

خصائص الوحدات السكنية المنشطرة في مدينة كربلاء
المقدسة (قطاع الجزيرة إنموذجاً)

الاستاذ

زهير عبد الوهاب محمد الجواهري
كلية التربية للعلوم الانسانية -
جامعة كربلاء

zaljawahery@yahoo.com

الاستاذ الدكتور

رياض كاظم سلمان الجميلي
كلية التربية للعلوم الانسانية -
جامعة كربلاء

riyadh.k@uokerbala.edu.iq

الملخص

تُعدُّ ظاهرة الانشطار في الوحدات السكنية من الظواهر العمرانية التي برزت في الآونة الاخيرة في مدينة كربلاء نتيجة العديد من الأسباب أبرزها مشكلة ازمة السكن، اذ اخذت هذه الظاهرة تشكل تحدياً واضحاً للبنية السكنية من حيث الزيادة الكبيرة في الكثافات السكانية والتي أدت بدورها إلى 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، فضلاً عن الاستعانة بالمرئيات الجوية والفضائية للمنطقة لعام ٢٠١٩م، لقد بلغ عدد الاحياء السكنية المشمولة بالدراسة (١٥) حياً من أصل (٢٥) حياً سكنياً نظامياً في قطاع الجزيرة (أحد القطاعات السكنية الرئيسية في مدينة كربلاء)، اذ تم احتساب عدد الوحدات المشيدة في كل حي سواء كانت منشطرة او غير منشطرة فضلاً عن القطع السكنية غير المشيدة لغاية عام ٢٠١٩. لقد بلغ عدد الوحدات السكنية المنشطرة في منطقة الدراسة (٦٨٢٢) في قطاع الجزيرة. كما تم دراسة عدد من الخصائص لهذه الوحدات السكنية وهي مساحة الوحدة السكنية، عدد الطوابق، تاريخ بناء الوحدة السكنية، حديقة المنزل، نوع الانشطار.

الكلمات المفتاحية: (الانشطار السكاني، نظم المعلومات الجغرافية، خدمات البنى التحتية).

The properties of split housing units in the holy city of Karbala – Al-Jazeera sector as a model

Prof.Dr.

Zuhair Abdel-Wahhab Mohamed Al-Jawahry

College of Education / Karbala
University

Prof.Dr.

Riyadh Kadhim Salman Al-Jumaili

College of Education / Karbala University

Abstract

The phenomenon of fission in housing units is one of the urban phenomena that have emerged recently in the holy city of Karbala as a result of many reasons, most notably the housing crisis, as this phenomenon has taken a clear challenge to the housing structure in terms of the large increase in population densities, which in turn led to pressure in the efficiency of the infrastructure services provided to these neighborhoods.

In this research, the field survey method was adopted in collecting data related to split housing units, as well as using aerial and satellite visuals of the region for the year 2019 AD. The number of residential neighborhoods covered in the study reached (15) out of (25) regular residential neighborhoods in Al-Jazeera sector (one of the main residential sectors in the city of Karbala), as the number of constructed units in each neighborhood was calculated whether they were split or not split, as well as housing plots not constructed until 2019. The number of split housing units in the study area (Al-Jazeera sector) reached (6822). A number of properties of these housing units were also studied, which are the area of the housing unit, the number of floors, the date of building the housing unit, the garden of the house, and the type of fission.

Key words: (population fission, geographic information systems, infrastructure services)

استعمالات الارض الحضرية والتي تعتمد بالأساس على دراسة الظاهر الحضرية والتجمعات العمرانية لما يخدم بتوفير الراحة والاستقرار للأسر الموجودة في الاحياء السكنية.

وان توفير الخدمات الحضرية بأنواعها المختلفة تعد من الضروريات الاساسية التي لا بد من توفيرها للحفاظ على النشاط والممارسات اليومية للمواطنين وبما يحقق الخصوصية لهم^(٣).

ان تغير الظروف السياسية والاقتصادية لأي بلد يؤثر بشكل مباشر او غير مباشر على مجمل العوامل التنموية فيه، وقد يحصل تطور في بعض الانشطة او قد يحصل تدهور في البعض الآخر جراء ذلك، فمثلاً عند تحسن المستوى المعاشي للأسر سيؤدي بذلك إلى تحسين الوضع السكني سواء كان ذلك في تطوير وحداتهم السكنية وتحديثها او البحث عن مناطق سكنية افضل وبما يتلاءم مع مستوى الدخل لهم^(٤).

وفعلاً تم اجراء تغيير في العراق بصورة عامة وفي مدينة كربلاء بصورة خاصة بعد عام (٢٠٠٣) اذ ان التغيير السياسي الذي حصل في نظام الحكم ادى إلى تحسين الوضع الاقتصادي والمعاشي في عموم البلد، مما زاد الطلب على بناء الوحدات السكنية (او تحسينها) ولكن هذه الزيادة كانت لا تتلاءم مع الزيادة في اسعار العقارات خصوصاً في مركز مدينة كربلاء المقدسة والاحياء السكنية القريبة منها، مما جعل اصحاب الاسر التوجه إلى الاحياء

المقدمة

يعد الاستعمال السكني والخدمي من الاستعمالات المهمة الموجودة ضمن المدينة، اذ بدونها لا يمكن ان يتم ممارسة النشاطات اليومية بصورة صحيحة. عادة الاستعمال السكني 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 إلى حدوث ارباك في الخطط والبرامج التخطيطية للمدينة^(١).

ان العجز السكني في توفير الوحدات السكنية النظامية (التصاميم المعدة من قبل الجهات التخطيطية) وارتفاع اسعار الاراضي السكنية وقلة الدعم الحكومي، سيؤدي بمرور الزمن إلى تفاقم مشكلات السكن من حيث التجاوز على الاستعمالات الاخرى من جهة وعلى تغيير مساحات الوحدات السكنية النظامية (موضوع الدراسة) وهذا بدوره يؤدي إلى زيادة الكثافات السكانية ضمن الاحياء السكنية والتي سيكون تأثيرها واضحاً على مستوى الخدمات المقدمة للمواطنين^(٢).

ان لجغرافية المدن دوراً واضحاً وملموساً في تنظيم

مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث بسؤال مفاده، ما هو نمط التوزيع الجغرافي للمساكن المنشطرة؟ وماهي الخصائص المتعلقة بتلك الوحدات؟ وما هو حجم هذه الظاهرة وبعدها المكاني؟ اذ اخذت هذه الظاهرة تشكل تحديا واضحا للبنية السكنية ومنظومتها الخدمية مما جعل الوحدات السكنية تفقد بعض من مميزاتها البيئية والاجتماعية.

فرضية البحث

إن الزيادة السكانية (النمو الطبيعي والهجرة) التي شهدتها مدينة كربلاء في الآونة الأخيرة والعجز الكبير في توفير الوحدات السكنية ذات المعايير التخطيطية ساهم بشكل كبير في إنتشار ظاهرة الإنشطار السكاني في مدينة كربلاء.

منهجية البحث

يعتمد الباحث على المنهج الوصفي التحليلي مستعيناً بالأساليب الإحصائية والتخطيطية لبيان حجم الظاهرة وخصائصها.

الدراسات السابقة

يقصد بالانشطار السكني (Residential subdivision) هو تجزئة قطعة الارض السكنية (او تقسيمها) إلى اجزاء ثانوية اخرى قد تكون مناصفة

السكنية الواقعة في اطراف المدينة وهذا ادى بدوره ايضاً إلى ارتفاع اسعار الاراضي في تلك الاحياء مما دفع المواطنين بتجزئة قطع الاراضي السكنية إلى مساحات معظمها (١٠٠م^٢) اقل من مساحة القطعة الاصلية والتي غالبا ما تكون (٢٠٠م^٢) 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 (٣٠٪) عن العدد الكلي المثبت في التصاميم القطاعية السكنية لها.

وان هذه الزيادة في عدد الوحدات السكنية أدت بدورها إلى 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. تم استخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية في تحديد الوحدات السكنية المنشطرة.

أهداف البحث

يهدف البحث إلى معرفة الخصائص الناجمة عن إنشطار الوحدات السكنية في منطقة الدراسة وإيجاد الحلول الناجحة لمعالجة الظاهرة بأسلوب جغرافي تخطيطي.

ان النظام المتبع فيها لبناء معظم الوحدات السكنية هو البناء العمودي (العمارات السكنية) والمجمعات السكنية، وهذا جعل عملية الحصول على دراسات مشابهة قليلة جداً فضلاً 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.

او غير ذلك، بحيث ينتج أكثر من وحدة سكنية لمساحة الارض نفسها^(٥).

بينما يرى بعض الباحثين بان الانشطار السكني هو تحويل قطعة الارض السكنية الواحدة إلى عدة قطع لأغراض السكن ليسهل عملية البيع او التطوير^(٦).

