



الإستراتيجيات المكانية لتطوير قطاع السكن (مدينة كربلاء أنموذجاً)

أ.د. رياض محمد علي عودة المسعودي

جامعة كربلاء - كلية التربية للعلوم

الإنسانية - قسم الجغرافيا التطبيقية

Mobile: 07802607011

E-Mail: drmaod@gmail.com

المستخلص

تُعد الحاجة السكنية من أهم الإحتياجات التي يتطلبها وجود البشرية، ويُشترط فيها جملة من الشروط التصميمية والتفصيلية والمساحية، فضلاً عن ضرورات الكلفة والأمن ومعايير الراحة. ومما يُعزز أهمية هذا الإستخدام للأرض هو المساحة الأكبر التي يستحوذ عليها إذ تتراوح بين (35-45)% من إستخدامات الأرض في المدينة، وسواء أن كان نمط السكن عمودياً أو أفقياً فإنه بلا شك يبقى يرتبط ارتباطاً مكانياً في غاية الأهمية.

ومع التزايد المستمر بالنمو السكاني والتحضر والإنشطار العائلي وإرتفاع المستوى الإقتصادي، تبقى الحاجة السكنية تحت الضغط الطلب العالي والمستمر، يقابله على الدوام ويتباين نسبي مستويات عرض محدودة نتيجة عوامل عدة يتصدرها عامل الأرض والتمويل والإستثمار والتخطيط الناجح والمستديم.

وأمام تلك التحديات الكبيرة والمستمرة لتلبية هذه الحاجة، كان لزاماً على المهتمين بهذا الشأن من الاقتصاديين والمخططين والجغرافيين وغيرهم من وضع الإستراتيجيات ممكنة التطبيق والتي تنطلق من أساس المعرفة الشاملة بالحيز المكاني لإنتاج تلك المشاريع السكنية ودراسة إقليمها فضلاً عن نوعية ومستوى شاغلي تلك الوحدات السكنية، والباحث يرى ضرورة تبني هذه الإستراتيجيات المكانية ضمن حيز مدينة كربلاء كحالة دراسية، وكما يلي:

1. ملء الفراغ.
2. تتابع النمو الحالي المشروط.
3. القفز على عوائق التمدد الحالي.
4. التمدد (النمط) العمودي.
5. الضواحي السكنية.
6. المدن الجديدة (البديلة).



Spatial strategies for the development of the housing sector (case study of KARBALA city)

By:

Prof. Dr. Riyadh M.A.O. AL-Masoodi
University of Karbala-Department of
Geography applications

Abstract:

The need of the most important residential widgets that required the existence of mankind, which requires a number of conditions and the detailed design and surveying, as well as the imperatives of cost, security and standards of comfort.

It reinforces the importance of this use of the land is the biggest area which captures them as ranging between (35-45%) of the land uses in the city, and whether that was the pattern of housing vertically or horizontally, it undoubtedly remains closely associated spatially very important.

With the ever-growing population growth, urbanization and family fission and high economic level, the need for housing remains under pressure and the continuing high demand, offset is always relative and varying levels offer limited as a result of several factors, led by the factor of land, finance and investment and planning a successful and sustainable.

Faced with these challenges, large and continuing to meet this need, it was incumbent on those interested in this issue of economists, planners and geographers and others to develop strategies, possible application, which begins from the basis of a comprehensive knowledge allover spatial production of such housing projects and the study of its territory as well as the quality and level of the occupants of those units, the researcher finds the need to adopt these strategies within the spatial into the city of Karbala as a case study, as follows:

1. Fill the void.
2. Relay current growth.
3. Jump on the current expansion barriers.
4. Expansion (style) vertical.
5. Residential suburban.
6. New cities (alternative).



المقدمة Introduction:

مما لا شك فيه الأولوية الكبرى للحاجة البشرية للسكن وهي تتبوأ المرتبة الثالثة بعد حاجة الغذاء (الاكل والشرب) والملبس. ولقد تطورت هذه الحاجة منذ انطلاقتها الأولى إذ بدأت من الكهوف والمغارات (حيز مكاني) وصولاً إلى المشيدات العملاقة مساحةً وحجماً وتصميماً وغايات.

لقت أدت عوامل عدة إلى تطور الطلب على هذه الحاجة بدءاً من النمو السكاني الهائل والمضطرد والإنشطار العائلي والتحضر والتطور الإقتصادي والثقافي والعلمي والتقني فضلاً عن الرغبة في الإستقلالية، وإنّ هذه العوامل منفردة أو مجتمعة شكلت أساساً في الطلب المستمر لسوق السكن.

واليوم يشهد العالم بأسره ومنه بلدنا العراق حالة من عدم التوازن بين العرض والطلب في سوق السكن نتج عنه عجزاً كبيراً بالرغم من تباينه وتذبذبه زمانياً ومكانياً، لكنه إجمالاً خلق بيئة مضطربة لهذه الحاجة. شكلت هاجساً غاية الأهمية والخطورة للقيادات السياسية والجهات التخطيطية والمالية والإقتصادية في كيفية مواجهة ذلك الطلب المستمر والذي يقترن اليوم بضرورة توفير وحدة سكنية لائقة لكل أسره وفق معايير محلية أو دولية.

في ظل هذه التحديات الجسام وإستحواذ القطاع السكني على نسبة كبيرة من إستخدامات الأرض (المورد الناضب) أصبح لزاماً ضرورة التخطيط الأمثل والإدارة الرشيدة والإستثمار المستديم لهذا المورد ولهذا القطاع دون المساس ببقية الإستخدامات أو الإضرار بمتلكات وحصّة الاجيال منها، فضلاً عن ضرورة التخطيط الشامل والمستقبلي للمشاريع السكنية ووضع سياسات إسكانية مستوعبة للبيئة الجغرافية وعناصرها وطبيعة السكان ومستوياتهم وأحوالهم.

مشكلة البحث: هل ستساهم الإستراتيجيات المكانية لتنمية قطاع السكن في تحقيق الإستثمار الأمثل للأرض (المكان) وتحقيق العدالة الإجتماعية والكفاءة الإقتصادية.

