

RESEARCH ARTICLE

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 , Department Of Applied Geography, Iraq

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 .

مقالة بحثية

التداعي العمراني للوحدات السكنية في مدينة كربلاء المقدسة (محلة العباسية انموذجا)

نهى نعمة محمد البوعربي *

جامعة كربلاء ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، قسم الجغرافية التطبيقية ، العراق.

الملخص:

هدف البحث الى تحديد ظاهرة التداعي العمراني للوحدات السكنية التراثية في منطقة الدراسة وتشخيص أهم المسببات وأكثرها وضوها، 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 السكاني 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 بكلفة أشكاله وصوره.

الكلمات المفتاحية: التداعي الحضري، الموروث العمراني، الخصائص العمرانية، أسباب التداعي، مدينة كربلاء.

Received 06-11- 2024; revised 26-11 -2024; accepted 12-12- 2024. Available online 30 -06- 2025.

* Corresponding author.

E-mail addresses: Nuha.n@uokerbala.edu.iq (N. N. AL- BUARBI).

<https://doi.org/xx.xxxxx/2572-5440.1039>

2572-5440/© 2025 The Author(s). Published by Al-Muthanna University. This is an open-access article under the CC BY-NC-SA license (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>).

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.

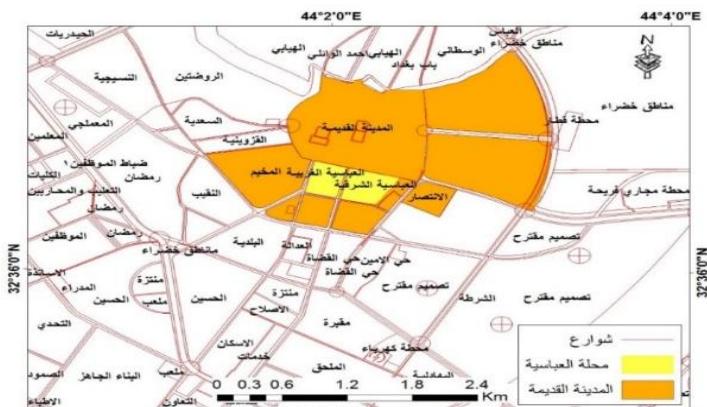
منهج البحث:

أما منهجية البحث فهي تعتمد على عدد من المناهج ، وفي مقدمة ذلك المنهج التحليلي الوصفي النابع من صلب الدراسة الميدانية في تحديد التداعي العمراني السكني، فضلاً عن المنهج التاريخي، ونظراً لصغر حجم منطقة الدراسة فقد تم الاعتماد على أسلوب العصر 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 دائري عرض (32° 28' 28" - 32° 36' 47") شمال خط الاستواء وبين خط طول (44° 22' 25" - 44° 44' 49") شرق خط غرينتش وهي بذلك تقع في جنوب مدينة كربلاء لاحظ الخريطة (1).

خريطة (1): حدود منطقة الدراسة



المصدر: [13].

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

- 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

يمثل السكن المحاولة الأولى للإنسان في تفاعله مع البيئة والسيطرة عليها ، وينظر إلى الوظيفة السكنية بعدها من الوظائف الأساسية التي تشتراك مع الاستعمالات الحضرية الأخرى في السيطرة على الحيز الحضري للمدينة ، والذي من خلاله نستطيع دراسة التطور العمراني والسكنى للمدينة ، فمن أنماط البناء والمواد المستعملة فيها إلى شكل شوارعها وطرق تصريف المياه ، تعدد كلها مؤشرات مهمة تعطي صورة واضحة للمحلاة السكنية إذ ان مدننا 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 الإحياء السكنية ولاسيما إحياء محلة العباسية (الشرقية والغربية) التي تعد أحد النماذج لدينا التدهور في موروثها الحضاري السكني إذ لم تعد البيئة السكنية تلبي حاجات الساكنين ، وازدادت التعدديات 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 تتعزز على قيمة موروثها وطرق الحفاظ عليه ذلك الموروث الذي بدأ يتعرض لشئيئات التداعي في الشكل والمضمون . إذ تشتراك مجموعة من العوامل التي تعمل على تداعي العمران والمساكن ومن أبرزها : عامل الزمن ، مواد البناء ، الرطوبة ، الموقع والموضع ، عامل الإهمال وعدم الترميم ، فضلاً عن تغير استعمالات الأرض وغيرها ، تلك العوامل تعمل مشتركة على أحداث تغيير بذلك الموروث العمراني أما باتجاه التداعي او الحفاظ عليه .

مشكلة البحث :

تتمحور مشكلة البحث حول البحث عن أهم المسببات والمؤشرات التي توقف وراء التداعي العمراني السكني في محلة العباسية (الشرقية والغربية) والتي تميز بقدم 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 توقف 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 ومتتابع.
- 2- للزمن دور كبير في تغيير الموروث العمراني السكني ، ويظهر من خلال مواد البناء وطرزها وأنماط الشوارع مما يتطلب دراسته من كثب وفهم أسبابه ، وإيجاد أهم السبل والمعالجات التي من شأنها أن توقف عملية التداعي، وتعمل على أحياه .