وتعد هذه الظاهرة من الظواهر التي لها اثار ايجابية وسلبية على مستوى الاحياء السكنية او مستوى المدينة، وهي يندر حدوثها في معظم البلدان بسبب

جدول (١) الدراسات التي تناولت ظاهرة الانشطار السكني

ت	اسم الباحث	عنوان الدراسة	المتغيرات المستخدمة في الدراسة	أهم ما توصلت إليه الدراسات
١	غانم صاحب عبد الكلابي	التحليل المكاني لانشطار الوحدات السكنية وأثره في الخدمات العامة مدينة الكوفة انموذجاً أطروحة دكتوراه ٢٠١٩ / جامعة الكوفة / كلية الاداب	- مدينة الكوفة القديمة - الشوارع التجارية	١- بلغ معدل الانشطار في مدينة الكوفة نسبة ٥٤٪ خصوصاً في الاحياء الحديثة ٢- برز الانشطار السكني بشكل كبير بعد عام ٢٠٠٣ ٣- كان الانشطار له تأثير على نقص في خدمات البنى الاجتماعية والفنية المتمثلة برياض الأطفال والمدارس بأنواعها المختلفة والمراكز الصحية، والماء والمجاري ٤- العامل الاجتماعي والاقتصادي له دور في عملية الانشطار
٢	أ. د. سناء ساطع عباس،	بحث مؤثرات إعادة الإفراز السكني دراسة تحليلية لمنطقة شارع فلسطين ٢٠٠٦ - ٢٠١٠ المجلة العراقية للهندسة المعمارية، العدد ٢٢ / ٢٠١١	منطقة شارع فلسطين	١- إعادة إفراز الأراضي وتوزيع القطع السكنية لسد حاجة الطلب السكني ٢- إن الانشطار السكني لم يهتم بإبعاد ومساحات القطع السكنية ٣- العديد من الافرازات ليست أصولية ومخالفة لضوابط التخطيط العمراني ٤- حصول ارتفاع واضح في الكثافات السكانية ٥- تغيير صنف بعض القطع من سكني إلى تجاري

<p>تأثير ايجابي:</p> <p>١- تمكن الأسر من ذوي الدخل المحدود من بيع جزء من عقارهم لتحسين مستواهم المادي او لتحسين المنزل</p> <p>٢- الانشطار السكني يؤدي إلى ظهور وحدات سكنية ذات مساحات أصغر تساعد الأسر ذوي الدخل المحدود على شراءها</p> <p>تأثير سلبي:</p> <p>٣- الوحدات السكنية ذات المساحات الصغيرة تؤثر سلباً على الجانب النفسي للأفراد</p> <p>٤- الانشطار السكني يؤدي إلى زيادة الكثافات السكنية والضغط على خدمات البنى التحتية</p>	<p>محلة سكنية نموذجية</p>	<p>بحث إعادة فرز وتقسيم الوحدات السكنية وأثرها الاجتماعي والعمراني)، مجلة المخطط والتنمية، العدد ٣٧ / ٢٠١٨</p>	<p>م.م سالي عدنان عبد المنعم،</p>	<p>٣</p>
<p>١- ان الانشطار السكني يساهم في زيادة الرصيد السكني</p> <p>٢- انخفاض مساحات البناء للوحدات السكنية</p> <p>٣- زيادة غير محسوبة في عدد السكان</p> <p>٤- حصول تغيرات في مستوى البيئة السكنية</p>	<p>محلة سكنية في بغداد الجديدة</p>	<p>بحث دراسة تحليلية في ظاهرة تقسيم الوحدة السكنية محلة ٤٠٩ الكاظمية، مجلة المخطط والتنمية، العدد ٢٨ في ٢٠١٣</p>	<p>أ.م. د جمال باقر مطلق</p>	<p>٤</p>
<p>الجمعيات المجتمعية لها دور ايجابي ومهم في:</p> <p>١- توفير السكن الملائم للأسر</p> <p>٢- تقليل كلف البناء المؤثرة على الأسر</p> <p>٣- المحافظة على خدمات البنى التحتية</p>	<p>An analytical study of Community Associations</p>	<p>The Impact of Community Associations on Residential Property Values November 2015</p>	<p>Erin A. Hopkins, Assistant Professor</p>	<p>٥</p>

المصدر: الباحث اعتماداً على الدراسات المذكورة أعلاه

والهندية ومن الغرب والجنوب: الاراضي الصحراوية ومن الشمال: قضاء الحر، خارطة (١)، تعد المدينة المركز الاداري الرئيس في المحافظة وتتمتع بنشاط اقتصادي ديني - سياحي وهذا ساعد على ارتفاع اسعار الاراضي والوحدات السكنية فيها. وتبلغ مساحتها (٨, ١٢١١٧) هكتار^(٧).

ثانياً: الأحياء السكنية في مدينة كربلاء

بلغ عدد الأحياء السكنية في المدينة بحدود (٨٠) حي سكني (إفراز رسمي وغير رسمي) لعام ٢٠١٩ وهي موزعة ضمن ثلاثة قطاعات سكنية رئيسية في المدينة (خريطة ملحق ١) وهي:

١. قطاع المدينة القديمة (مركز المدينة)

٢. قطاع الحيدرية

٣. قطاع الجزيرة

في هذا البحث سيتم التركيز على قطاع الجزيرة لكونه أكبر القطاعات السكنية في مدينة كربلاء فضلاً عن ظهور حالات الانشطار السكني فيها أكبر من القطاعين السكنيين الآخرين.

يقع هذا القطاع السكني في الاجزاء الجنوبية والجنوبية الغربية من مدينة كربلاء، ويضم هذا القطاع (٢٥) حيا رسميا (المفرزة من قبل البلدية). تم البدء بتوزيع القطع السكنية في السبعينيات والثمانينيات والتسعينيات من القرن الماضي آنذاك، وتم ايضاً تحديد عدد الوحدات السكنية المنشطرة وغير المنشطرة وغير المشيدة خريطة (٢). جدول (٢).

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

١. ان ظاهرة الانشطار السكني في العراق ازدادت بشكل واضح بعد عام (٢٠٠٣)

٢. الانشطار السكني له تأثير سلبي في كفاءة الخدمات الاجتماعية والفنية المتمثلة (رياض الأطفال والمدارس بأنواعها المختلفة والمراكز الصحية، الماء والمجاري، الكهرباء)

٣. هناك عوامل اجتماعية واقتصادية ساهمت في عملية الانشطار السكني

٤. معظم الانشطار السكني مخالف لضوابط التخطيط العمراني المتعلقة بالمساحات

٥. الانشطار السكني يساهم في سد العجز السكني وخصوصاً للأسر ذات الدخل المحدود

٦. الجمعيات الاسكانية التعاونية لها دور مهم في توفير الوحدات السكنية النظامية المطابقة لضوابط التخطيط العمراني

٧. الانشطار السكني يساهم في زيادة الكثافات السكانية للأحياء السكنية بشكل غير مدروس مما يولد ضغطاً على خدمات البنى التحتية.