فرضية البحث: إنّ تحديد إستراتيجيات التنمية المكانية سيساهم في إحداث تغييرات في مواجهة أزمة السكن وتوفير السكن اللائق من خلال الإستثمار الأمثل للحيز المكاني.

هدف البحث: التعرف على مقدار العجز السكني وواقع قطاع السكن والمتطلبات المكانية لقطاع السكن في مدينة كربلاء.

المبحث الأول: التنمية

المكانية والوظيفة السكنية

التنمية The Development تغيير الأحوال نحو الافضل قطاعياً ومكانياً لا بطريقة إرادية بل بوسائل وإجراءات مخطط لها مسبقاً وبوضعها موضع التطبيق وتهدف بعمومها إلى إصلاح الواقع القائم نحو الأفضل سواء أحدث ذلك في مجال أم آخر من مجالات الحياة الإنسانية المختلفة⁽¹⁾. أيضاً وبحسب رأي درنوسكي Drenowski، فإنّ عملية التنمية تشتمل على تغيير كمي ونوعي للواقع الإقتصادي والإجتماعي الذي يُطلق عليه (مجتمعاً) وأنّ الترابط الوثيق بين العاصر الإقتصادية والإجتماعية يحول دون قيام تنمية إقتصادية وإجتماعية بصورة منفردة⁽²⁾.

أما مفهوم التنمية المكانية Spatial Development فتعني إحداث تغييرات حضرية وإقليمية الأولى (الحضرية) تتعلق في جوهرها في تحديد المراكز الحضرية والتجمعات الحضرية التي ينبغي



تتميتها وفق آليات ومُدد زمنية محددة، وأما الثانية (الإقليمية) فتستهدف تنمية إقليم المراكز الحضرية أو أقليمها، من خلال التركيز على تحقيق وفورات خارجية والإفادة من مقومات الجذب الحضري والسعي نحو تحقيق أعلى فائدة من الروابط الأمامية والخليفة من عوائد المكان⁽³⁾. أما أهدافها فتتمثل بالتالي:

1. تنمية مصادر الثروة الوطنية وتنمية الأقاليم والمراكز الحضرية.
2. تكامل أقاليم الأطراف وتنظيم الحيز المكاني.
3. تحسين النظام الوطني من حيث التخطيط والإدارة والاستثمار.

أما الوظيفة السكنية (Residential Function) فإنَّ تشكل جانباً مهماً من إستخدامات الأرض (Land Uses)، بل وتمثل إحدى أهم الوظائف التي تمارسها أو تقدمها المدن للسكان على اختلاف مستويات، وتقدم هذه الوظيفة للسكان بتصاميم وطرز ترتبط بطبيعة الحال بالمرحلة الحضارية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وحتى السياسية التي تسود تلك المرحلة⁽⁴⁾، وتشترك الوظيفة السكنية مع العديد من الإستعمالات الأخرى المرتبطة معها بعلاقات مكانية متوازية أو هكذا يُفترض، تشكل ما يمكن أن يطلق عليه بالنسيج الحضري (Urban Fabric)، وهذه الاستخدامات الرئيسة الحضرية للأرض تتمثل فضلاً عن الاستخدامات السكنية، الاستخدامات التجارية، الاستخدامات الصناعية، استخدامات النقل، استخدامات الخدمات المجتمعية، المباني العامة والإدارة، المناطق المفتوحة والخضراء والمقابر وغيرها⁽⁵⁾. والوظيفة السكنية تشغل الجزء الأكبر من المساحة الإجمالية للأرض المستخدمة، وهي تختلف من مدينة إلى أخرى وداخل المدينة الواحدة من وقت إلى آخر، عموماً فهي تشغل نظرياً بحدود (35-45)% من الرقعة الحضرية. وتشمل السكن للأسر المنفردة والمتعددة، وكذلك السكن في وحدات سكنية مستقلة أو ضمن أبنية متعددة الطبقات، ولا بد من تحقيق العزل بين أنواع السكن من أجل توفير الظروف الصحية الملائمة من حيث التهوية وأشعة الشمس. وتتطلب الاستخدامات السكنية الأراضي قليلة الانحدار، لكي تكون كلفة بناء الوحدات السكنية واطنه. وغالباً ما تزحف الاستخدامات السكنية نحو الأراضي الزراعية في أطراف (الضواحي)، وفي بعض الأحيان تزحف نحو المناطق الصناعية والترفيهية كالحداثق والمتنزهات، وهناك العديد من العوامل التي تحدد الحاجة السكنية تم الإشارة إليها، ولحساب الحاجة السكنية لا بد من معرفة الكثافات السكنية، والمعيان المعتمد لما يُخصص للشخص الواحد من المساحة السكنية في العراق يبلغ (91م²/نسمه)⁽⁶⁾.

وتُعد دراسة السكان والوظيفة السكنية للمدينة أو المدن بصورة عامه، من أهم الإتجاهات المعاصرة للدراسات الحضرية لما لها من آثار واضحة على النشاطات الاقتصادية والاجتماعية المختلفة بشكل عام والخدمات بشكل خاص، إذ أنَّ السكان يشكلون المحور الأساس في المدينة فلأجلهم تقوم المدن ولأجلهم تقدم الخدمات وتقام المشاريع، وبهم تنمو المدن وتتطور⁽⁷⁾. وإنَّ دراسة الوظيفة السكنية والإسكان يتطلب فهم هذه الوظيفة والبحث في إطارها النظري، وصولاً إلى بيان البيئة الجغرافية لمنطقة البحث (الظاهرة) وإيجاد العلاقات بينهما، للتوصل إلى النتائج والحلول الناجحة. ولا يُعد وجود المسكن دليلاً على توفر هذه الخدمة أو الوظيفة، إذ لا بد من أن يكون متوافقاً مع المعايير الدولية الموضوعة من قبل الجهات ذات العلاقة. وعليه يجب أن تتوافر فيه الشروط التالية⁽⁸⁾:



- قريب من الخدمات الرئيسية الضرورية ومنها، المدارس والمراكز الصحية والأسواق ومواقف السيارات، توفر خدمات (الماء، الكهرباء، المجاري) .
 - مناسب من حيث توافر الضوابط الصحية والإنارة والتهوية والضوء.. وغير ذلك .
 - توافر الفضاءات المفتوحة (مواقف السيارات والحديقة) وأماكن الخدمات والصحيات وأحواض التعفين.
 - سكن دائم وآمن ومستقر .
 - ذو مواصفات تشييده مناسبة تتلاءم مع الواقع البيئي والاجتماعي والاقتصادي للسكان .
 - مؤمن من الكوارث الطبيعية التي يُتوقع أن تحدث، وإيجاد خطط للطوارئ .
- ويمثل السكان (Populations)، العنصر الأساس في بيان حجم المدينة وإتجاهاته المكانية (عمودياً وأفقياً) فضلاً عن المتغيرات التالية:
- نوع الأسرة (نووية، ممتدة، مركبة)، وحجمها .
 - مساحة الأرض (الوحدة السكنية وملحقاتها)، وعدد الأحياء السكنية المستحدثة .
 - نمط البناء والتصميم والطرز Model.

المبحث الثاني

المقومات الجغرافية لمدينة كربلاء ودورها في قطاع السكن:

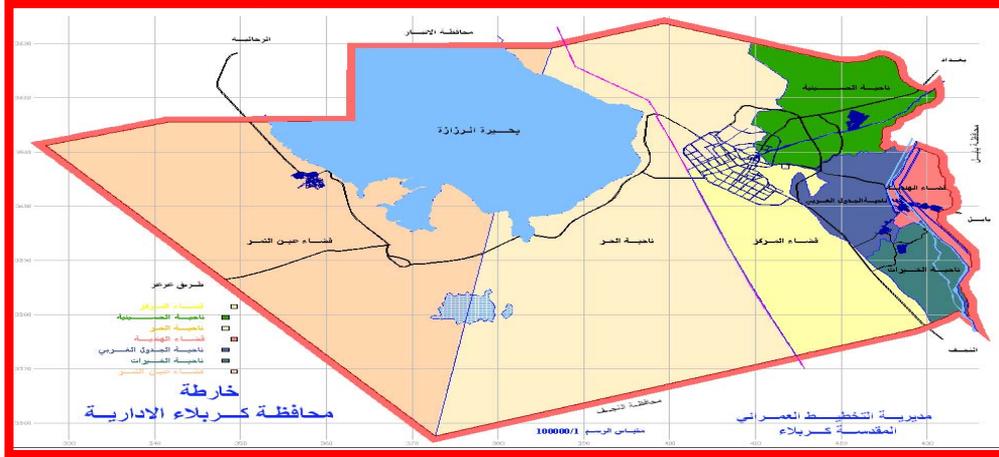
أولاً: المقومات الجغرافية الطبيعية:

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

1- الموقع الجغرافي: يُعد موقع المدينة وموقعها من الأمور الحاسمة بالنسبة للوظيفة السكنية، كون أن الموقع والموقع المناسبين يجعل من المدينة مكان مناسب للسكن وبالتالي مؤشراً إيجابياً لجذب السكان، فضلاً عن دور الموقع الجغرافي وأهمية في تحديد مستوى العلاقات بين المدينة وإقليمها . مدينة كربلاء تقع في الجزء الشرقي من محافظة كربلاء، يحدها من الجنوب والغرب الأراضي الصحراوية، ومن الشرق أراضي الحسينية والهندية، ومن الشمال بحيرة الرزازة . بمساحة إجمالية تصل إلى (103) كم²، أي ما نسبته (2) %، من مساحة المحافظة البالغة (5034) كم²، تقع المدينة في مكان محوري بين عدد من مراكز المدن المهمة ومنها بغداد (106 كم)، الرمادي (112 كم)، الحلة (42 كم)، النجف (75 كم) . يُلاحظ الخارطة الرقم (1) . وهي بذلك تقع ضمن إقليم حضري واقتصادي ومحوري وسط العراق، يكسبها أهمية أخرى تجعل منها بؤرة إستقطاب عشرات الآلاف من السكان سنوياً⁽⁹⁾ .



الخارطة (1) الحدود الإدارية لمدينة كربلاء والمحافظات والتقسيم الإداري لسنة 2010 م .



المصدر : مديرية بلدية كربلاء، مديرية التخطيط العمراني، خارطة كربلاء الإدارية لسنة 2013.

2- التكوين الجيولوجي والسطح (الطبوغرافيا): يقسم العراق جيولوجياً إلى ثلاث مناطق مميزة هي (منطقة الفولاق، والمنطقة الالتوائية، والمنطقة غير الالتوائية)، والمنطقة الأخيرة تقع من ضمنها مدينة كربلاء، والتي يسودها تكوين الدببة . والذي يتميز بغزارة مياهه وطبيعة مكوناته الرملية، مما انعكس على صعوبة إنشاء المشيدات العالية متعددة الطبقات، فضلاً عن حركة الرمال ارتفاع منسوب المياه الجوفية والتي تصل في بعض الأحيان على عمق (1-2متراً)⁽¹⁰⁾ . اما السطح فيلاحظ الاستواء والانبساط النسبي في سطحها، إذ يتراوح منسوب المدينة بين (23-55)متراً فوق مستوى سطح البحر⁽¹¹⁾ . مما قلل من كُلف تهيئة الأرض وعمل شبكات الماء والمجاري وصرف مياه الأمطار، وتقع مدينة كربلاء في ضوء التقسيمات الفيزيوجرافية في منطقة (سهل الفرات) وينحصر بين سهل الدلتا من الشرق، وسهل الحجارة من الغرب ومنطقة الدليم من الشمال وسهل الدببة من الجنوب، كما وتمتاز هذه المنطقة بكونها مغطاة بالرسوبيات التي تعود إلى العصر الرباعي الحديث متمثلة برسوبيات السهل الفيضي لنهر الفرات التي تكونت من جراء مواسم فيضان نهر الفرات، فضلاً عن أنتشار أراضي السبخات والتكوينات الطينية.