تخطيطية تعد غير كاملة إذا أهملت في تقديرها السكان ، وتحصل الزيادة السكانية بفعل الحركة الطبيعية (الفرق بين مجموع الولادات والوفيات) ، والهجرة فقد تعرضت مدينة كربلاء ، ومنها منطقة الدراسة إلى تيارات من الهجرة بفعل عوامل اقتصادية واجتماعية وسياسية ، انعكست هذه الزيادة على زيادة الطلب على الوحدات السكنية^[3] ، تمتلك مجلة العباسية إمكانات بشرية يمكن استثمارها ، وتبين الإحصاءات السكانية أن سكان منطقة الدراسة في زيادة مستمرة خلال السنوات من (2007-2022) ، إذ 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 أن مجلة العباسية الشرقية قد تزايدت نسبتها بين عامي 2007-2023.

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

الكثافة العامة (شخص/هكتار)	السكان لسنة 2023		المحلة	الكثافة العامة (شخص/هكتار)	السكان لسنة 2007		المحلة
	نسبة من المدينة القديمة %	أعداد السكان			نسبة من المدينة القديمة %	أعداد السكان	
417.5	16.7	21293	ال Abbasia الشرقية	193.4	23.02	12980	ال Abbasia الشرقية
347.3	7.6	5595	ال Abbasia الغربية	288.0	8.2	4640	ال Abbasia الغربية
263.4	-	73483	المدينة القديمة	202.06	-	56377	المدينة القديمة

المصدر: [14].

وحدات سكنية كبيرة الحجم 300 فاكثر في مجلة العباسية الشرقية. أما بالنسبة لمحلة العباسية الغربية فقد بلغت (56.6)% بيوت صغيرة لا تتجاوز مساحتها 100 م ، كما في الجدول (2) بينما بلغت نسبة المباني متوسطة الحجم بين (101-199) إذ بلغت (43.4)% بينما لا يوجد وحدات سكنية ذات مساحة كبيرة . وبعود سبب ذلك إلى قلة الأراضي السكنية وارتفاع أسعارها فضلا 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 .

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

ال Abbasia الغربية %	ال Abbasia الشرقية %	مساحة الوحدة السكنية
56.6	34.0	100
43.4	59.2	199-101
0.0	6.8	399-200 فاكثر
100	100	المجموع

المصدر: الدراسة الميدانية [4].

- اعداد الوحدات السكنية :

نلاحظ من الجدول (3) أن هناك تراجع واضح في أعداد الوحدات السكنية في مجلة العباسية أبان الفترة المقصورة بين (2007-2023) لأسباب عديدة وما يهم هنا أن نوضح نسبة التراجع للتعرف على أسباب هذا التراجع وكيفية الحفاظ

العباس (عليه السلام) .

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

يتميز العصر الحديث بسرعة نمو المدن وما يترتب عليه من إهمال كثير من المناطق الأصلية داخل وخارج المدينة [6]. اذ تجتمع مجموعه من الخصائص (الاقتصادية والاجتماعية والعمانية ... الخ) في بعض أحياءها القديمة ، ولعل من أبرزها :

أ- الواقع السكاني لمنطقة الدراسة :

يعد السكان من الجوانب المهمة في الواقع السكني للمدينة لذا فإن أي دراسة

ي

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

الكثافة العامة (شخص/هكتار)	السكان لسنة 2023		المحلة	الكثافة العامة (شخص/هكتار)	السكان لسنة 2007		المحلة
	نسبة من المدينة القديمة %	أعداد السكان			نسبة من المدينة القديمة %	أعداد السكان	
417.5	16.7	21293	ال Abbasia الشرقية	193.4	23.02	12980	ال Abbasia الشرقية
347.3	7.6	5595	ال Abbasia الغربية	288.0	8.2	4640	ال Abbasia الغربية
263.4	-	73483	المدينة القديمة	202.06	-	56377	المدينة القديمة

اذ بلغ عدد السكان عام 2007 (12980 نسمة) وشكلة نسبة (23.0%) من سكان المدينة القديمة ازدادوا الى (21293 نسمة) عام 2023. لكونها تقع داخل المدينة القديمة ، على تقريباً محلية العباسية الغربية فقد جاءت ثانية، إذ بلغ عام 2007 (46409) ازدادوا الى (5595) عام 2023 ، والسبب في ارتفاع معدلاتهم لما تمتاز به المحلة من عوامل جذب للأيدي العاملة ولاسيما للخدمات الاقتصادية والخدمة ، فهي مدينة دينية وتاريخية تحمل إرثاً حضارياً وثقافياً وضمن سياحي في الوقت نفسه ونلاحظ انخفاض الكثافة العامة في مجلة العباسية الشرقية مقارنة مع العباسية الغربية أن أغلب السكان تركوا الحي لتحول الجزء الأكبر منه الى استخدام تجاري.

ب- الواقع العماني لمنطقة الدراسة :

لعرض تميز 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 تشغله مساحة أقل من 100 م² بينما نسبة (59.2%) أخرى عبارة عن مساكن متوسطة الحجم تشغله مساحة 100-199 م² بينما نسبة (6.8%) عبارة لا تتجاوز (6.8%) عبارة عن

المناخية السائدة منها الرطوبة المساهمة في التداعي العماني فهي تضعف مقاومة المواد وتعمل على تأكل الصلب منها عندما تكون وسط مذيب في العدو اللدود 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 محلية 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 نشاؤها [1]. إذ إن لكل محلية دورة حياة له دلالاته التي تحدد مراحل نموها ومتطلباتها التخطيطية، إذ تبدأ دورة الحياة من توزيع الأراضي وبناء الوحدات السكنية وتنتهي بعملية الهدم واعادة الاعمار ، كما ان ساكني المحلة يتميزون بفتنة اقتصادية - اجتماعية الأدنى في السلم الاجتماعي فضلاً عن ان الخدمات دون الطموح وهناك من ينتظرون ترديه العماني ليتمكن من استثماره اقتصادياً [10].