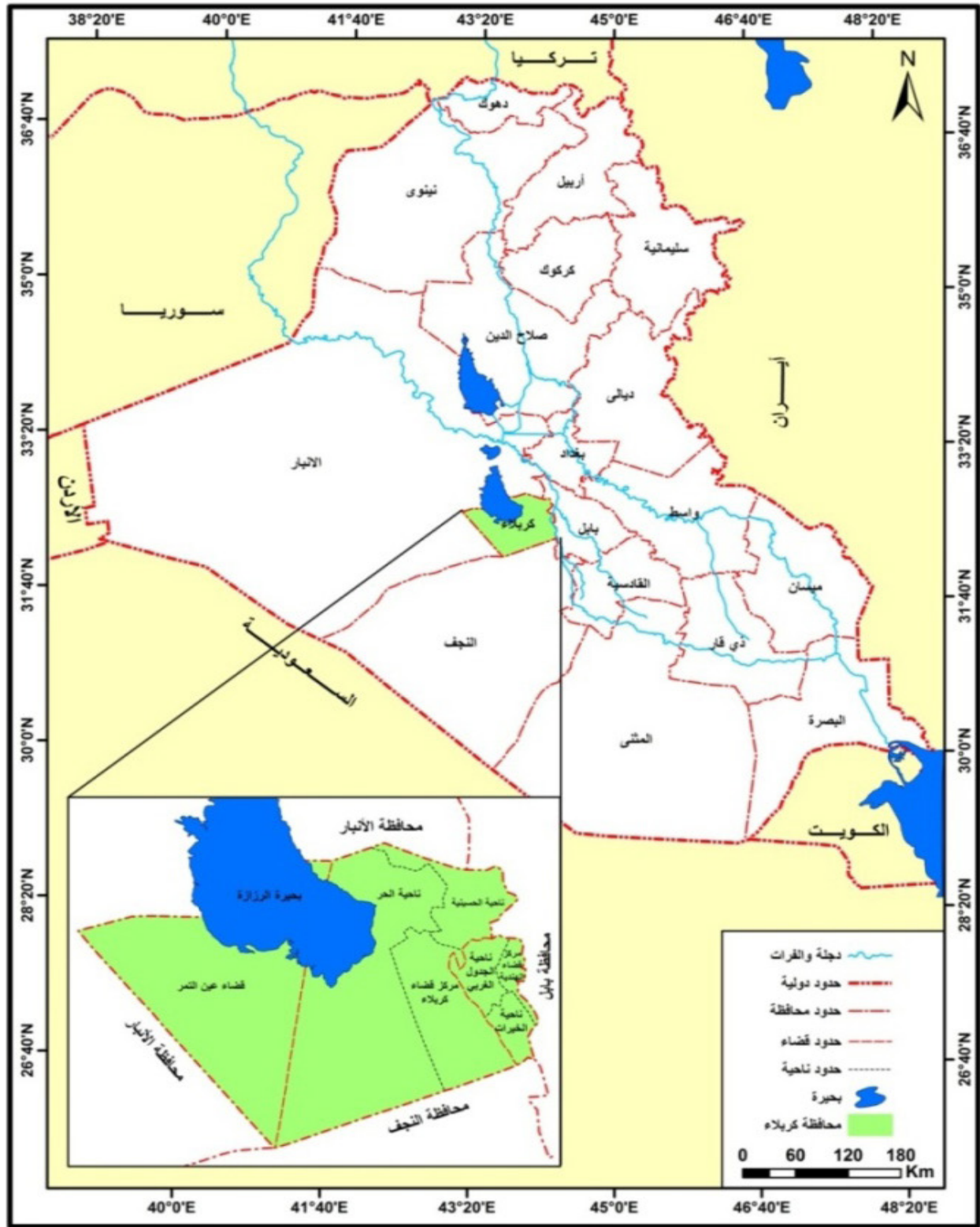
خصائص الوحدات السكنية المنشطرة في

مدينة كربلاء

اولاً: طبيعة الموقع

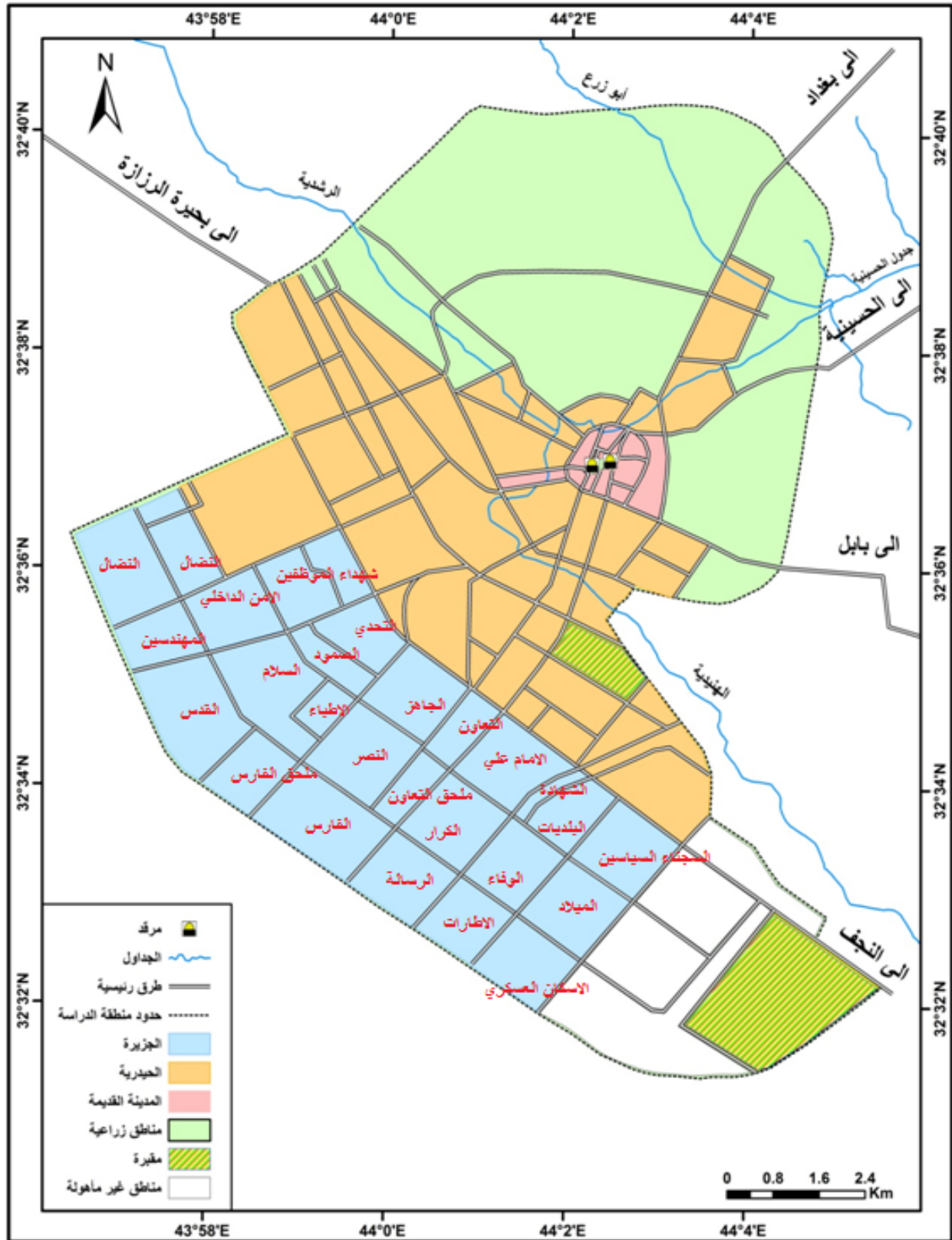
تقع محافظة كربلاء في وسط العراق وعلى بعد (١٠٠) كم تقريباً جنوب غرب مدينة بغداد، وتتكون من عدد من الوحدات الادارية. اما مدينة كربلاء المقدسة فيحدها من الشرق قضائي الحسينية

خارطة (١) خارطة العراق الادارية لعام ٢٠١٩



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

خريطة (٢) التوزيع المكاني للأحياء السكنية في قطاع الجزيرة لعام ٢٠١٩



المصدر: الباحث بالاعتماد على خريطة القطاعات السكنية لمدينة كربلاء لسنة ٢٠٠١

جدول (٢) الاحياء السكنية ضمن قطاع الجزيرة لعام ٢٠١٩

ت	الحي السكني	الكثافة السكانية (فرد/هكتار) *	الملاحظات	ت	الحي السكني	الكثافة السكانية (فرد/هكتار)	الملاحظات
١	البناء الجاهز	٢٦٤,٢	خارج عينة الدراسة	١٤	الكرار	٢٢٢,٣	ضمن عينة منطقة الدراسة
٢	الفارس	٤٥,٧	خارج عينة الدراسة	١٥	الرسالة	٨٨,٤	ضمن عينة منطقة الدراسة
٣	السجناء	٢٥,٣	خارج عينة الدراسة	١٦	الوفاء	١٤٥,٣	ضمن عينة منطقة الدراسة
٤	الشهادة	٢١,٢	خارج عينة الدراسة	١٧	الميلاد	٥١,٧	ضمن عينة منطقة الدراسة
٥	القدس	٢٣,٤	خارج عينة الدراسة	١٨	الاسكان العسكري	٣٤,٧	ضمن عينة منطقة الدراسة
٦	ملحق الفارس	٢٥,٦	خارج عينة الدراسة	١٩	الاطارات	٣٦,٢	ضمن عينة منطقة الدراسة
٧	النضال	٢١,١	خارج عينة الدراسة	٢٠	شهداء الموظفين	٢٨٩,٣	ضمن عينة منطقة الدراسة
٨	المهندسين	٢٤,٦	خارج عينة الدراسة	٢١	السلام	١١٨,١	ضمن عينة منطقة الدراسة
٩	الامن الداخلي	٥٦,٢	خارج عينة الدراسة	٢٢	الاطباء	٢٨١,٠	ضمن عينة منطقة الدراسة
١٠	البلديات	١١,٤	خارج عينة الدراسة	٢٣	التحدي	١٠٤,٢	ضمن عينة منطقة الدراسة
١١	الامام علي	٢٥٩,٦	ضمن عينة منطقة الدراسة	٢٤	الصمود	١٢٢,٣	
١٢	ملحق التعاون	١٨٧,٤	ضمن عينة منطقة الدراسة	٢٥	التعاون	١١٩,٢	ضمن عينة منطقة الدراسة
١٣	النصر	١٤١,٩	ضمن عينة منطقة الدراسة				

(* المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات محافظة كربلاء، قائممقامية قضاء كربلاء، قائمة المخاتير ٢٠١٩، بيانات غير منشورة)

ثالثاً: خصائص الوحدات السكنية المنشطرة

في منطقة الدراسة

يمثل السكن المرتكز الثالث للانسان بعد متطلب المأكل والملبس، اذ يطلق مفهوم السكن على المكان الذي يوفر الراحة والهدوء والخصوصية والاستقرار لسكانه، اما المكان الذي لا يحقق هذه الخصائص لا يعد مسكناً بأي حال من الاحوال. لذا شكل مفهوم السكن الحديث بكل معانيه ودلالاته ابعاداً ومتطلبات خدمية جديدة للبيئة السكنية الملائمة وتصميم المباني والاحياء السكنية وفق خصائص جغرافية وهندسية وحتى اجتماعية ذات مضامين تتعلق بالسكان ومتطلباتهم الحضرية^(٨).