3- المناخ وعناصره: تتباين العناصر المناخية من حيث تأثيرها، ولكن أكثرها تأثيراً في الوظيفة السكنية هي (درجات الحرارة، الأمطار، الرياح من حيث السرعة والاتجاه، الرطوبة النسبية)، ويبين الجدول الرقم (1) خصائص تلك المتغيرات لمحطة مدينة كربلاء لمعدل السنوات (2001-2013). والتي تُظهر مناسبتها إجمالاً لحدود الراحة الطبيعية لجسم الإنسان Physiological Comfort في أغلب أشهر السنة إلا بعض الإستثناءات المحدودة. والتي تتطلب إستخدام أجهزة التبريد والتدفئة على نطاق واسع وحتمي.



الجدول (1) الخصائص المناخية لمدينة كربلاء بقياس محطة كربلاء المناخية للسنوات (2001-2010).

الأشهر	درجات الحرارة العظمى (م)	درجات الحرارة الدنيا (م)	الأمطار (ملم)	سرعة الرياح (م/ثا)	إتجاه الرياح	الرطوبة النسبية (%)
كانون الثاني	21.6	6.7	16.1	2.3	ج.ش	63
فبراير	22	10.1	26.1	2.3	غ	63
مارس	27.6	14.3	25.9	2.6	غ	51
أبريل	31.9	18.8	13	2.9	ش	45
مايو	38	24.4	13	2.7	ش	36
يونيو	43.3	28.1	0	3.2	ش.غ	30
يوليو	46.1	30.8	0	3.2	ش.غ	24
أغسطس	47.4	31.1	0	2.3	ش.غ	31
سبتمبر	42.7	27.6	0	2.3	غ	34
أكتوبر	36.1	22	0.001	2.1	ش.غ	44
نوفمبر	28.2	12	0.001	1.4	ش.غ	66
ديسمبر	21.2	7.9	4.9	2.1	غ	60
المعدل	32.9	19.48	84.5	2.4	—	45.58

المصدر: وزارة النقل، الهيئة العامة للأشياء الجوية والرصد الزلزالي، قسم المناخ، بيانات (غير منشورة)، لمحطة كربلاء، للسنوات (2001-2013) (2010).

1. التربة: تُمثل إنعكاساً للواقع الجيولوجي والجيومورفولوجي، ويلاحظ من خلال دراسة واقع التربة في مدينة كربلاء، بأنها تنقسم إلى مجموعتين **الأولى** طينية رسوبية تمتاز بصلابتها وملوحتها وتغطي الأجزاء الشرقية من المدينة، **والثانية** تغطي الأجزاء الجنوبية والجنوبية الغربية من المدينة، وتمتاز بكونها تربة صحراوية رملية وهي من أوسع أنواع الترب أنتشاراً وتمتاز برخاوتها وحركتها، فضلاً عن ارتفاع منسوب المياه الأرضية فيها كونها تقع على الحافة الشرقية لهضبة البادية الشمالية. مما يتطلب الأمر الإعتناء بالأسس وعدم بناء مجمعات سكنية عمودية تتجاوز على سبيل المثال (6-8) طبقات. مع التأكيد على أن الإنبساط النسبي يُناسب قيام خدمات البنى التحتية خصوصاً الطرق والمجاري.

2. الموارد المائية: مما لا شك فيه أن المياه هي أساس الحياة، وعلى مصادرها نشأت وترعرعت الحضارات القديمة في العالم القديم وصولاً إلى عالمنا اليوم وأمام ندرة المياه العذبة التي لا تتجاوز في احسن الأحوال (3-5)% من المياه في الطبيعة أصبح لزاماً التحري عنها ومعرفة كمياتها وديمومتها عن التحدث عن أي إستخدام للأرض وبالخصوص الإستخدم السكني للحاجة الماسة له في الإستخدامات المنزلة منها والشرب وغيرها، تتغذى مدينة كربلاء على مياه جدول الحسينية الإروائي، الذي يأخذ المياه من مقدم سدة الهندية على مجرى نهر الفرات ومن الجهة اليمنى، طول الجدول (28) كم لحين وصوله لمركز مدينة كربلاء عند محطة باب بغداد ماراً بإتجاه جنوبي غربي ثم بعد ذلك، وعند دخوله المدينة من الجهة الشرقية يتفرع إلى فرعين الأول (الرشدية) وبطول (12) كم والثاني (الهنديّة) وبطول (18) كم، اللذان يُغذيان مدينة كربلاء بالمياه الصالحة للشرب عن طريق المحطات الفرعية (الثانوية) المنتشرة على طول الجدول. أما المحطات الرئيسية والمتمثلة بمشروع ماء كربلاء الموحد (2) كم ومشروع (9) نيسان (5) كم ومشروع عون (10) فتقع شرقي كربلاء وتقع على مجرى الجدول الرئيس. فضلاً عن مشروع ري



الإسكان (2) كم جنوبي المدينة فيتغذى من فرع الهنديية. الطاقة الإجمالية لتصريف جدول الحسينية الإروائي (55) م³/ثا⁽¹²⁾، ومعدل تصريفه الحالي (5-9) م³/ثا⁽¹²⁾. وتتذبذب هذه التصاريف حسب الأشهر وبحسب الموازنة المائية لنهر الفرات مقدم سدة الهندية. فضلاً عن جدول الحسينية الإروائي تتواجد المياه الأرضية والجوفية، والتي وبسبب ارتفاع الكبريتات والكلوريدات فيها عادة ما تكون غير ملائمة للاستخدام البشري سواء للشرب أو للإستخدامات المنزلية الأخرى، كما وأنها في بعض المناطق لا تصلح أيضاً للأغراض الزراعية والصناعية.