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



المصدر: [15]. ص. 940.

تمثل محلات العباسية الشرقية والغربية القديمة المنطقة التقليدية ، خريطة (2) ، وتعبر عن الموروث العماني في المدينة كونها من المحلات القديمة . إذ يعود تاريخ بناءها إلى بدايات المرحلة الثانية (مرحلة التوسيع) من مراحل نمو مدينة كربلاء القديمة . إذ توسيعت مدينة كربلاء عمرانياً وامتدت نحو الجنوب بعد ان هدم سورها من جهة باب النجف في عهد الوالي مدحت باشا ، وبنىت المحلة الجديدة التي عرفت باسم العباسية التي امتدت وتوسيعت وانقسمت إلى قسمين هما (ال Abbasia الشرقية وال Abbasia الغربية) ويفصل بينهما شارع العباس

على الوحدات السكنية ، فبعد أن بلغ عدد الوحدات السكنية في محلية العباسية الشرقية (1460) عام 2007 تراجع إلى (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 و محلات ومخازن نتيجة لقربها من المنطقة المركزية، فضلاً عن أن هذه المساكن تعاني عجزها في تقديم وظيفتها السكنية التي تؤديها سابقاً بسبب قدمها ورداً على الخدمات الارتكازية والاجتماعية وعدم العناية من قبل أصحابها بصيانتها بشكل دوري مما يجعل المساكن متداخنة عمرانياً وعاجزة عن تلبية المتطلبات المعيشية والصحية لسكنها، فضلاً عن ارتفاع أسعار الأرضي فعلى سبيل المثال إن قيمة المتر المربع الواحد من الاستعمال السككي في منطقة العباستين بلغ (2500000) بينما تصل قيمة المتر المربع الواحد من الاستعمال التجاري وفي المنطقة نفسها إلى ما (4000000) دينار [4].

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

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

المصدر: الدراسة الميدانية [4].

- نوع مادة البناء :

يظهر من خلال الدراسة الميدانية إن مواد البناء تمثل بمواد محلية الصنع في بناء جدران المسكن ، وهذه المواد لها دور كبير في العزل الحراري وأغلب مساكنها مهملة تالفة غير صحيحة من حيث سائل التهوية والإضاءة، وإن وجدت فهي صغيرة توضع في أعلى الجدار لتساعد على طرد الهباء الحار الذي يرتفع لأعلى المسكن. وفي المراحل الأخيرة من عمر المحلة دخلت مواد بناء جديدة وخاصة في سقوف المساكن تمثل باستعمال الطابوق والجص والجديد (الشيلمان) كمواد 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

المحلية	مادة البناء	الجص	الليج	الاسمنت والبلوك	مواد أخرى	المجموع
ال Abbasia		48.5	39	3.9	8.6	100

المصدر: الدراسة الميدانية [5].

يتضح من الجدول (4) أن نسبة (39%) من الوحدات السكنية جدرانها الخارجية عبارة عن ليج ، كما أن (48.5%) عبارة عن حجر غير مقاوم للظروف

فضلا عن المضاربات العقارية التي تسعى إلى تحقيق الربح المادي ، كما هو الحال في تحويل البيت الشامي والذي يعد أحد البيوت التراثية في محلة العباسية الشرقية . إذ انشأ في عام 1935 ، إلا انه تم هدمه وتحويله إلى مشروع استثماري (فندق المصطفى) [4] .

تبين من الدراسة الميدانية ان هنالك نسب متباعدة لمسببات التداعي العمراني في منطقة الدراسة . إذ تتدخل مجموعة من العوامل مع بعضها البعض الآخر وتعمل بصورة مشتركة في تداعي الوحدات السكنية ويختلف تأثيرها من منطقة لأخرى وما سوف يتم عرضه توزيع لتأثير بواقي 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 ، واظهرت نتائج الدراسة بان اعلى نسب تردي في الوحدات السكنية التي يرجع تاريخ بنائها إلى 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 وبنسبة (54.1%) ، وهو معدل مرتفع (23.6%) تلتها محلة العباسية الغربية في محلة العباسية الشرقية (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 لساكنها مما يصعب من عمليات الترميم واعادة البناء فضلا عن ارتفاع اسعار مواد البناء ، أما عدد الوحدات السكنية الرديئة جدا فقد بلغت نسبة (67.3%) .

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

المجموع	الحضيض (رديئة)	متدهور	بداية التدهور	المحلة
100	11.1	23.6	65.3	ال Abbasia الشرقية
100	7.3	38.6	54.1	ال Abbasia الغربية

المصدر: الدراسة الميدانية [4] .

يتضح مما سبق ان هنالك تباين واضح في مساكن محلة العباسية اذ تكون اجزاء منها ضمن مرحلة بداية التدهور وآخر تعلق من التدهور واجزء متدهورة لدرجة الحضيض ، ويعود ذلك لأسباب عديدة منها : عمليات اعادة البناء

، خريطة(2) ، وبذلك أصبحت مدينة كربلاء تقسم الى قسمين : الأول القديم (كرباء القديمة .اما القسم الثاني فهو القسم الذي خطط في ولاية مدحت باشا عام 1869م وبنية بأسلوب هندسي بديع شكل (1) ، وجاء هذا التوسيع والتطور بما فيه تخطيط المدينة استجابة لنمو عدد السكان وتطوره وعدكم كفاءة المدينة للمطلبات الوظيفية والخدمية لهم ، وتمثل التوسيع بتطوير محلة جديدة من خلال فرز أراضي وتوفير خدمات [2] .