ان فقدان خصائص المسكن الملائم باتت صفة مرافقة لهذا النوع من السكن الذي سنحاول الوقوف على خصائصه في هذا البحث، لقد تم توزيع استمارات استبانة بنسبة (١٠٪) من مجموع الوحدات السكنية المنشطرة في منطقة الدراسة. وهذه الخصائص هي كالتالي:

١. مساحة الوحدة السكنية المنشطرة

ان ارتفاع اسعار الوحدات السكنية وزيادة العجز السكني جعل الاسر تلجأ إلى بناء الوحدات السكنية حتى لو كانت مساحتها صغيرة (منشطرة) وتفتقر إلى المعايير السكنية الملائمة، المهم ان تكون لديها وحدة سكنية تسكن فيها وهذا ما تم ملاحظته في منطقة الدراسة، جدول (٥). يتضح منه ان نسبة

في هذا البحث تم اختيار (١٥) حياً سكنياً في هذا القطاع من مجموع (٢٥) حياً وهذه الاحياء يقع البعض منها جنوب القطاع (الميلاد، الإسكان العسكري، الوفاء، الإطارات) 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 (٢٠٠) متر مربع، وان البعض منها يحتوي على مساحات أكثر من (٢٠٠) م^٢ والتي غالباً تكون ركنية. وسوف نقف بشيء من التفصيل على ظاهرة الانشطار السكني في بعض الاحياء السكنية لهذا القطاع.

تم الاعتماد على الصورة الجوية لعام ٢٠١٩ لمنطقة الدراسة في تحديد الوحدات السكنية المنشطرة وغير المنشطرة فضلاً عن المسوحات الميدانية، وقد شمل البحث الوحدات السكنية جميعها في منطقة الدراسة أي نسبة (١٠٠٪) جدول (٣)، جدول (٤) يتضح منه ان (٦, ٥٠٪) من الوحدات السكنية المشيدة في قطاع الجزيرة هي غير منشطرة، وان (١٦, ٥٪) من مجموع الوحدات السكنية المثبتة في التصميم القطاعي للأحياء السكنية هي منشطرة. بينما بلغت نسبة (٨, ٣٢٪) من مجموع الوحدات السكنية هي غير مشيدة. خريطة ملحق (٢)

جدول (٣) عدد الوحدات السكنية الناتجة من الانشطار لكل حي سكني في قطاع الجزيرة
وبحسب الاحياء السكنية المختارة لعام ٢٠١٩ م

ت	اسم الحي السكني	الوحدات السكنية المصممة حسب التصميم القطاعي		الوحدات السكنية المبنية حالياً التي مساحتها حسب المخطط القطاعي غير المنشطرة		الوحدات السكنية المنشطرة حالياً من المصممة		القطع السكنية غير المشيدة (الرصيد السكني)	
		العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%
١	الوفاء	٢٠١٣	٨٨١	٤٣,٨%	٥٩٢	٢٩,٤%	٥٤٠	٢٦,٨%	
٢	السلام	١٦٩٦	٦٥٧	٣٨,٧%	٥٢٩	٣١,٢%	٥١٠	٣٠,١%	
٣	الاطارات	٢١٤٠	٥٠٩	٢٣,٧%	٤٢٩	٢٠,١%	١٢٠٢	٥٦,٢%	
٤	الميلاد	٢٢٠١	٤٦٧	٢١,٣%	٤١٧	١٨,٩%	١٣١٧	٥٩,٨%	
٥	الرسالة	١٤٧٥	٤٥٦	٣٠,٩%	٣٤٠	٢٣,١%	٦٧٩	٤٦,٠%	
٦	الاسكان العسكري	٢٠١٨	٢٩٣	١٤,٥%	٢٣٦	١١,٧%	١٤٨٩	٧٣,٨%	
٧	الاطباء	٩١٦	٥١٤	٥٦,١%	٢٠٧	٢٢,٦%	١٩٥	٢١,٣%	
٨	النصر	١١٣٢	٩٠٨	٨٠,٢%	١٤١	١٢,٥%	٨٣	٧,٣%	
٩	الصمود	٨٢٣	٤٠٤	٤٩,٠%	١٣١	١٦,٠%	٢٨٨	٣٥,٠%	
١٠	الكرار (شهداء سيف سعد)	١٩٨٥	١٨٢٢	٩١,٨%	١٠٧	٥,٤%	٥٦	٢,٨%	
١١	سيف سعد (الامام علي)	١٠٦٥	٩٣٩	٨٨,١%	١٠٥	٩,٨%	٢١	٢,٠%	
١٢	التحدي	١٣٥٠	١٠٢٦	٧٦,٠%	٩٧	٧,٢%	٢٢٧	١٦,٨%	
١٣	ملحق التعاون	٢١٢	١٣٣	٦٢,٧%	٥٢	٢٤,٦%	٢٧	١٢,٧%	
١٤	شهداء الموظفين	٩٤٨	٨٦٠	٩٠,٦%	١٥	١,٦%	٧٣	٧,٨%	
١٥	التعاون	٦٢٦	٥٥٧	٨٩,٠%	١٣	٢,١%	٥٦	٨,٩%	

المصدر: الباحث اعتماداً على المسوحات الميدانية وبرنامج نظم المعلومات الجغرافية .

جدول (٤) عدد الوحدات السكنية الكلية الناتجة من الانشطار والرصيد السكني في قطاع الجزيرة لعام ٢٠١٩ م

ت	اسم القطاع	الوحدات السكنية الكلية المثبتة في التصميم القطاعي		الوحدات السكنية المبنية حالياً التي مساحتها حسب المخطط القطاعي (غير المنشطرة)		الوحدات السكنية الكلية المنشطرة من التصميم القطاعي		الوحدات السكنية المشيدة (الرصيد السكني)	
		العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية
١	الجزيرة	٢٠٦٠٠	٥٠,٦%	١٠٤٢٦	١٦,٥%	٣٤١١	١٦,٥%	٦٧٦٣	٣٢,٨%

المصدر: الباحث اعتماداً على المسوحات الميدانية وبرنامج نظم المعلومات الجغرافية

(٦, ٩١٪) من الاسر تسكن في وحدات سكنية منشطرة مساحتها (١٠٠ م^٢) فما دون وهذه منتشرة بشكل واسع في الاحياء السكنية الموجودة في قطاع الجزيرة (الوفاء، السلام، الاطارات، الميلاد) كون هذه الاحياء السكنية فتيّة وحديثة مقارنة مع الاحياء السكنية في قطاع الحيدرية، وان (٩, ٧٪) تسكن في وحدات سكنية منشطرة تتراوح مساحتها بين (١٠١-٢٠٠ م^٢) وهي تتركز بشكل اكبر في حي (الحسين، المعلمين، الامام علي) كون المساحة الاصلية لهذه الوحدات السكنية اكبر من (٤٠٠ م^٢)، اما النسبة (٥, ٠٪) فهي تسكن في وحدات سكنية اكبر من (٢٠٠ م^٢)، الشكل (١).

جدول (٥) تصنيف مساحات الوحدات السكنية المنشطرة في منطقة الدراسة لعام ٢٠١٩

ت	اسم الحي السكني	عدد الوحدات السكنية (عدد الاستثمارات)		
		١٠٠ فما دون	٢٠٠-١٠١	اكتر من ٢٠٠
١	الرسالة	٦٥	٣	٠
٢	الوفاء	١١١	٨	٠
٣	الكرار	١٧	٥	٠
٤	ملحق التعاون	١٠	١	٠
٥	النصر	٢٤	٤	٠
٦	الاطباء	٣٨	٣	٠
٧	سيف سعد (الامام علي)	١٤	٦	٢
٨	التعاون	١	١	١
٩	السلام	٩٩	٧	٠
١٠	الصمود	٢٤	٢	٠
١١	التحدي	١٨	١	٠
١٢	شهداء الموظفين	٣	٠	٠
١٣	الميلاد	٧٩	٤	٠
١٤	الاسكان العسكري	٤٢	٥	٠
١٥	الاطارات	٨٢	٤	٠
	المجموع	٦٢٧	٥٤	٣
		٩١,٦٪	٧,٩٪	٠,٥٪

المصدر: الباحث اعتماداً على تحليل بيانات المسوحات الميدانية.

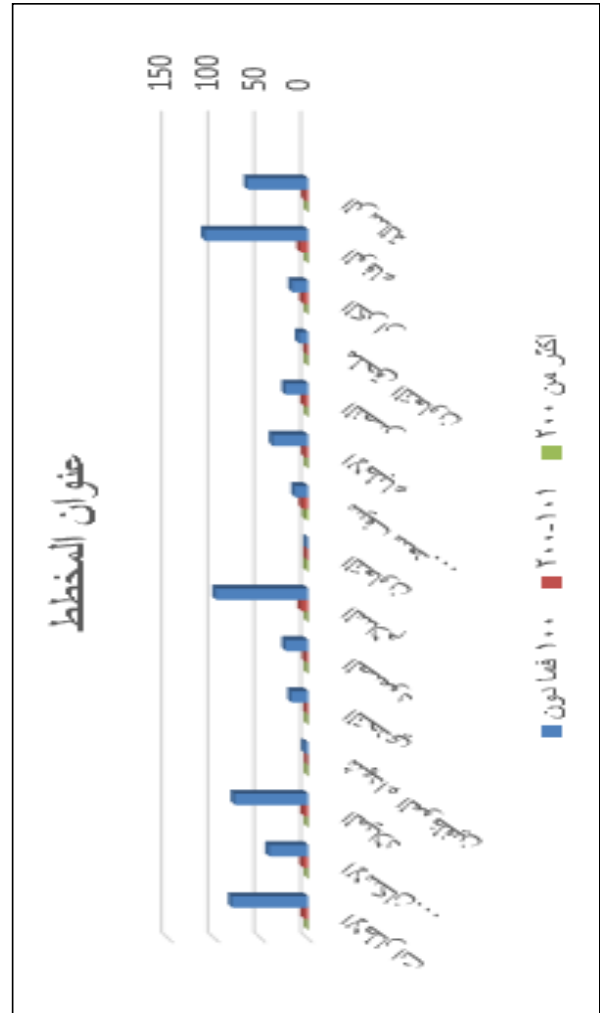
اقسام بلغت نسبتها (١, ١٪) وهذه ظهرت بشكل اوضح في حي الامام علي والتعاون، جدول (٦)، شكل(٢). وذلك بسبب استغلال كامل المساحة للوحدة السكنية لارتفاع اسعارها. صورة (١).