ثانياً: المقومات البشرية:

1. السكان: مما لا شك فيه إنَّ السكان هم الذين يشغلون المساكن وبالتالي فإنَّ زيادة السكان سواء بالزيادة الطبيعية الناتجة عن الولادات أو بالزيادة المكانية أو الميكانيكية الناتجة عن الهجرة والنزوح وغيرها تؤدي بالنتيجة إلى زيادة المساكن أو العائلات في المسكن أو الوحدة السكنية الواحدة. وبالتالي فإنَّ أيَّة زيادة كبيرة في حجم السكان سوف يُلقى بظلاله على تزايد الطلب على الأراضي السكنية والوحدات السكنية وبناء المساكن، وإذا لم يتم التناسق بين المعروض في سوق السكن ومقدار الطلب، فهذا يعني، ويُمثل بكل تأكيد عجزاً في توفير خدمة وحاجة السكن التي كما أشرنا بأنَّها من أهم الحاجات للسكان كونها تمثل مأوى لهم، ولبيان واقع حجم السكان في مدينة كربلاء فإنَّ الجدول الرقم (2)، التالي يوضح الحجم السكاني لمحافظة كربلاء ومدينة كربلاء بالمقارنة مع المستوى الوطني (العراق). والجدول رقم (3) يوضح مدى توسع ونمو إستعمالات الأرض السكنية بالقياس إلى الإستخدامات الأخرى. فضلاً عن تزايد عدد المحلات والأحياء السكنية التي وصلت عام 2013 إلى (66) حياً سكنياً فضلاً عن (12) حي عشوائي داخل المدينة وعلى حدودها الهامشية.

الجدول (2) مجموع سكان مدينة كربلاء ونسبتهم من مجموع سكان محافظة كربلاء للسنوات (1947-2013)

السنة	سكان مدينة كربلاء	سكان محافظة كربلاء	نسبة سكان المدينة للمحافظة (%)
1947	44150	149264	29.57
1957	57502	217375	26.45
1965	81539	339854	23.99
1977	139795	269822	51.91
1987	293434	469282	62.52
1997	321135	594235	54.04
2013	446062	1103516	40.42

المصدر: علي حسين ناصر المولى، تحليل العلاقات المكانية لنمو السكان وتوزيعه في محافظة كربلاء للمدة (1977-2007)م، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب قسم الجغرافية، جامعة الكوفة، 2008، جداول متفرقة. أما بيانات عام 2013، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات.



جدول (3) مساحة ونسبة الإستخدام السكني من الأرض في مدينة كربلاء للمدة (1957-2013)

السنة	مساحة مدينة كربلاء (هكتار)	مساحة الإستخدام السكني (هكتار)	(%)
1957	127	74	58.26
1970	753	358	47.54
1990	3900	1419	36.38
2004	4300	2157	50.16
2013	5212	3022.96	58

المصدر :

• رياض كاظم سلمان الجميلي، مدينة كربلاء دراسة في النشأة والتطور العمراني، ط1، دار الكتب، العراق، 2012، ص148.

• سمير فليح حسن الميالي، الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء، رسالة ماجستير (غ.م)، جامعة بغداد، كلية التربية (ابن رشد)، 2005، بيانات من جداول متفرقة.

• مديرية بلدية محافظة كربلاء، بيانات غير منشورة لسنة 2013.

2. طرق النقل: تشكل طرق النقل بكل أصنافها (البرية، البحرية و الجوية) الأساس في تحقيق التنمية المطلوبة كون أن كل العمليات الاقتصادية تمر بأربع مراحل هي (الإنتاج، التوزيع، الاستهلاك، المتابعة أي الإستدامة) وبذلك فإن عملية نقل المنتجات إلى الأسواق ونقل المواد الأولية إلى مواقع الإنتاج ونقل الأيدي العاملة وغيرها، كلها عوامل مساعدة إلى تفعيل الأنشطة الاقتصادية في مدينة كربلاء . ونذكر هنا إن الطرق المتوفرة حالياً هي الطرق البرية المبلطة وغياب الأنواع الأخرى أو بعدها مثل سكك الحديد والنقل الجوي، أما النقل البحري فهو معدوم . وما يمكن أن نذكره هنا، هو إن مستوى الطرق في منطقة البحث ذات مستوى سيء فهي غير مؤهلة للغاية في نقل الأحمال الكبيرة بل وحتى المتوسطة في بعض الأجزاء كونها قديمة وذات ممرين غير واسعين ومتعددة الأغراض، وتعرضها إلى الرمال المتحركة والسيول والتخسفات، فضلاً عن أن طبيعة الأرض التي شيدت عليها غير مناسبة فهي أراضي متحركة رملية غير قوية تحتاج إلى المزيد من أعمال الحدل والرصف وتغيير الأرضية، والعمل إلى طريقة الرصف بالكونكريت بدل الرصف بالإسفلت فهو اقل عمراً . ويوضح الجدول الرقم (4)، أهم الطرق البرية الرئيسية:

الجدول (4) يوضح مسارات طرق النقل الرئيسية وأطوالها من محافظة كربلاء باتجاه الدول ومراكز المدن الأخرى

ت	مسارات الطرق	أطوالها (كم)
1.	كربلاء - النجف - جديدة عرعر - الجوف	1200 كم
2.	كربلاء - النخيب - جديدة عرعر	380 كم
3.	كربلاء - النخيب - الرطبة - (الوليد - طريبيل)	430 كم
4.	كربلاء - المسيب - الإسكندرية - المحمودية - اللطيفية - بغداد	106 كم
5.	كربلاء - النجف	75 كم
6.	كربلاء - عين التمر - الرحالية - الفلوجة	125 كم
7.	كربلاء - الحلة - الديوانية - السماوة - الناصرية - البصرة	480 كم

المصادر :

• مديرية الطرق والجسور، محافظة كربلاء، لسنة (2013) م .

• محمد حسين شلاش، الجغرافية العسكرية، مطبعة الإرشاد، بغداد، 1969م، ص41 .



أما أهم الشوارع ضمن الحدود الإدارية لمركز مدينة كربلاء فتتمثل بشوارع⁽¹³⁾: (الحسين، العباس، السدرة، صاحب الزمان، مابين الحرمين، الإمام علي، الفرات، بغداد، ميثم التمار، الجمهورية، فاطمة الزهراء، السريع)، كذلك (احمد الوائلي، حمزة الزغير، الملحق، الهياي، محمد باقر الصدر) وهي من الشوارع المستحدثة .