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



تعد محلة العباسية من أكبر المجال مساحة قياسا ببقية المحلات القديمة في مدينة كربلاء القديمة كانت تسعى قديما بالجديدة او المقلع، تحتوي على ست شوارع رئيسية [5] :

- 1- شارع مدرسة الحسين .
- 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 الشاخة في الخيم .
- 4- شارع حمام النمره : سعى بهذا الاسم نسبة الى حمام النمره الموجود فيه .
- 5- شارع جامع الترك : يمر بمنطقة الحدادين عقد ابو دباغ وسمي نسبة الى سكن الدباغين فيه .
- 6- شارع المصرف العقاري الذي يصل الى المركبة .
- 7- فضلا عن وجود مجموعة من الشوارع الفرعية (العقود) مثل عقد الدبو والدخانية في العباسية الشرقية .

تتميز منطقة الدراسة بطرارها 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 العماري الإسلامي الأصيل الذي تتميز به مدينة كربلاء المقدسة ونسيجها الحضاري المورفولوجي والتي أدت إلى اندثار العديد من وحداتها السكنية التراثية

تقسيم المحلة المكون من محلتين (العباسية الشرقية والعباسية الغربية) تقسيماً افتراضياً بالاعتماد على حدود الشوارع إلى عشرة مناطق في كل قسم ، خريطة (3)، إلا أن أكثرهما تأثيراً :-

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

44°2'0"E



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 أفل 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 سابقاً ان معظم الوحدات السكنية 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 و9) في محلة العباسية الغربية ، إذ 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 واهتمال الصيانة، جدول (6).

والترميم ، والهدم فضلاً عن تغير استعمالات الأرض من الاستعمال السكني إلى الاستعمال التجاري وخاصة المساكن التي تقع على الشوارع الرئيسية والتجارية ، فضلاً عن أن هذه المساكن تعاني من عجزها عن تقديم خدماتها بسبب قدمها ورداة الخدمات فيها وعدم عناية أصحابها بصيانتها بشكل دوري مما يجعلها متداعية عمرانياً وعاجزة عن تلبية المتطلبات المعيشية والصحية لساكنتها .

صورة(1): وحدات سكنية قديمة



المصدر: التقاطت بتاريخ 5/6/2024 .

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

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 تراثاً عمرانياً متنوعاً ، 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 توقف وراء التداعي الحضري في منطقة الدراسة وعلى مستوى اصغر وحدة مساحية ، اذ تم

جدول (6): مسببات التداعي العمراني في محلة العباسية

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

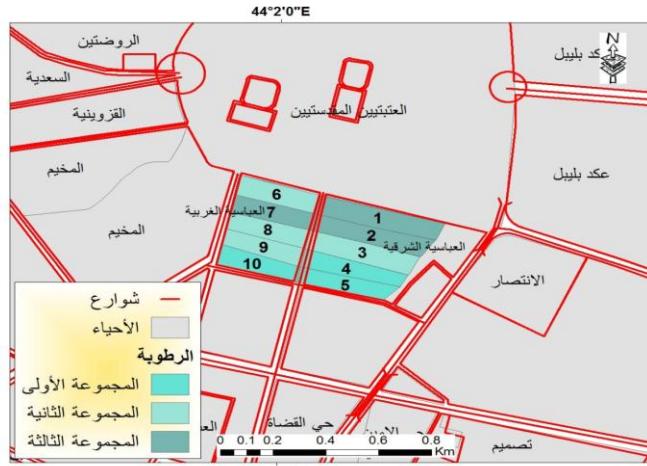
المصدر: بالاعتماد على الدراسة الميدانية [4].

من الفنادق والحسينيات ومطاعم. وتعد هذه المجموعة أكثر المجاميع تأثيراً مما أدى إلى ظهور كافة أشكال التداعي ، إذ ان هنالك مساكن لا تصلح للسكن لعدم توفر شروط السلامة فيها .

٢- الرطوبة :

يعد مؤشر الرطوبة الأكثر تأثيراً ووضوحاً في تداعي الوحدات السكنية في منطقة الدراسة من خلال ظهور مؤشرات للداعي الحضري والتي كانت تحصل على عامل الرطوبة وتتمثل بـ(تغير وجهة المبني ، ومبني لا يصلح للسكن ، وانخفاض الأرضية الأمطار ، المياه الجوفية ، تسرب المجرى .. الخ) ، وتبقى الرطوبة المسيطرة والعدو اللدود للمبني ، ويتبين من الخريطة (5) جدول (6) تأثير عامل الرطوبة على قطاعات محلة العباسية (الشرقية والغربية) :

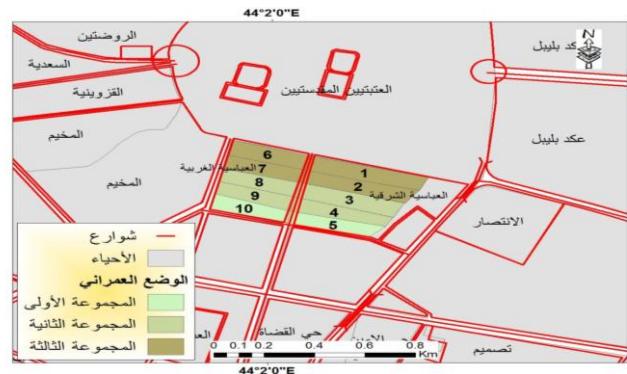
خريطة (5): عامل الرطوبة لوحدات محلة العباسية



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

المجموعة الأولى : نلاحظ في محلة العباسية الشرقية ان الوحدات رقم (4) و(5) تعد أقل تأثيراً بعامل الرطوبة ويرجع السبب في ذلك الى قيام السكان بالعديد من الإجراءات منها الترميم وعمليات الإصلاح وإعادة البناء . اما في محلة العباسية

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: التقاط بتاريخ 2024/4/5 .

