراني على وحداتها السكنية مما أدى الى تداعي قسم منها وفقدان معالم القسم الآخر فضلا عن ظهور ازمة السكن ، مما أدى الى ظهور ثلاث مستويات للتداعي العمراني وهي كالتالي :-

هذا المؤشر بعلاقة موجبة مرتفعة مع غيره من المؤشرات اذ تراوحت (0.781-0.910) مما يعني ارتباط هذا المتغير بالخصائص العمرانية . بالنسبة لمؤشر الرطوبة فقد ارتبط بعلاقة موجبة قوية مع بقية المؤشرات تراوحت بين (0.817-0.845) ويعد هذا المؤشر من اهم عوامل التداعي العمراني والذي ظهرت نتائجه لظهور مؤشرات اخرى كانهضاض ارضية المبنى وتغير واجهة المبنى ومبنى لا يصلح لشيء في منطقة الدراسة .

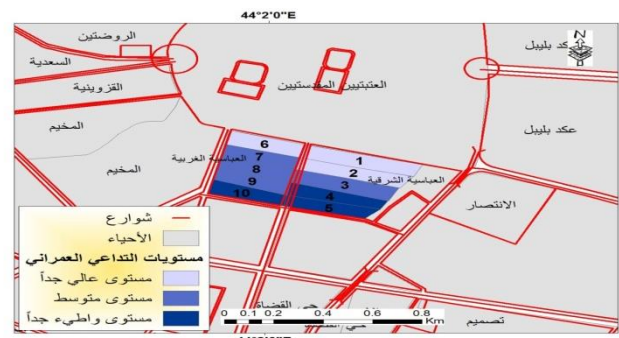
بلغ معامل التباين لعدد الوحدات السكنية المستعملة لغير السكن في منطقة الدراسة (3.552) وهو مرتفع ، معطية علاقة

جدول (8) : الدرجات المعيارية لمسببات التداعي الحضري في محلة العباسية

الزمن	القطع	البنية الطبيعية	الامطار	المياه الجوفية	تسرب المجاري	تبدل بالاستعمال	المنافسة	سوء الاستعمال	اهمال الصيانة	العثرات والفوارض البلدية	الرطوبة	المجموع	الرقم	الترتيب	مستوى التداعي
1	-1.214	-0.543	1.225	-1.261	-1.195	-1.600	0.407	1.076	-1.707	-1.356	-0.982	-0.484	1	12.591	مستوى عالي
2	-0.987	-0.488	-1.285	-1.536	-0.712	1.286	0.922	0.964	0.103	-1.151	1.021	2.456	2	11.174	مستوى عالي
3	-0.355	-0.543	1.617	-0.046	1.878	-0.478	-0.413	0.420	1.109	0.631	-1.117	-1.133	6	8.995	مستوى عالي
4	-0.475	1.7613	0.652	0.799	0.430	-1.092	-0.459	-0.548	0.908	-0.156	-1.091	0.808	8	7.090-	مستوى متوسط
5	-0.229	1.970	0.213	-0.608	-0.185	-0.584	-0.935	-0.949	-0.89	-0.625	-0.047	0.0632	7	- 4.616	مستوى متوسط
6	-0.608	-0.445	-1.223	0.4020	0.729	0.729	1.7407	1.375	1.050	-0.058	-0.788	-0.732	3	8.995	مستوى متوسط
7	0.7485	-0.543	0.294	-0.291	0.519	0.636	0.8179	0.685	0.312	-0.699	0.074	0.694	9	3.147-	مستوى متوسط
8	-0.071	-0.543	-1.152	-0.077	0.589	1.373	-0.033	-0.762	0.103	0.722	1.569	-0.467	10	1.515-	مستوى واطئ
9	1.367	-0.543	0.657	1.728	-0.858	-0.416	-0.651	-1.25	-1.364	0.911	0.164	-0.140	4	5.346-	مستوى واطئ
10	1.827	0.018	0.619	0.891	-1.195	0.146	-0.985	-1.007	0.379	1.782	1.195	-0.094	5	5.931-	مستوى واطئ

المصدر: بالاعتماد على التحليل الاحصائي وبيانات جدول (7).