جدول (٦) عدد الوحدات السكنية المنشطرة من القطعة الاصلية في منطقة الدراسة لعام

٢٠١٩

التسلسل	اسم الحي السكني	عدد الوحدات السكنية (عدد الاستثمارات المشمولة بالمسح الميداني (١٠٪))	عدد الوحدات المنشطرة من القطعة الاصلية	
			اثنان	ثلاثة
١	الرسالة	٦٨	٦٨	٠
٢	الوفاء	١١٩	١١٩	٠
٣	الكرار	٢٢	٢٢	٠
٤	ملحق التعاون	١١	١١	٠
٥	النصر	٢٨	٢٨	٠
٦	الاطباء	٤١	٤١	٠
٧	سيف سعد (الامام علي)	٢٢	١٨	٤
٨	التعاون	٣	١	٢
٩	السلام	١٠٦	١٠٦	٠
١٠	الصمود	٢٦	٢٦	٠
١١	التحدي	١٩	١٩	٠
١٢	شهداء الموظفين	٣	٢	١
١٣	الميلاد	٨٣	٨٣	٠

شكل (١) تصنيف مساحات الوحدات السكنية المنشطرة في منطقة الدراسة لعام ٢٠١٩



المصدر: الباحث اعتماداً على تحليل بيانات جدول (٥).

٢. عدد الوحدات السكنية المنشطرة

وجد من خلال المسح الميداني في الاحياء السكنية لمنطقة الدراسة ان الوحدات السكنية التي مساحتها (٢٠٠ م^٢) قد انشطرت إلى جزأين وكل جزء مساحته (١٠٠ م^٢) حيث بلغت النسبة المئوية (٩٨٪)، بينما الوحدات السكنية التي مساحتها (٣٠٠، ٤٠٠، ٦٠٠ م^٢) قد انشطرت إلى ثلاثة

صورة (١) انشطار الوحدة السكنية الاصلية

إلى ثلاث وحدات سكنية منشطرة في حي

ضباط الاسرة لمنطقة الدراسة لعام ٢٠١٩



التقطت الصورة بتاريخ ١٥/١١/٢٠١٩

٣. عدد الطوابق

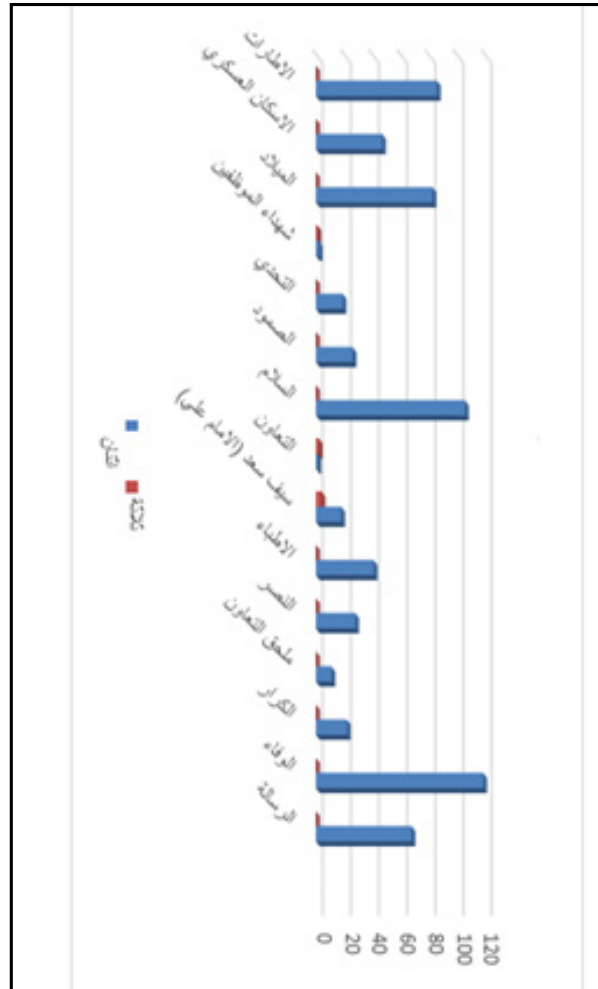
نظراً لصغر مساحات الوحدات السكنية المنشطرة (التي يتراوح أغلبها ١٠٠م^٢) وارتفاع اعداد افراد الاسرة (المعدل ٦ افراد تقريباً) وارتفاع اسعار القطع السكنية شجع اصحاب الاسر من بناء طابق ثاني بحيث يستوعب هذا العدد، لذا نجد ان نسبة (٨, ٦٠٪) من الوحدات السكنية المنشطرة قد تم فيها بناء طابق ثاني وهذه الحالة واضحة لمعظم احياء منطقة الدراسة، اما نسبة (٢, ٣٩٪) من الوحدات السكنية فهي ذات طابق واحد حالياً، جدول (٧)، شكل (٣) صورة (٢)، صورة (٣).

١٤	الاسكان العسكري	٤٧	٤٧	٠
١٥	الاطارات	٨٦	٨٦	٠
المجموع		٦٨٤	٦٧٧	٧
		٩٨,٩٪	١,١٪	

المصدر: الباحث اعتماداً على تحليل بيانات المسوحات الميدانية.

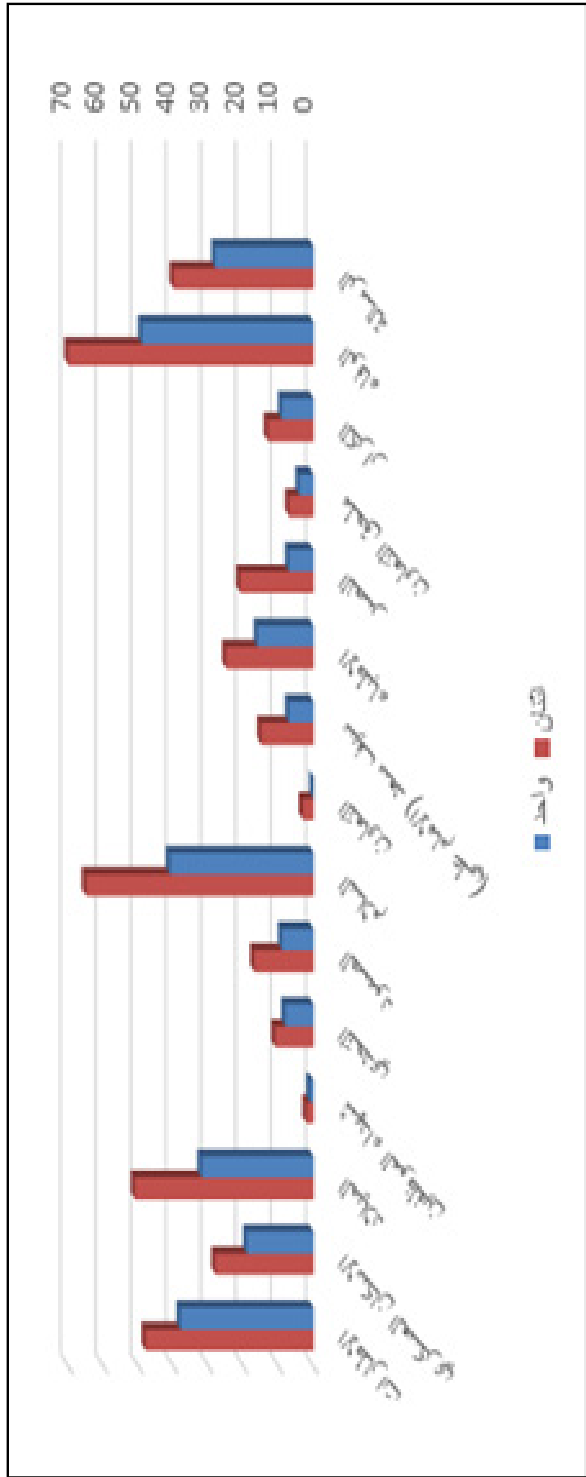
شكل (٢) عدد الوحدات السكنية المنشطرة من القطعة الاصلية في منطقة الدراسة لعام

٢٠١٩



المصدر: الباحث اعتماداً على تحليل بيانات جدول (٦).