المجموعة الثالثة : تعد هذه المجموعة في عموم منطقة الدراسة تأثيراً ملحوظاً بشكل كبير بكافة المتغيرات المسببة للداعي العمراني في محلة العباسية (الشرقية والغربية) ، وتعطي نسب مرتفعة لمؤشر تكسف المبني ووجود استعمال إضافي للسكن ، وشملت الوحدات (1) و(2) في العباسية الشرقية (6) و(7) في العباسية الغربية. إذ يعد عامل المنافسة وتبديل الاستعمال السكني إلى تجاري العامل السبب الرئيسي لداعي وحدات السكنية فضلاً عن وجود العديد

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

تبين المؤشرات في دورها في التأثير على التداعي السكني. 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 مبني بعمر 50 سنة فأكثر أعطى معدل عالي اذ بلغ (15.1) في منطقة الدراسة وهذا يدل على انتشار الوحدات السكنية التي تتجاوز 50 سنة في بقية المدن. اما علاقه المؤشر مع غيره من المؤشرات فاكثر وبانحراف معياري (2.879). اما علاقه المؤشر مع غيره من المؤشرات فاكثر وبانحراف معياري (0.908) مع باقي المؤشرات، فاكثر وانحراف معياري (0.956) مع باقي المؤشرات، وهذا امر متوقع بالنسبة لمبني يتتجاوز 50 سنة.

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

الغربية فنلاحظ ان الوحدة رقم (10) كان اقل تأثيراً بهذا العامل بسبب موقعه مقارنة عن باقي الوحدات في محله.

المجموعة الثانية: تضم هذه المجموعة الوحدة (3) في محله العباسية الشرقية والوحدات (6) و (9) في محله العباسية الغربية ، اذ ازدادت نسبة الرطوبة فيها مقارنة مع المجموعة الأولى مما ادى الى ارتفاع نسب التداعي والتهرا العمراني فيها. اذ تبقى الرطوبة العدو اللدود والمسيطر على الوحدات السكنية في منطقة الدراسة ، ونتيجة لضعف المردود المالي لسكان منطقة الدراسة واهماهم للصيانة والترميم في حالة استأجرا المبني او عدم التفرغ ، وضعف الامكانات الذاتية غير المادية لإجراء الترميمات [9]، يتبيين من خلال الدراسة الميدانية واستمرار الاستبيان ان اكثر من نصف المبحوثين في العباسية الشرقية اكدوا بان عامل قلة الامكانات للعوائل الساكنة ، وعدم قيامهم بترميم والصيانة الدورية المستمرة لتجديد الوحدات السكنية مما ادى الى زيادة تداعيها العمراني.

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

الجدول (7): ارتباط يرسون البسيط لمؤشرات التداعي العمراني لمحله العباسية

المؤشرات	متى بعمره : سنة (الزمن)	تبدل في واجهة المبني	استعمال اضافي للسكن تبدل في الاستعمال	تبدل في واجهة المبني	متى بعمره : سنة (الزمن)	ارض خالية	ارض خالية من البناء	متى يجزء (قطع)	متى ينجز لا يصلح لشيء	متى مستعمل لغير السكن (المناطق)	شريخ في الاناس	الرطوبة	الافتراض ارضية المبني (سوء استعمال)	عدم ترميم لمدة 5 سنوات (اهال الصيانت)	استعمال اضافي للسكن تبدل في الاستعمال	تبدل في واجهة المبني	متى ينجز لا يصلح لشيء	متى يجزء
متى بعمره : سنة (الزمن)	1	0.802	0.542	0.688	0.791	0.752	0.737	0.908	0.889	0.634	0.433	0.398	0.742	-0.196	1	0.802	واجهه المبني	تبدل في
واجهه المبني	0.059	0.762	0.802	0.889	0.634	0.433	0.398	0.737	0.752	0.791	0.688	0.742	-0.196	1	0.802	0.067	-0.194	-0.209
استعمال اضافي للسكن تبدل في الاستعمال	0.067	-0.194	-0.209	-0.117	-0.166	-0.012	-0.018	-0.352	-0.352	-0.018	-0.352	1	-0.163	0.069	0.067	0.059	0.762	0.710
عدم ترميم لمدة 5 سنوات	0.085	0.710	0.631	0.658	0.646	0.781	0.740	1	-0.297	0.740	1	-0.297	0.508	0.910	0.085	0.059	0.762	0.710
الافتراض ارضية المبني	0.405	0.846	0.688	0.698	0.596	0.873	1	0.967	-0.023	0.967	-0.023	0.392	0.887	0.405	0.405	0.846	0.688	0.698
الرطوبة	0.235	0.817	0.686	0.557	0.678	1	0.7	0.644	-0.005	0.644	-0.005	0.466	0.845	0.235	0.235	0.817	0.686	0.557
شريخ في الاناس	0.398	0.609	0.706	0.661	1	0.802	0.578	0.719	0.209	0.578	0.209	0.557	0.789	0.398	0.398	0.609	0.706	0.661
متى مستعمل لغير السكن	0.409	0.842	0.896	1	0.734	0.703	0.812	0.547	-0.173	0.812	-0.173	0.780	0.895	0.409	0.409	0.842	0.896	1
متى ينجز لا يصلح لشيء	0.267	0.945	1	0.987	0.693	0.808	0.703	0.792	-0.220	0.693	-0.220	0.931	0.798	0.267	0.267	0.945	1	0.987
متى يجزء	0.295	1	0.893	0.991	0.805	0.365	0.906	0.717	-0.168	0.805	-0.168	0.761	0.931	0.295	0.295	1	0.893	0.991
ارض خالية	1	0.392	0.255	0.272	0.388	0.310	0.392	0.009	0.074	0.392	0.009	0.074	0.067	0.148	0.392	1	0.255	0.272