خريطة (6): مستويات التداعي العمراني في محلة العباسية



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (7) ، وبرنامج GIS 10.3 .

• مستوى عالي جدا : تمثل في مساكن محلي العباسية الشرقية والعباسية الغربية ، وكان لمتغير الزمن واهمال الصيانة والمنافسة وسوء الاستعمال فضلا عن القرارات البلدية والرطوبة ، دورا بارزا في تشكل هذا النطاق كما موضح في الخريطة (6) والجدول (8)، اذ تأثرت المباني ضمن هذا المستوى بمتغيرات وضم هذا المستوى الوحدات رقم (1و2و6) في منطقة الدراسة

9.2	32.7	19.8	26.1	12.2	
-----	------	------	------	------	--

المصدر: نتائج المسح الميداني .

1- اعادة التطوير : وهي عملية الازالة التامة او الجزء الاكبر للأبنية القائمة في المنطقة باستثناء الابنية ذات القيمة التاريخية، ويتضمن هذا المنهج اعادة النظر وتطوير استعمالات الارض القائمة ونمط توزيع وازالة المباني واعادة بناءها من جديد ويستخدم هذا الاسلوب في المناطق التي لا يمكن صيانة نسيجها الحضري المتهرئ لانتهاء عمره الوظيفي (العساسة و جبور، 2007). ويتم اعتماد هذا الاسلوب في منطقة الدراسة لإعادة بناء بعض الدور غير الصالحة للسكن ويستخدم هذا الاسلوب بنطاق ضيق جدا تمثل بـ(12.2%) جدول (9) ، للحفاظ على الموروث التاريخي السكني للمحلة.

2- اعادة التأهيل : وتعد من السياسات المهمة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والتي يمكن اعتمادها في المناطق ذات الابنية المتهرئة جزئيا (العاني ، 2004 / 12 ، صفحة 220)، ويمكن تعريف اسلوب اعادة التأهيل على انه اجراءات اصلاحية لمعالجة المناطق القديمة التي في بداية مرحلة التداعي (Historic Places, 2010, p. 16) ، وتبين خلال الدراسة الميدانية ان هنالك العديد من الوحدات السكنية في العباسية الشرقية والعباسية الغربية يمكن إعادة تأهيلها وبلغت نسبة (26.8%) ، والهدف منه رفع مستوى الوحدات السكنية وتقليل الكلف الناتجة عن اعادة بناء مساكن جديدة والهدم والمحافظة على الخصائص الاجتماعية الفضائية قدر الامكان.

3- اعادة البناء: وهي عملية اعادة بناء الاجزاء المندثرة للمباني التي لا يمكن ترميمها (نجار ، 2022 ، صفحة 456) ، ويظهر من الدراسة الميدانية أن هنالك عدد من الوحدات السكنية المتهمة جزئياً في منطقتي العباسية الشرقية والغربية والتي شكلت نسبة (19.8%) ، بحاجة لإعادة بنائها تبعاً لهذه الطريقة وبطراز

• **مستوى متوسط :** ويشغل هذا المستوى مساحة واسعة ضمن منطقة الدراسة وخاص في محلة العباسية الغربية ، وخاصة الوحدات السكنية التي تقع على الشوارع الرئيسية والتي تحظى بتطور مستمر ، وتراوح النسب فيه بين (1.51-5.34) ، ومن المتغيرات التي شكلت هذا المستوى من التداعي السكني هي المنافسة ، وتبدل واجهة البناء واستعمال اضافي للسكن مبنى مستعمل لغير السكن .