شكل (٢) عدد الطوابق في الوحدات السكنية المنشطة في منطقة الدراسة لعام ٢٠١٩



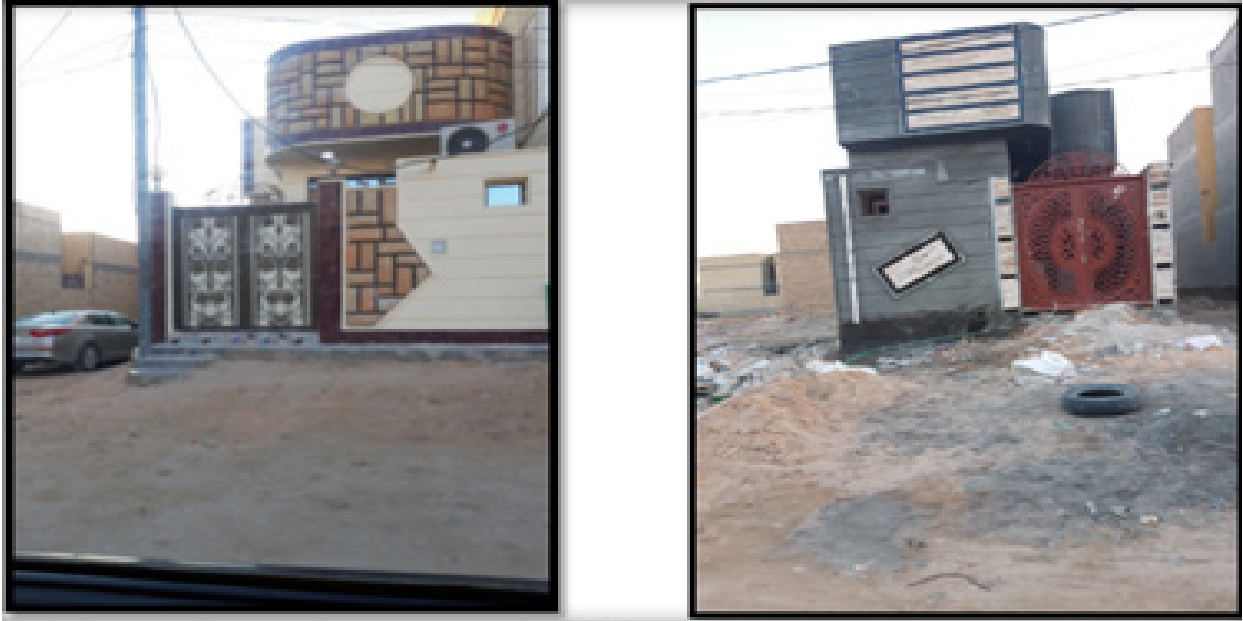
المصدر: الباحث اعتماداً على تحليل بيانات جدول (٧).

جدول (٧) عدد الطوابق في الوحدات السكنية المنشطة لمنطقة الدراسة لعام ٢٠١٩

التسلسل	اسم الحي السكني	عدد الوحدات السكنية (عدد الاستثمارات المشمولة بالمسح الميداني (%١٠))	عدد الطوابق	
			واحد	اثنان
١٠	الرسالة	٦٨	٢٨	٤٠
١١	الوفاء	١١٩	٤٩	٧٠
١٢	الكرار	٢٢	٩	١٣
١٣	ملحق التعاون	١١	٤	٧
١٤	النصر	٢٨	٧	٢١
١٥	الاطباء	٤١	١٦	٢٥
١٦	سيف سعد (الامام علي)	٢٢	٧	١٥
١٧	التعاون	٣	٠	٣
١٨	السلام	١٠٦	٤١	٦٥
١٩	الصمود	٢٦	٩	١٧
٢٠	التحدي	١٩	٨	١١
٢١	شهداء الموظفين	٣	١	٢
٢٢	الميلاد	٨٣	٣٢	٥١
٢٣	الاسكان العسكري	٤٧	١٩	٢٨
٢٤	الاطارات	٨٦	٣٨	٤٨
	المجموع	٦٨٤	٢٦٨	٤١٦
			%٣٩,٢	%٦٠,٨

المصدر: الباحث اعتماداً على المسوحات الميدانية.

صورة (٢) وحدات سكنية ذات طابق واحد في حي الميلاء لمنطقة الدراسة لعام ٢٠١٩



التقطت الصور بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٥.

صورة (٣) وحدات سكنية ذات طابقين في حي الرسالة لمنطقة الدراسة لعام ٢٠١٩



التقطت الصور بتاريخ ٢٠١٩/١١/٤.

جدول (٨) تاريخ بناء الوحدات السكنية

المنشطرة في منطقة الدراسة لعام ٢٠١٩

تاريخ الانشطار	عدد الوحدات السكنية (عدد الاستثمارات) المشمولة بالمسح الميداني (%١٠)	اسم الحي السكني	التسلسل	تاريخ الانشطار	
				عام ٢٠٠٣	قبل عام ٢٠٠٣
٦٥	٣	٦٨	الرسالة	١٠	
١١٢	٧	١١٩	الوفاء	١١	
١٨	٤	٢٢	الكرار	١٢	
٧	٤	١١	ملحق التعاون	١٣	
٢٣	٥	٢٨	النصر	١٤	
٤١	٠	٤١	الاطباء	١٥	
٢٠	٢	٢٢	سيف سعد (الامام علي)	١٦	
٣	٠	٣	التعاون	١٧	
٩١	١٥	١٠٦	السلام	١٨	
٢٤	٢	٢٦	الصمود	١٩	
١٥	٤	١٩	التحدي	٢٠	
٣	٠	٣	شهداء الموظفين	٢١	
٨١	٢	٨٣	الميلاد	٢٢	
٤٧	٠	٤٧	الاسكان العسكري	٢٣	
٨٤	٢	٨٦	الاطارات	٢٤	
٦٣٤	٥٠	٦٨٤		المجموع	
%٩٢,٦	%٧,٤				

المصدر: الباحث اعتماداً على المسوحات الميدانية.

٤. تاريخ بناء الوحدة السكنية المنشطرة

هناك اسباب متعددة تجعل الأسر تنتقل من مكان إلى آخر ضمن المدينة، ومن هذه الاسباب هو العامل الاقتصادي اذ يعد أحد اهم الاسباب في عملية الانتقال وبما يتلاءم أسعار الوحدات السكنية مع الامكانيات المادية لهذه الأسر^(٩).

فقد وجد في منطقة الدراسة ان (٦, ٩٢٪) من الأسر قامت ببناء الوحدات السكنية الجديدة المنشطرة بعد عام (٢٠٠٣) وانتقلت اليها، اذ ان التحسن في مستوى الدخل للأسر لم يكن بمستوى ارتفاع اسعار الوحدات السكنية بحيث يستطيع بناء وحدة سكنية ذات مساحة أكبر (غير منشطرة)، بينما كانت هذه الظاهرة قبل عام ٢٠٠٣ قليلة (بسبب قلة مستوى الدخل واسباب أخرى) اذ بلغت نسبتها (٤, ٧٪)، (٨)، لجدول (٨)، لقد وجد في دراسة ظاهرة الانشطار السكني في قضاء الكوفة عام ٢٠١٩ ان هذه الظاهرة ايضاً انتشرت بعد عام ٢٠٠٣^(١٠).

٥. حديقة المنزل

جدول (٩) عدد الحدائق في الوحدات السكنية المنشطرة في منطقة الدراسة لعام ٢٠١٩

هل توجد حديقة في المسكن	نعم	كلا	عدد الوحدات السكنية (عدد الاستثمارات المشمولة بالمسح الميداني (%١٠))	اسم الحي السكني	التسلسل
١١٩	٠	١١٩	الوفاء	١١	
٢٢	٠	٢٢	الكرار	١٢	
١١	٠	١١	ملحق التعاون	١٣	
٢٨	٠	٢٨	النصر	١٤	
٤١	٠	٤١	الاطباء	١٥	
٢١	١	٢٢	سيف سعد (الامام علي)	١٦	
٢	١	٣	التعاون	١٧	
١٠٦	٠	١٠٦	السلام	١٨	
٢٦	٠	٢٦	الصمود	١٩	
١٩	٠	١٩	التحدي	٢٠	
٣	٠	٣	شهداء الموظفين	٢١	
٨٣	٠	٨٣	الميلاد	٢٢	
٤٧	٠	٤٧	الاسكان العسكري	٢٣	
٨٦	٠	٨٦	الاطارات	٢٤	

تعد الحديقة في المنزل إحدى العناصر الأساسية، إذ تتميز بالعديد من الفوائد البيئية والترفيهية والجمالية، إذ تساهم في تنقية الجو من الملوثات والأتربة وتقليل شدة الرياح فضلاً عن توفير أماكن هادئة وآمنة للعب الأطفال، كما أنها تساهم في إضافة جمالية للمنزل^(١١).

نظراً لصغر مساحات الوحدات السكنية المنشطرة وارتفاع أسعارها جعل أصحاب الأسر تستغل كل مساحة الوحدة السكنية في البناء وعدم توفير حديقة للمنزل مما جعل هذه الظاهرة تنتشر في الأحياء السكنية الحديثة وحتى القديمة، إذ يتضح أن الأحياء القديمة التي فيها حدائق مثل حي (الحسين، التعاون، الأسرة، الموظفين...) قد تم إزالة معظمها وبناء وحدات سكنية بدلاً عنها، ومن خلال عملية المسح الميداني وجد أن الوحدات السكنية المنشطرة التي لا تحتوي على حديقة بلغت نسبتها (٧,٩٩%) وتتركز بصورة أكبر في الأحياء السكنية الجديدة (الميلاد، الإسكان العسكري، الاطارات...) جدول (٩)، شكل (٣) من هنا نستنتج اختفاء الغطاء النباتي بشكل كبير عن الوحدات السكنية مما له من تأثيرات بيئية أيضاً. صورة (٤).