المصدر: نتائج تحليل الحاسوب الالكتروني بالاعتماد على الدراسة الميدانية [4].

ومؤشر استعمال اضافي للسكن اعطى عامل ارتباط سالب مع بقية مؤشرات التداعي العمراني جدول (7)، إذ وجد أن هنالك نسب قليلة من المباني

السكنية المستعملة اضافية للسكن مع استعمال اخر.

مؤشر عدم الترميم لمدة 5 سنوات تبين من خلال الدراسة ان هنالك الكثير

بلغ معامل التباين لعدد الوحدات السكنية المستعملة لغير السكن في منطقة الدراسة (3.552) وهو مرتفع ، معطية علاقة ارتباط موجبة قوية مع مؤشرات التداعي العماني والسكنى تراوحت بين (0.780-0.895).اما بالنسبة لمؤشر ارض خالية من البناء فقد اعطى علاقات ارتباط موجبة منخفضة مع بقية مؤشرات التداعي العماني . اذ تراوحت ما بين (0.148-0.388) .

❖ مستويات التداعي العماني في منطقة الدراسة :

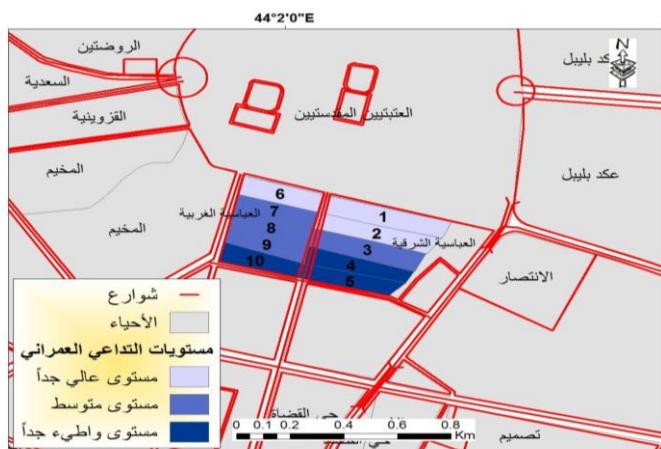
من خلال الجدول (8) والخريطة (6) تبين ان منطقة الدراسة كانت ولازالت تعانى من مجموعة من مسببات التداعي العماني على وحداتها السكنية مما ادى الى تداعي قسم منها وفقدان معلم القسم الآخر فضلا عن ظهور ازمة السكن ، مما ادى الى ظهور ثالثة مستويات للتداعي العماني وهي كالتالى :-

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

مستوى التداعي	الرقم	الرقم	المجموع	الرطوبة	قرارات البلدية	العشرات والقرارات	اهالى الصيانة	سوء الاستعمال	المنافسة	تبديل بالاستعمال	تسرب المجرى	العيادة الجوفية	الامطار	البنية الطبيعية	القطع	الزمن	
مستوى عالى	12.591	1	12.591	0.468	-0.484	-0.982	-1.356	-1.707	1.076	0.407	-1.600	-1.195	-1.261	1.225	-0.543	-1.214	١
	11.174	2	11.174	0.237	2.456	1.021	-1.151	0.103	0.964	0.922	1.286	-0.712	-1.536	-1.285	-0.488	-0.987	٢
	8.995	6	3.628-	0.914	-1.133	-1.117	0.631	1.109	0.420	-0.413	-0.478	1.878	-0.046	1.617	-0.543	-0.355	٣
مستوى متوسط	1.515-	8	7.090-	-1.043	0.808	-1.091	-0.156	0.908	-0.548	-0.459	-1.092	0.430	0.799	0.652	1.7613	-0.475	٤
	3.147-	7	-4.616	-1.811	0.0632	-0.047	-0.625	-0.89	-0.949	-0.935	-0.584	-0.185	-0.608	0.213	1.970	-0.229	٥
	3.628-	3	8.995	-0.732	-0.580	-0.788	-0.058	1.050	1.375	1.7407	0.729	0.729	0.4020	-1.223	-0.445	-0.608	٦
	5.346-	9	3.147-	0.694	-0.100	0.074	-0.699	0.312	0.685	0.8179	0.636	0.519	-0.291	0.294	-0.543	0.7485	٧
مستوى واطي	5.913-	10	1.515-	1.5666	-0.467	1.569	0.722	0.103	-0.762	-0.033	1.373	0.589	-0.077	-1.152	-0.543	-0.071	٨
	6.934-	4	5.346-	-0.140	-0.467	0.164	0.911	-1.364	-1.25	-0.651	-0.416	-0.858	1.728	0.657	-0.543	1.367	٩
	8.995-	5	5.931-	-0.153	-0.094	1.195	1.782	0.379	-1.007	-0.985	0.146	-1.195	0.891	0.619	0.018	1.827	١٠