• **مستوى واطئ جدا :** وشكل نسب تتراوح بين (5.91-8.99) ، ومن اهم المتغيرات المسببة هي القطع (مبنى مجزء لسبب ما) وقرارات البلدية والمنافسة ونظرا لموقع الوحدات على الشوارع الرئيسية واطراف المحلة فقد رافقها غزو للاستعمالات الحضرية ، فضلا عن تدهم المستمر لما تبقى من مساكن تراثية واستبدالها بمبان تجارية وسكنية حديثة الطراز في ظل غياب القوانين والتشريعات الحفاظ على المباني الاثرية .

❖ **اليات تطوير وحماية الوحدات السكنية من التداعي العمراني في محلة العباسية :**

بغية تجاوز المشكلات القائمة ضمن الاحياء السكنية المتردية جهزت العديد من الدول مجموعه من الاستراتيجيات التجديد الحضري الهادفة الى اعادة تشكيل المشهد الحضري (Gregoryk and other, 2009, p. 783). اذ تبين من خلال الدراسة الميدانية ان الوحدات السكنية في منطقة الدراسة تتعرض للتداعي بشكل مفرط نتيجة لعوامل التغير البيئية والاقتصادية والاجتماعية وغيرها ، مما أفقده شكله ومضمونه من حيث طبيعة الوظيفة القائمة وجوهر النسيج العمراني ؛ لذا لا بد من اعتماد سياسات ومعالجات معينة للحفاظ على تراثها السكني من التداعي العمراني وكما يأتي جدول (9) :

جدول (9): نسب التجديد الحضري في محلة العباسية

محلة العباسية	اعادة التطوير	اعادة التأهيل	اعادة البناء	الترميم	الملاء الحضري
---------------	---------------	---------------	--------------	---------	---------------

4- لوحظ ان التداعي العمراني ماض بكل مستوياته وبشكل متسارع في محلة العباسية. اذ ان غياب القانون والسلطات المحلية في الوقت الراهن ادى الى تداعي العديد من وحداتها السكنية.

5- يعد عامل قلة الامكانيات الاقتصادية من اهم الاسباب لتداعي الوحدات السكنية في منطقة الدراسة.

المقترحات:

1- ضرورة مشاركة ساكني المنطقة والاخذ بأرائهم ومقترحاتهم عند اختيار سياسات التجديد الحضري.

2- توفير سكن اضافي من خلال تأهيل وتطوير المباني الخالية والمتدهورة في منطقة الدراسة. اذ بين من الدراسة الميدانية ان هنالك ما يقارب نسبة (11.4 %) من الوحدات السكنية خالية ومتهترئة في جميع احياء منطقة الدراسة وبالتالي فان إعادة احيائها او بناءها سيعمل على توفير سكن اضافي.

3- تفعيل دور الخدمات البلدية، والعمل على تقديم قروض وتسهيلات لأصحاب الوحدات السكنية في منطقة الدراسة وهذه الاجراءات من شأنها الارتقاء بالواقع السكني بالمحلة، فضلا عن حل مشكلة ارتفاع اسعار الارض من خلال وضع ضوابط وتشريعات لمنع اصحاب العقار من المضاربة بالعقار ووضع قيمتها الحقيقية.

4- الحد من نمو الوظيفة التجارية ضمن احياء منطقة الدراسة وتحجيمها وتوجيه نموها نحو الاطراف من خلال سياسات تخطيطية مرسومة.

المصادر:

Gregoryk, D., & and other. (2009). The Dictionary of human Geography .5th. Willy-Black well Publication.Singapore.
Historic Places;. (2010). Standards and Guidelines-for the Conservation of Historic Place in Canada. second Edition.

معماري يحاكي الماضي لكي تبقى الوحدة السكنية محافظة على أصالتها وقيمتها التاريخية.

4- الترميم: من خلال الحفاظ على الحالة العمرانية الراهنة للمبنى السكني، والهدف الرئيسي من الترميم لتجسيد القيمة الشكلية وطرز المبنى السكني من حيث التقنية ومواد البناء عبر الزمن، وتبلغ نسبة الوحدات السكنية التي تحتاج الى ترميم (32.7%) في منطقة الدراسة.