المبحث الثالث

الإستراتيجيات المكانية لقطاع السكن في مدينة كربلاء

أولاً: الحاجة السكنية لمدينة كربلاء وإتجاهاتها المكانية:

تعني الحاجة السكنية (H.N.) Housing Need مقدار الوحدات السكنية بأنواعها التي يجب توفيرها نظرياً للعوائل المفترضة، والتي يمكن الحصول عليها وفق حسابات معينة معده من قبل المؤسسة الدولية للإسكان Habitat⁽¹⁵⁾، فضلاً عن مؤسسات الإسكان العراقية ولمدد زمنية محددة، تأخذ بنظر الإعتبار عدد من المتغيرات سيأتي ذكرها لاحقاً . ولحساب مقدار الحاجة السكنية لمدينة كربلاء لغاية سنة 2020، وهي سنة الهدف، يتطلب الأمر العمل وفق الخطوات الآتية⁽¹⁶⁾ :

- 1- تحديد البيانات والمتغيرات الآتية :
 - أ- مجموع سكان مدينة كربلاء لسنة الأساس 2013، والبالغ (446062) نسمة .
 - ب- سنة الهدف للحاجة السكنية 2023.
 - ج- عدد السنوات بين سنة الأساس وسنة الهدف (عشرة سنوات) .
 - د- نسبة النمو للسكان تبلغ (3.1) %، بحسب معيار وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي العراقية، ومعدلات النمو في التعدادات السكانية السابقة .
 - هـ- معدل عدد أفراد الأسرة (حجم الأسرة)، يبلغ (7.1) فرداً، أيضاً بحسب معايير ونتائج التعدادات السكانية ووزارة التخطيط والتعاون الإنمائي العراقية .
 - و- نسبة التهرؤ في المساكن الحالية والمتوقعة تبلغ (4) % سنوياً، بحسب تقديرات ومعايير وزارة الإعمار والإسكان، ووزارة البلديات العراقيتان .
 - ز- نسبة المساكن غير الصالحة للسكن (التي يزيد عمرها البنائي على خمسون عاماً)، تبلغ (10) % . على وفق المعايير الدولية .

2- التعرف على مجموع سكان مدينة كربلاء لسنة 2023. وكما يأتي :

يمكن ذلك من تطبيق القانون التالي: $s_n = s_{(n+1)}$
حيث أن :

s_n : مجموع سكان مدينة كربلاء لسنة 2023.

s : مجموع سكان مدينة كربلاء لسنة 2013.

n : عدد السنوات بين السنتين.

r : معدل النمو السكاني. وتطبيق القانون السابق يتبين الآتي :

$$s_n = 446062 (1+3.1 \div 100)^{10}$$

$$s_n = 605315 \text{ نسمة لسنة } 2023.$$



3- حساب مجموع العوائل في مدينة كربلاء لسنة 2023، وكما يلي :

$$605315 \div 7.1 = 85255 \text{ عائلة .}$$

4- حساب المساكن التي سوف تبقى صالحة لسنة 2023 من مجموع مساكن سنة 2013. فإذا ما علمنا إن نسبة المساكن غير الصالحة يبلغ (10) %، فإنّ المساكن الصالحة تبلغ (67962) مسكن فقط، ثم يتم إضافة نسبة التهرؤ البالغة (4) % . ويتم بعد ذلك تطبيق القانون التالي:

$$ح^0 = ح(1-ر)^0$$

حيث أنّ :

ح: عدد المساكن . ن: عدد السنوات . ر: نسبة المساكن المتهرئة سنوياً . وتطبيق القانون المُشار إليه يتضح التالي:

$$ح^0 = 67962 (1-4 \div 100)^{10}$$

$$ح^0 = 45183 \text{ مسكن تبقى صالحة لسنة 2023. من المساكن الحالية .}$$

5- عدد المساكن (الوحدات السكنية) التي يتطلب تشييدها لسنة الهدف 2023، فيتم التعرف عليها من خلال تطبيق التالي:

$$45183 - 85255 = 40072 \text{ مسكن أي وحدة سكنية لغاية سنة الهدف 2023.}$$

6- وللتعرف على المعدل السنوي من المساكن التي يتطلب تشييدها للمدة بين سنتي (2013-2023)، بإستثناء معدل نسبة التهرؤ البالغة (4) % . يتم تطبيق القانون التالي:

$$\text{معدل النمو} = (ح^1 \div ح^0)^{1/n} \times 100 + 100$$

حيث أنّ :

$$ح^1 : \text{ عدد المساكن لسنة الهدف (2023) المتوقعة .}$$

$$ح^0 : \text{ عدد المساكن الباقية من سنة الهدف (2023)، بإستثناء نسبة التهرؤ .}$$

$$ن : \text{ عدد السنوات بين السنتين .}$$

$$ر : \text{ نسبة التهرؤ وتبلغ (4) \% .}$$

$$\text{معدل النمو} = (67962 \div 85255)^{1/10} \times 100 + 100 = 4 + 2.3 =$$

$$4 + 2.3 =$$

$$\text{معدل النمو السنوي} = 6.3 \% \text{ سنوياً .}$$

وبعد إضافة نسبة التهرؤ كما في أعلاه وبالبالغة (4) %، كما تم الإشارة إليه، فهذا يعني بأنّه لا بد من تشييد مساكن بمعدل نمو مقداره (6.3) % سنوياً لغاية سنة الهدف (2023). مع التأكيد على أنّ معدل بناء الوحدات السكنية في مدينة كربلاء سواء المشيد من قبل الحكومة المركزية أو المحلية أو عن طريق الإستثمار أو المساكن المشيدة من قبل القطاع الخاص (الأهلي) يتراوح بين (500-750) مسكناً سنوياً والمطلوب (2000) مسكن سنوياً أدركننا مقدار العجز في الوحدات السكنية ومدى أزمة السكن التي تُعاني منها المدينة سواء في الوقت الحاضر بل حتى في المستقبل القريب والمتوسط .