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

خريطة (6) : مستويات التداعي العماني في محلة العباسية



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

عن القرارات البلدية والرطوبة ، دورا بارزا في تشكيل 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

• **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 ، وترواح النسب فيه بين (-1.51-1.54) ، ومن المتغيرات التي شكلت هذا المستوى من التداعي السكنى هي المنافسة ، وتبديل واجهة البناء واستعمال اضافي للسكن مبني مستعمل لغير السكن .

• **مستوى واطي جداً** : وشكل نسب تراوحت بين (8.99-5.91) ، ومن اهم المتغيرات المسببة هي القطع (مبني مجزء لسبب ما) وقرارات البلدية والمنافسة ونظرا لوقع الوحدات على الشوارع الرئيسية واطراف المحلة فقد رافقها غزو للاستعمالات الحضرية ، فضلا عن تهدم المستمر لما تبقى من مساكن تراثية

من الوحدات السكنية في منطقة الدراسة لم يتم اجراء ترميم لها خلال مدة 5 سنوات فاكثر، اذ اعطى معامل تباين منخفض (0.764) ، مما ادى الى تفاقم ظاهرة التداعي العماني صورة (مبني قديم جداً) وعلى وجه الخصوص المساكن التي تجاوز عمرها 50 سنة وما يرافقه من عوامل مؤثرة ، ارتبط هذا المؤشر بعلاقة موجبة مرتفعة مع غيره من المؤشرات اذ تراوحت (0.910-0.781) مما يعني ارتباط هذا المتغير بالخصائص العمانية. بالنسبة لمؤشر الرطوبة فقد ارتبط بعلاقة موجبة قوية مع بقية المؤشرات تراوحت بين (0.845-0.817) ويعيد هذا المؤشر من اهم عوامل التداعي العماني والذي ظهرت نتائجه لظهور مؤشرات اخرى كانخفاض ارضية المبئي وتغير واجهة المبنى ومبني لا يصلح لشيء في منطقة الدراسة .

• **مستوى عالي جداً** : تمثل في مساكن محلية العباسية الشرقية وال Abbasia الغربية ، وكان لتغير الزمن واهمال الصيانة والمنافسة وسوء الاستعمال فضلا

نسبة (19.8%) ، بحاجة لإعادة بنائها تبعاً لهذه الطريقة وبطراز معماري يحاكي الماضي لكي تبقى الوحدة السكنية محافظة على أصالتها وقيمتها التاريخية.

4- الترميم: من خلال الحفاظ على الحالة العمرانية الراهنة للمبني السكني ، والهدف الرئيسي من الترميم لتجسيد القيمة الشكلية وطراز المبنى السكني من حيث التقنية ومواد البناء عبر الزمن ، وتبلغ نسبة الوحدات السكنية التي تحتاج إلى 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 بمجموعها نسيجاً مترابطاً وبصرياً، ويرتبط بمفهوم التطوير والتأهيل [8]. وهذه السياسة تشمل جميع المباني السكنية المتردية في منطقة الدراسة والتي تبلغ نسبة (9.2%) من المساحة المطلوبة في محلة العباسية وموزعة حسب وحداتها السكنية جدول (9) .

الاستنتاجات :

1- كشفت الدراسة الى ان هنالك تباين واضح في مستويات التداعي العماني ما بين الوحدات السكنية ومحالاتها ، 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 وصيانتها لها بحكم تراص والتصاق المباني فعندما تزال المباني تتعرض التي بجوارها لمخاطر التداعي .

3- كان لمتغير الزمن دور فعال ومؤثر في عملية التداعي العماني لمنطقة الدراسة ويزد 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 .

4- لوحظ ان التداعي العماني ماض بكل مستوياته وبشكل متتابع 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 ساكنى المنطقة والأخذ بأرائهم ومقترناتهم 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 ومتدهورة في جميع احياء منطقة الدراسة وبالتالي فان اعادة احياءها او بناءها سيعمل على توفير سكن اضافي .

3- تفعيل دور الخدمات البلدية، والعمل على تقديم قروض وتسهيلات لأصحاب

واستبدالها بمبانٍ تجارية وسكنية حديثة الطراز في ظل غياب القوانين والتشريعات لحفظها على المباني الاثرية .

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

بغية تجاوز المشكلات القائمة ضمن الاحياء السكنية المتردية جهزت العديد من الدول مجموعه من الاستراتيجيات التجديد الحضري الهدفه الى اعادة تشكيل المشهد الحضري [16]. اذ تبين من خلال الدراسة الميدانية ان الوحدات السكنية في منطقة الدراسة تتعرض للتداعي بشكل مفرط نتيجة لعوامل التغيير البيئية والاقتصادية والاجتماعية وغيرها ، مما أفقده شكله ومضمونه من حيث طبيعة الوظيفة القائمة وجوهر النسيج العماني : لذا لا بد من اعتماد سياسات ومعالجات معينة لحفظها على تراياها السكنية من التداعي العماني وكما يأتي

جدول (9) :

جدول (9): نسب التجديد الحضري في محلة العباسية

محلية العباسية	اعادة التطوير	اعادة التأهيل	اعادة البناء	الترميم	الملاء الحضري
12.2	26.1	19.8	32.7	9.2	

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 صيانتها نسيجها الحضري المتهرب لانهاء عمره الوظيفي [8]. ويتم اعتماد هذا الاسلوب في منطقة الدراسة لإعادة بناء بعض الدور غير الصالحة لسكن ويستخدم هذا الاسلوب بمنطقة ضيق جداً تمثل بـ (12.2%) جدول (9) ، للحفاظ على الموروث التاريخي السكني للمحلية .