5- الاملاء الحضري: وهي عملية املاء الفجوات الموجودة في النسيج الحضري الذي يمتلك ارتباطات تاريخية وخصائص حضرية مميزة من خلال اضافة بناء او عدة ابنية جديدة لتشكل مجموعها نسيجا مترابطا و بصريا، ويرتبط بمفهوم التطوير والتأهيل (العساسة و جبور، 2007، الصفحات 244-246). وهذه السياسة تشمل جميع المباني السكنية المتردية في منطقة الدراسة والتي تبلغ نسبة (9.2%) من المساحة المطلوبة في محلة العباسية وموزعه حسب وحداتها السكنية جدول (9).

الاستنتاجات:

1- كشفت الدراسة الى ان هنالك تباين واضح في مستويات التداعي العمراني ما بين الوحدات السكنية ومحلاتها، وذلك بسبب درجة تأثير المتغيرات المسببة للتداعي.

2- تبين من خلال الدراسة الميدانية ان هنالك اكثر من (32.7%) من الوحدات السكنية يصعب اجراء ترميم وصيانة لها بحكم تراص والتصاق المباني فعندما تزال المباني تتعرض التي بجوارها لمخاطر التداعي.

3- كان لمتغير الزمن دور فعال ومؤثر في عملية التداعي العمراني لمنطقة الدراسة ويبرز دوره عندما يقترن بمتغيرات اخرى كإهمال الصيانة وسوء الاستعمال وعدم الترميم والمنافسة وبالتالي تكون مثل تلك الوحدات السكنية قد بلغت المراحل الأخيرة من دورة حياتها.

- الأشعب، خالص حسني. (1982). المدينة العربية. الكويت: مؤسسة الخليج للطباعة والنشر.
- الدراسة الميدانية. (2024). مقابلة شخصية مع سكان منطقة الدراسة بتاريخ 2/17، المحاور
- الدراسة الميدانية. (2024). مقابلة شخصية مع سكان محلة العباسية بتاريخ 2/12.
- حسن محمد حسين. (2022). التحليل المكاني للواقع السكني وخصائصه الجغرافية في مدينة كربلاء لعام 2025. مجلة السبّط، صفحة 293.
- حسين عبد الحميد رشوان . (1997). مشكلات المدينة. الاسكندرية: المكتب العلمي للكمبيوتر.
- خالد عبد الجليل نجار . (يوليو، 2022). تقييم جغرافي لبيئة التراث العمراني في مدينة تعز القديمة. مجلة العلوم التربوية والدراسات الانسانية . العدد 24، صفحة 456.
- رؤوف محمد علي الأنصاري. (2006). عمارة كربلاء - دراسة عمرانية وتخطيطية (المجلد ط1). دمشق: مؤسسة الصالحي للطباعة.
- سلامة طابع العسافسة ، و سعد الله جبور. (2007). التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن : حالة مدينة الكرك القديمة في الاردن . مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية . (المجلد 23، العدد 2)، الصفحات 244-246.
- شريف عبد المنعم كامل. (2004). التجمعات المتدهورة داخل المنطقة الحضرية المخططة في مدينة القاهرة. 3. رسالة ماجستير (غير منشورة) . جامعة القاهرة ، مصر.
- عبد الناصر نادر يوسف. (2001). انماط استخدام الارض في مدينة طوباس : دراسة في التركيب الداخلي. رسالة ماجستير (غير منشورة) ، جامعة النجاح الوطنية ، فلسطين.
- محمد جاسم العاني . (12/ 2004). دراسات تطبيقية لبعض جوانب التخطيط الحضري والاقليعي. الدراسة الثالثة (دور
- المخططات العامة لمدينة بنغازي في استيعاب الموروث العمراني). المنعقد في فترة 8-9، (صفحة 220).
- مضر خليل الكيلاني. (2001). قياس التداعي الموجود العمراني (اسس ومنهج). المجلة العلمية لجامعة تكريت - قطاع العلوم الهندسية، صفحة 7.
- المصادر مترجمة للغة الإنكليزية :
- 1- Al-Ashaab, Khalis Hosni. (1982). Arab city. Kuwait: Gulf Printing and Publishing Corporation.
 - 2- Al-Ansari, Raouf Muhammad Ali. (2006). The Architecture of Karbala - An Urban and Planning Study (Volume 1st Edition). Damascus: Al-Salhi Printing Foundation. P 106.
 - 3- Hussein, Hassan Muhammad. (2022). Spatial analysis of the residential reality and its geographical characteristics in the city of Karbala in the year 2025. Al-Sabt Magazine. Issue 8. Issue 2, p 293
 - 4- Field study. (2024). Personal interview with residents of the Abbasiya locality on 2/12
 - 5- Field study. (2024). Personal interview with residents of the study area on February 17/2.
 - 6- Rashwan, Hussein Abdel Hamid. (1997). City problems. Alexandria: Scientific Computer Office.
 - 7- Al-Ani, Muhammad Jassim. (12/2004). Applied studies of some aspects of urban and regional planning. The third study (the role of general plans for the city of Benghazi in absorbing the urban heritage). Held from 8-9.
 - 8- Al-Asasfa, the integrity of nature; And Jabour, Saadallah. (2007). Urban renewal as a method to address the problems of city centers: the case of the old city of Karak in