أما **الإتجاهات المكانية للنمو السكني** فهو بمستويين الأول النمو الحالي والثاني النمو المستقبلي الذي يُخطط إليه، والهادف إلى تحقيق نمو مكاني مناسب يتناغم ويتوازى مع الخصائص المكانية لتلك المحاور إذا ما علمنا إنّ التأكيد فقط على التوسع بإتجاه المحاور فقط سوف يؤدي بطبيعة الحال إلى مشاكل متعددة يكاد يكون من أهمها النقل والثاني توسع المدينة أفقياً مما يُعف من إمكانية توفير



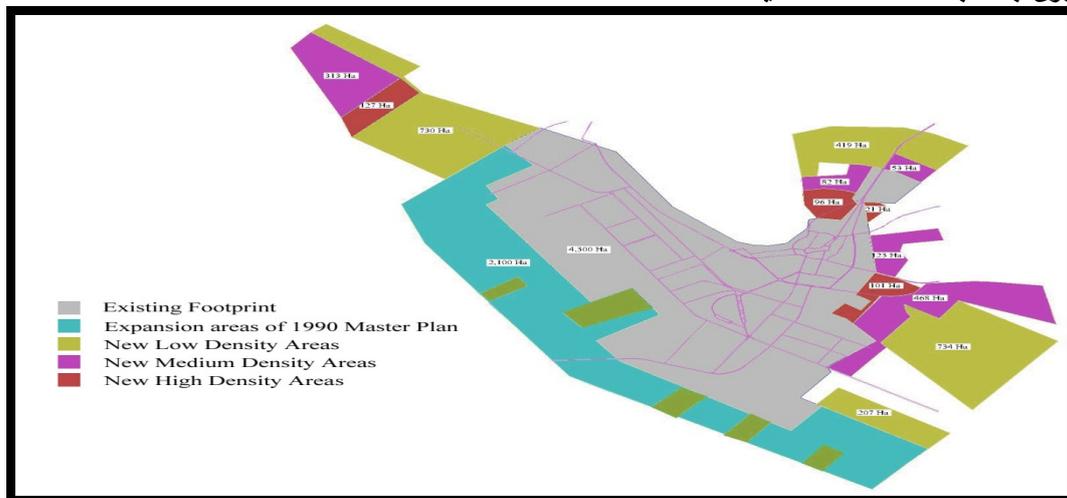
الخدمات بسهولة ويسر، فضلاً عن العديد من المشاكل الأخرى كمشاكل الأمن والعلاقات الإجتماعية وغيرها . وقد أملت عوامل الموقع الجغرافي وخصائصه، فضلاً عن العوامل الإدارية والتخطيطية، على المدينة أن تأخذ في نموها هيئة المحاور والنمو القطاعي وليس الشعاعي أو الدائري (المركزي) . وقد اتجه الباحثين بعد أن أُطلع على أعمال الباحثين الآخرين ومعطيات الواقع الحالي والمتطلبات المستقبلية، نحو التركيز على المحاور الرئيسية الثلاث التي سيأتي الإشارة إليها . ومن تلك الدراسات التي أكدت على أهمية محاور توسع المدينة هي دراسة الباحث (إياد عاشور حمزة الطائي 1987م)⁽¹⁷⁾، ودراسة المركز العالمي للتصاميم والإستشارات الهندسية سنة 2009م . ويرى الباحث أن الإتجاه المكاني للنمو السكني يجب أن يتجه نحو المحاور الآتية، يُنظر الشكل (1) المُشار إليه مسبقاً :

المحور الأول: المحور الجنوبي (مدينة كربلاء - مدينة النجف) : يمتاز بأنه منبسط والأراضي الزراعية فيه محدودة، وتقتصر على الزراعة المحمية ويمكن أن تصبح في المستقبل من أهم محاور النمو السكني، فضلاً عن انخفاض المياه الجوفية وانخفاض كلفة الأراضي، فضلاً عن سهولة إيصال الخدمات الضرورية.

المحور الثاني: المحور الغربي (مركز المدينة - مركز قضاء عين التمر) : يُعد هذا المحور من المحاور المهمة كونه مفتوح وأراضه من الصخور الصلبة التي تُساعد على إنشاء المجمعات السكنية ذات الطوابق المتعددة الطبقات، وحالياً يُعد من أكثر المحاور نمواً للاستخدامات السكنية .

المحور الثالث: المحور الشمال الغربي (مركز المدينة - مركز ناحية الحر) : هذا المحور يُعد الأقرب على مركز المدينة في يقع ضمن حدود المدينة الحالية، وبعيد نقطة فيه عند بحيرة الرزازة، تصل إلى (5كم)، ويمكن أن يتم أن تتوسع الإستخدامات السكنية بإتجاه هذا المحور، ويقع ضمن هذا المحور (12) حياً سكنياً، وتم إنشاء مجمعاً سكنياً عمودياً فيه، وفي الوقت الحاضر تم عرض عدد من الرخص الإستثمارية لغرض إنجاز المشاريع السكنية فيه، ومنها الشركة الإماراتية (النخيل) التي ترغب بالاستثمار فيه . وقد وضع المركز العالمي للتصاميم والإستشارات الهندسية مخططاً يبين فيه إتجاهات النمو السكني لمدينة كربلاء للسنوات الثلاثين القادمة، كما يوضحها الشكل الرقم (1) التالي:

الشكل(1) المحاور المكانية لإتجاهات النمو السكني والكثافات الحالية والمستقبلية لمدينة كربلاء الكبرى بحسب الكثافات السكانية .



المصدر: من عمل الباحث بالإستعانة بالمركز العالمي للتصاميم والإستشارات الهندسية، التصميم الأساس لمدينتي كربلاء والحر للسنوات (2007-2035).



ثانياً: الإستراتيجيات المكانية لتنمية قطاع السكن في مدينة كربلاء:

يهدف بحثنا هذا إلى إيجاد عدد من الإستراتيجيات المكانية المتعلقة بمدينة كربلاء من خلال الإطلاع على طبيعة أرض مدينة كربلاء وواقع إستخدامات الأرض فيها، فضلاً عن التعرف على طبيعة محاور التنمية المكانية التي تم الإشارة إليها، وفيما يلي إستعراضاً لأهم الإستراتيجيات المكانية المتعلقة بمشاريع السكن⁽¹⁸⁾:

البديل الأول: ملئ الفراغ :

غالباً ما تتواجد مساحات من الأراضي ضمن المخططات الأساسية Master Planning، لم يشملها المخطط بالتصنيف ضمن إستعمالات الأرض الحضرية لأسباب مختلفة منها طبيعية كونها تمثل في فترات سابقة عوائق للنمو الحضري مثل المستنقعات ومقالع الرمل والتراب لغرض معامل الطابوق المفخور.... الخ، ومنها لأسباب بشرية مثل الملكيات الخاصة الكبيرة أو المناطق المتجاوز عليها، وفي بعض الأحيان تترك مساحات مفتوحة من قبل واضعي المخططات الأساسية لإغراض استيعاب ما يستجد من حاجة لبعض النشاطات المستقبلية. وفي مدينة كربلاء تتواجد مساحات من الملكيات الخاصة ضمن مساحة المدينة يمكن للمخطط أن يُنظم إستعمالات الأرض فيها بعد أن تضع الجهات الإدارية اليد عليها كما هو الحال في منطقة الجاير والشبانان والبوبيات والجمعية. فضلاً عن بعض الجيوب من الأراضي الزراعية الهامشية أو المناطق المتروكة.