2- اعادة التأهيل: وتعد من السياسات المهمة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والعمانية والتي يمكن اعتمادها في المناطق ذات الابنية المتهربة جزئياً [7] ، ويمكن تعريف اسلوب اعادة التأهيل على انه اجراءات اصلاحية لمعالجة المناطق القديمة التي في بداية مرحلة التداعي [17] ، وتبين خلال الدراسة الميدانية ان هنالك العديد من الوحدات السكنية في العباسية الشرقية وال Abbasية 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 [11] ، ويظهر من الدراسة الميدانية ان هنالك عدد من الوحدات السكنية المتهدمه جزئياً في منطقتي العباسية الشرقية وال Abbasية الغربية والتي شكلت

- 12- يوسف ، عبد الناصر نادر. (2001). انماط استخدام الارض في مدينة طوباس: دراسة في التركيب الداخلي. رسالة ماجستير (غير منشورة) ، جامعة النجاح الوطنية ، فلسطين.
- 13- جمهورية العراق ، وزارة الاشغال والبلديات ، مديرية بلدية محافظة كريلاء ، شعبة GIS ، خريطة التصميم الأساس ، 2022.
- 14- وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات ، مديرية الاحصاء في كريلاء المقدسة ، بيانات غير منشورة ، 2022-قائمة قضاء كريلاء احصائية نهائية للأحياء (طابو) ، بيانات غير منشورة.
- 15- حواء صبري شاكر ، رياض الجميلي ، المورفولوجية الحضرية لمدينة كريلاء ، مجلة الباحث ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، المجلد 41، العدد 1-ج، 1، الثاني ، 2022.
- المراجع باللغة الإنكليزية :**
- 16- Gregoryk, D., & and other. (2009). *The Dictionary of human Geography*.5th. Willy-Black well Publication.Singapore.p783.
- 17-Historic Places;. (2010). *Standards and Guidelines-for the Conservation of Historic Place in Canada*. second Edition.p16.
- الوحدات السكنية في منطقة الدراسة وهذه الاجراءات من شأنها الارتفاع بالواقع السكني بال محللة ، فضلا عن حل مشكلة ارتفاع اسعار الارض من خلال وضع ضوابط وتشريعات لمنع اصحاب العقار من المضاربة بالعقار ووضع قيمتها الحقيقة .
- 4- الحد من نمو الوظيفة التجارية ضمن احياء منطقة الدراسة وتحجيمها وتوجيه نموها نحو الاطراف من خلال سياسات تخطيطية مرسومة .
- المصادر:**
- 1- الأشعبي، خالص حسني. (1982). *المدينة العربية*. الكويت: مؤسسة الخليج للطباعة والنشر.
 - 2- الأنصارى، رؤوف محمد علي: (2006). *عمارة كريلاء - دراسة عمرانية وتخطيطية* (المجلد ط1). دمشق: مؤسسة الصالحي للطباعة. الصفحة 106.
 - 3- حسين، حسن محمد. (2022). التحليل المكاني للواقع السكني وخصائصه الجغرافية في مدينة كريلاء لعام 2025. مجلة السبط. العدد 8.العدد 2، صفحة 293.
 - 4- الدراسة الميدانية. (2024). مقاولة شخصية مع سكان محله العباسية بتاريخ 2/12
 - 5- الدراسة الميدانية. (2024). مقاولة شخصية مع سكان منطقة الدراسة بتاريخ 2/17
 - 6- رشوان ، حسين عبد الحميد . (1997). *مشكلات المدينة*. الاسكندرية: المكتب العلمي للكمبيوتر.
 - 7- العاني ، محمد جاسم. (2004 / 12). دراسات تطبيقية لبعض جوانب التخطيط الحضري والإقليمي. *الدراسة الثالثة (دور المخططات العامة لمدينة بنغازي في استيعاب الموروث العثماني)*. المنعقد في فترة 8-9.
 - 8- العساسفة ، سلامة طابع ؛ و جبور ، سعد الله. (2007). التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن : حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن . مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية . (المجلد 23, العدد 2)، الصفحات 244-246.
 - 9- كامل ، شريف عبد المنعم. (2004). التجمعات المتدهورة داخل المنطقة الحضرية المخططة في مدينة القاهرة. 3. رسالة ماجستير (غير منشورة) .جامعة القاهرة ، مصر.3.
 - 10- الكيلاني ، مصر خليل. (2001). قياس التداعي الموجود العثماني (اسس ومنهج). *المجلة العلمية لجامعة تكريت - قطاع العلوم الهندسية*. (المجلد 8، العدد 1)، صفحة 7.
 - 11- نجار ، خالد عبد الجليل . (يوليو، 2022). تقييم جغرافي لبيئة التراث العثماني في مدينة تعز القديمة. *مجلة العلوم التربوية والدراسات الإنسانية* . العدد 24، صفحة 456.