صورة (٤) اختفاء الحدائق المنزلية من الوحدات السكنية في حي النصر لمنطقة الدراسة لعام ٢٠١٩



التقطت الصور بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٥.

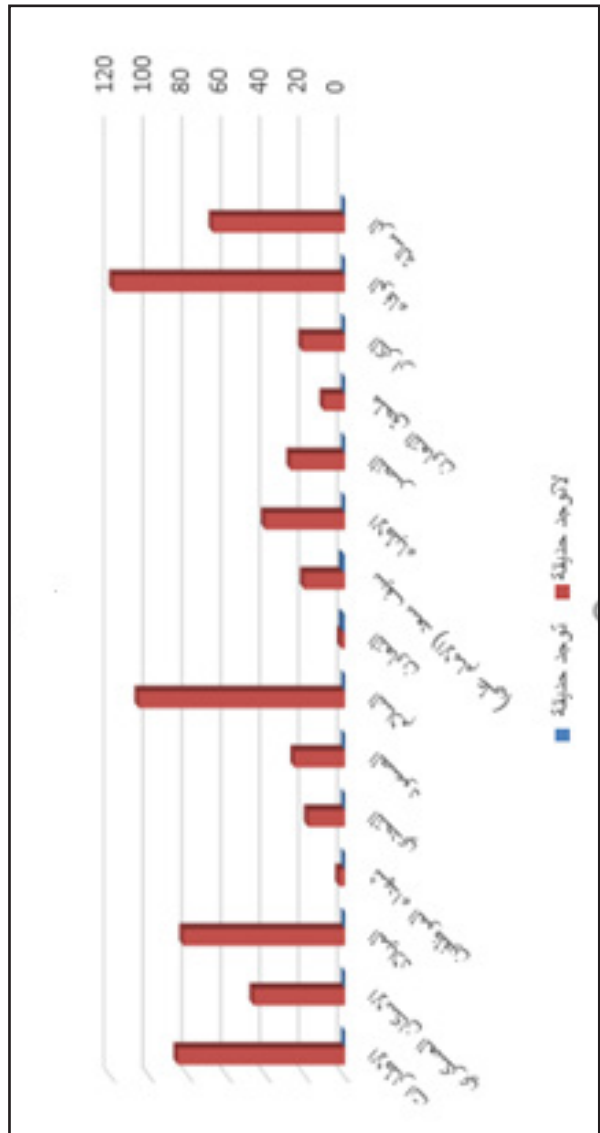
٦. نوع الانشطار

لقد شاع الانشطار السكني الافقي (أي تجزئة القطعة السكنية الاصلية إلى جزأين او اكثر وبناء وحدتين سكنيتين متجاورتين) في منطقة الدراسة اذ وجد من خلال المسح الميداني ان نسبته بلغت (٩٦٪) من مجموع الوحدات السكنية المنشطرة وعند الاستفسار لهذه الظاهرة من اصحاب الأسر أوضحوا هو لضمان حقوقهم القانونية في ملكية الوحدة السكنية حيث يتم ادراج اسم مالك الوحدة السكنية المنشطرة مع اسم مالك الدار الاصلية في سند التسجيل العقاري هذا من جهة، اما من جهة اخرى هو لسهولة وافضلية ان يكون مدخل الوحدة السكنية ارضياً مستقلاً وليس من خلال السلم المؤدية إلى الطابق الثاني وان الباحث يؤيد ذلك، جدول (١٠)، شكل (٤) حيث يظهر من خلاله ان الاحياء السكنية التي ظهر فيها الانشطار الافقي بشكل كبير هي (الحسين، المعلمين، الرسالة، الوفاء،

المجموع	٦٨٤	٢	٦٨٢
	٠,٣٪	٩٩,٧٪	

المصدر: الباحث اعتماداً على المسوحات الميدانية.

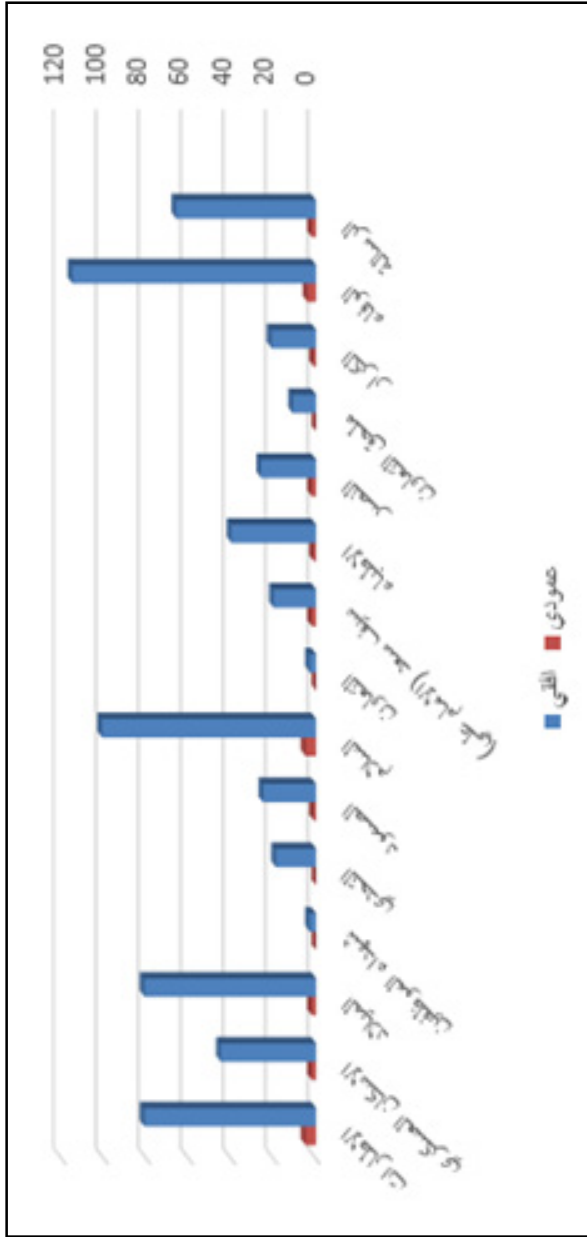
شكل (٣) عدد الحدائق في الوحدات السكنية المنشطرة في منطقة الدراسة لعام ٢٠١٩



المصدر: الباحث اعتماداً على تحليل بيانات جدول (٩).

شكل (٤) نوع الانشطار السكني في منطقة

الدراسة لعام ٢٠١٩



المصدر: الباحث اعتماداً على تحليل بيانات جدول (١٠).

الاطباء، السلام، الميلاذ، الاسكان العسكري، الاطارات) حيث بلغت نسبتها (٩٦٪)، صورة (٥)، صورة (٦)، صورة (٧).

جدول (١٠) نوع الانشطار السكني في منطقة الدراسة في منطقة الدراسة لعام ٢٠١٩

نوع الانشطار	عدد الوحدات السكنية (عدد الاستثمارات)		اسم الحي السكني	ت
	عمودي	افقي		
الرسالة	٢	٦٦	الرسالة	١٠
الوفاء	٤	١١٥	الوفاء	١١
الكرار	١	٢١	الكرار	١٢
ملحق التعاون	٠	١١	ملحق التعاون	١٣
النصر	٢	٢٦	النصر	١٤
الاطباء	١	٤٠	الاطباء	١٥
سيف سعد (الامام علي)	٢	٢٠	سيف سعد (الامام علي)	١٦
التعاون	٠	٣	التعاون	١٧
السلام	٥	١٠١	السلام	١٨
الصمود	١	٢٥	الصمود	١٩
التحدي	٠	١٩	التحدي	٢٠
شهداء الموظفين	٠	٣	شهداء الموظفين	٢١
الميلاذ	٢	٨١	الميلاذ	٢٢
الاسكان العسكري	٢	٤٥	الاسكان العسكري	٢٣
الاطارات	٥	٨١	الاطارات	٢٤
المجموع	٢٧	٦٥٧		
	٪٤	٪٩٦		

المصدر: الباحث اعتماداً على المسوحات الميدانية.

صورة (٥) انشطار عمودي للوحدة السكنية في حي البلدية لمنطقة

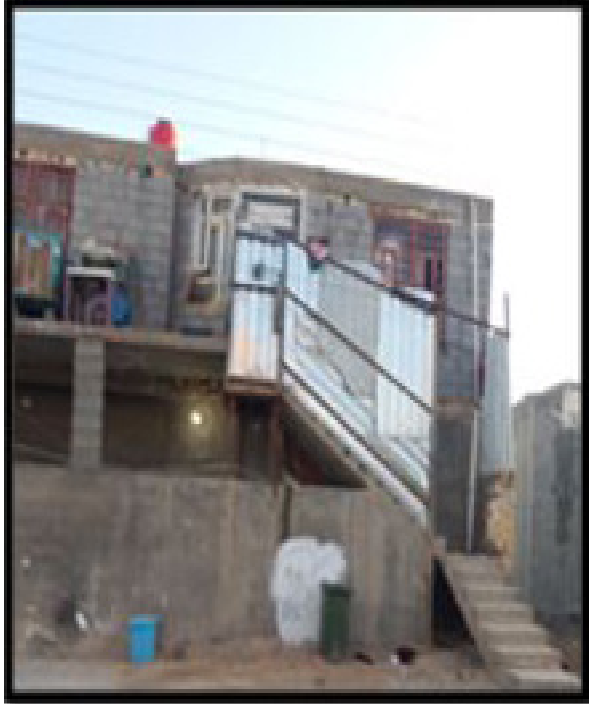
الدراسة لعام ٢٠١٩



التقطت الصور بتاريخ ٢٠١٩/١١/٤.