The Urban Deterioration of Housing in the City of Holy Karbala (The Abbasiyah District as a Model)

Nuha Nima Muhammad Al- Buarbi

University of Karbala - college of Education
for Human Sciences

Abstract:

This study aims to identify the phenomenon of urban deterioration of heritage housing units in the study area and diagnose the most significant and evident causes. Heritage homes suffer from continuous deterioration, which poses a significant risk that neither the residents nor the concerned authorities have fully realized. Thus, this study came to understand the reality of urban housing deterioration in the Abbasiyah District (Eastern and Western) as a case study. It seeks to interpret and analyze the main reasons behind the decay of its residential neighborhoods using advanced statistical methods to find relationships and correlations between research variables. These are then represented on maps that depict the factors contributing to the deterioration of the housing in the Abbasiyah District. Finally, a set of strategies and solutions are proposed to revive these housing units and preserve their architectural heritage from various forms of decay.

Keywords: Urban deterioration, architectural heritage, urban characteristics, causes of deterioration, Karbala city.

Jordan. Damascus University Journal of Engineering Sciences. (Vol. 23, No. 2), pp. 244-246.

9- Kamel, Sherif Abdel Moneim. (2004). Degraded communities within the planned urban area in Cairo. 3. Master's thesis (unpublished). Cairo University, Egypt.3.

10- Al-Kilani, Mudar Khalil. (2001). Measuring urban deterioration (foundations and methodology). Scientific Journal of Tikrit University - Engineering Sciences Sector. (Volume 8, Issue 1), p 7.

11- Najjar, Khaled Abdel Jalil. (July, 2022). A geographical assessment of the urban heritage environment in the old city of Taiz. Journal of Educational Sciences and Human Studies. Issue 24, p 456.

12- Youssef, Abdel Nasser Nader. (2001). Land use patterns in the city of Tubas: a study of the internal structure. Master's thesis (unpublished), An-Najah National University, Palestine.

13- جريجوريك، د.، وآخرون. (2009). معجم الجغرافيا البشرية. 5. منشورات ويلي بلاك ويل. سنغافورة. ص 783.

14- الأماكن التاريخية؛. (2010). المعايير والمبادئ التوجيهية للحفاظ على الأماكن التاريخية في كندا. الطبعة الثانية. ص 16.