صورة (٦) انشطار عمودي للوحدات السكنية في احياء (الوفاء، الميلاء، الرسالة) لمنطقة الدراسة

لعام ٢٠١٩



التقطت الصور بتاريخ ٢٠١٩/١١/٤.

صورة (٧) انشطار افقي للوحدات السكنية في حي الرسالة لمنطقة الدراسة لعام ٢٠١٩



التقطت الصور بتاريخ ١٥/١١/٢٠١٩.

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات:

على حديقة بلغت نسبتها (٧,٩٩٪) وتركز بصور اكبر في الاحياء السكنية الجديدة (الميلاد، الاسكان العسكري، الاطارات،...).

٤. ان اغلب الوحدات السكنية المنشطرة هي التي بلغت مساحتها (٢٠٠ م^٢) قد انشطرت إلى قسمين وكل قسم مساحته (١٠٠ م^٢) حيث بلغت النسبة المئوية (٩,٩٨٪)، بينما الوحدات السكنية التي مساحتها (٣٠٠،٤٠٠،٦٠٠ م^٢) قد انشطرت إلى ثلاثة اقسام بلغت نسبتها (١,١٪).

٥. ان النسبة الغالبة من الانشطار السكني الموجودة ضمن منطقة الدراسة هي من النوع الافقي حيث بلغت (٩٦٪) من مجموع الوحدات السكنية المنشطرة بينما نسبة (٤٪) هي انشطار

١. ان (٦,٩٢٪) من الأسر قامت ببناء الوحدات السكنية الجديدة المنشطرة بعد عام (٢٠٠٣) وانتقلت اليها، مما يدل على ان ظاهرة الانشطار السكني ازدادت بشكل كبير جداً بعد عام (٢٠٠٣).

٢. ان نسبة (٨,٦٠٪) من الوحدات السكنية المنشطرة قد تم فيها بناء طابق ثاني وهذه الحالة واضحة لمعظم أحياء منطقة الدراسة، اما نسبة (٢,٣٩٪) من الوحدات السكنية فهي ذات طابق واحد حالياً.

٣. ان الوحدات السكنية المنشطرة التي لا تحتوي

الملحق (١) :

خريطة القطاعات السكنية الرئيسية في

مدينة كربلاء لعام ٢٠١٩



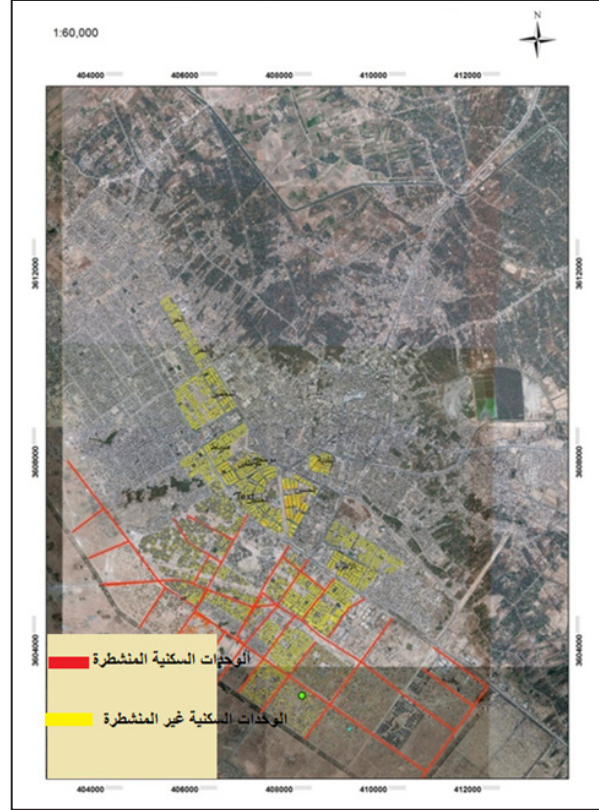
عمودي، وذلك لرغبة اصحابها ان يكون لهم مدخل خاص ارضي.

التوصيات:

١. عدم السماح واعطاء الموافقات الاصولية نهائياً بانشطار الوحدات السكنية في الاحياء السكنية التي تضم مساحات كبيرة (اكبر من ٢٠٠ م^٢) للوحدات السكنية من اجل الحفاظ على الحدائق الموجودة فيها وبيئة الحي السكني.
٢. ضرورة اعادة النظر بمساحات الوحدات السكنية التي يتم توزيعها مستقبلاً من قبل الدولة، فبدلاً من ان تكون المساحة (٢٠٠ م^٢) بأبعاد (١٠*٢٠م) يقلل إلى (١٥٠ م^٢) وبأبعاد (٧,٥*٢٠م) للحد من تقسيم المساحة لأنها تمنع من شطر الواجهة إلى (٥,٣م) لصعوبة الايفاء بمتطلبات الوحدة السكنية.
٣. قيام الجهات المعنية بتوزيع الاراضي السكنية باستمرار للحد من ظاهرة الانشطار السكني اذ انها تخضع لمبدأ العرض والطلب.
٤. قيام الحكومة بتوفير او دعم أسعار المواد الانشائية التي تدخل في بناء الوحدات السكنية من اجل تقليل كلف البناء كما كان معمول به سابقاً في السبعينات والثمانينات من القرن الماضي.
٥. قيام الحكومة ببناء الوحدات السكنية الافقية او العمودية لكي تقلل من ازمة السكن والتي بدورها لتسهم في الحد من ظاهرة الانشطار السكني.

الملحق (٢):

خريطة الوحدات السكنية المنشطرة وغير المنشطرة في منطقة الدراسة لعام ٢٠١٩



المصدر: الباحث اعتماداً على المسوحات الميدانية وبرنامج نظم المعلومات الجغرافية.

الهوامش

(١) غنيم، عثمان محمد، "معايير التخطيط فلسفتها وانواعها ومنهجية اعدادها وتطبيقاتها في مجال التخطيط العمراني، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان ٢٠١١، ص ٧٦.

(٢) بن غضبان، فؤاد، "جغرافيا الخدمات"، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، المملكة الاردنية، - ٢٠١٣، ص ١١٧.

(٣) ممدوح شعبان دبس، جغرافية الخدمات،

منشورات جامعة دمشق، ٢٠٠٦، ص ١٤٣.

(٤) الرحماني، صباح فاضل، "الاسكان سياسات

وتخطيط"، دار الجامد للنشر والتوزيع، عمان،

الاردن، - ٢٠١١.

(٥) فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى،

منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٣م،

ص ٢٤.

(٦) سناء ساطع عباس، مؤثرات إعادة الافراز

دراسة تحليلية لمنطقة شارع فلسطين،

المجلة العراقية الهندسية المعمارية، الجامعة

التكنولوجية، العدد ٢٤، ٢٠١١م، ص ١٤.

(٧) جمهورية العراق، وزارة البلديات والاسكان،

المديرية العامة للتخطيط العمراني، مديرية

التخطيط العمراني في مدينة كربلاء.

(٨) احمد كما الدين عفيفي، دراسات في التخطيط

العمراني، ط ١، العين، ١٩٨٨، ص ١٦٢.

(٩) سعدي محمد صالح السعدي وآخرون،

جغرافية الإسكان، المصدر السابق، ص ٢٠٣.

(١٠) الكلابي، غانم صاحب عبد، مصدر سابق،

ص ٢٣٤.

(11) Altshuler, Alan A., The City Planning

Process (A Political Analysis), Cornell

University Press, USA, 1969. P 67.

المصادر والمراجع

١. جمهورية العراق، وزارة البلديات والاسكان،

المديرية العامة للتخطيط العمراني، مديرية التخطيط

العمراني في مدينة كربلاء.

٢. سناء ساطع عباس، مؤثرات إعادة الافراز دراسة تحليلية لمنطقة شارع فلسطين، المجلة العراقية الهندسية المعمارية، الجامعة التكنولوجية، العدد ٢٤، ٢٠١١م.
٣. عثمان محمد غنيم، " معايير التخطيط فلسفتها وانواعها ومنهجية اعدادها وتطبيقاتها في مجال التخطيط العمراني، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان ٢٠١١.
٤. غانم صاحب عبد الكلابي، التحليل المكاني لانشطار الوحدات السكنية وأثره في الخدمات العامة - مدينة الكوفة انموذجاً. أطروحة دكتوراه ٢٠١٩ / جامعة الكوفة/ كلية الآداب.
٥. فؤاد بن غضبان، "جغرافيا الخدمات"، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، المملكة الاردنية، ٢٠١٣.
٦. فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٣م.
٧. محافظة كربلاء، قائممقامية قضاء كربلاء، بيانات قائمة المخاتير، بيانات غير منشورة، ٢٠١٩.
٨. ممدوح شعبان دبس، جغرافية الخدمات، منشورات جامعة دمشق، ٢٠٠٦، الرحمان، صباح فاضل، " الاسكان سياسات وتخطيط "، دار الجامد للنشر والتوزيع. عمان، الاردن، ٢٠١١.