البديل الثاني: تتابع التوسع الحالي :

من خلال متابعة مراحل النمو العمراني لمدينة كربلاء خلال الفترات السابقة تبين بأنّ المدينة في فترة السبعينات والثمانينات قد أستمرت بتتابع النمو في قطاعها الحضري ومنه السكني بالإتجاه الغربي لشمّل أكثر من ثلاثين حياً سكنياً كون هذا الإتجاه هو الأنسب للنمو في المستقبل كون هذا الاتجاه مفتوح امام النمو وبدون محددات طبيعية أو إدارية بإستثناء الخط الإستراتيجي الذي يمر جوار مدينة كربلاء من جهتي الشمال والغرب ب (20) كم، ولكنه بحاجة إلى إيصال خدمات البنى الارتكازية وربط جيد لطرق المواصلات . فضلاً على انه سيكون بعيد عن مركز المدينة ويكون مثلث الشكل راسه مدينة كربلاء وقاعدته الساحل الجنوبي لبحيرة الرزازة بطول (22) كم.

البديل الثالث: القفز على عوائق النمو:

إنّ وجود الأراضي الزراعية في الجهات الشرقية لمدينة كربلاء فضلاً عن الخط الإستراتيجي ومقالع الرمل والمواد البنائية في الجهات الجنوبية الغربية يُشكّل ويُمثل عوائق يمكن للمدينة القفز عليها من خلال بناء الجسور أو الأنفاق لتأمين سهولة الوصول من وإلى مركز المدينة . وعلى الرغم من أهمية هذا البديل إلاّ أنّه يُواجه عدة مشاكل في حالة التطبيق، منها المحددات الإدارية التي لا تسمح يتوسع المدن على حساب الأراضي الزراعية المملوكة من قبل المواطنين. لذا يُمكن أن يكون التوسع بالاتجاه الجنوبي الغربي هو الأكثر أهمية كون المنطقة بعيدة عن المحددات الزراعية فضلاً عن ملائمتها من الناحيتين الطبوغرافية والجيولوجية .



البديل الرابع: التوسع العمودي:

إنّ إعتقاد البناء العمودي سواء للسكن او الدوائر الحكومية من شأنه ان يحقق استثمار أمثل للأرض في مدينة كربلاء، لما له من أهمية في الحد من التوسع المفرط للأرض وتقليل كلف خدمات البنى التحتية والخدمات الاجتماعية المختلفة . لذا فان اعتماد سياسة البناء العمودي للإسكان من خلال الاستثمار الحكومي او الخاص سيقبل من الضغط على الأراضي من ناحية ويحقق أحياء سكنية مبنية على أساس وحدة الجيرة خاصة اذا ما اعتمدت المعايير التخطيطية في عملية التخطيط والبناء بما يتلاءم والواقع الاجتماعي للمجتمع في مدينة كربلاء فضلاً عن ضرورة الأخذ بنظر الإعتبار المتطلبات المساحية وطبيعة الساكنين وغير ذلك ،علماً ان التركيب الجيولوجي للمنطقة يساعد على بناء عمارات متعددة الطوابق تتحملها طبقات صخور المنطقة.

البديل الخامس: الضواحي السكنية:

يعرف معجم الجغرافيا البشرية الذي حرره Godall عام 1987 الضاحية "منطقة سكنية تقع خارج المدينة نتيجة التمدد المستمر، وهذه المنطقة تكون متجانسة داخل الإقليم، وتتميز بإنخفاض كثافة السكان قياساً بالمدينة الأم⁽¹⁹⁾.

إنّ التخطيط لخلق ضواحي سكنية في مناطق بعيدة نسبياً عن مدينة كربلاء يمكن أن تكون بديلاً مستقبلياً معقولاً لتوسع المدينة من خلال تخفيف الزخم الحاصل في نمو السكان والمحددات الطبيعية والبشرية الحالية، ويمكن أن تكون بعض المناطق السكنية ذات الطابع الريفي في الوقت الحاضر مثل ناحية الحسينية (15) كم شرقي مدينة كربلاء وناحية الحر (5) كم شرقي المدينة وقصبة عون (10) كم شرقي مدينة كربلاء ومركز قضاء الهندية بعد توسعه (15) كم شرقي مدينة كربلاء مرشحة لذلك .

وعليه يمكن التأكيد على ان تكون الضواحي السكنية هدف إستراتيجي في النمو المكاني لقطاع السكن مستقبلاً للمدينة مع إيجاد بدائل أخرى عن مواقع للضواحي مضافة للمواقع المقترحة. أما المعايير المستخدمة فكانت ضمن المحاور الآتية :

- مدى ملائمة إتجاه النمو من الناحية الطبوغرافية .
- مدى ملائمة إتجاه نمو على جمالية المدينة وتراثها المعماري .
- مدى كفاية إتجاه النمو من الناحية المساحية .
- تأثير إتجاه النمو المكاني على الأراضي الزراعية .
- علاقة النمو المستقبلي بالنسيج الحضري Urban Fabric القديم .
- سهولة الوصول Accessibility بين أجزاء المدينة .
- عدم التعارض مع الضوابط البلدية والتخطيطية .
- مدى الاستفادة من البنى التحتية والخدمات العامة والمجتمعية .
- مدى ملائمة توفر الارض الكافية لحجم السكان المتوقع .
- توفر مورد محلي للقوى العاملة.

وبذلك تتحقق فرضية البحث في الحاجة إلى التنمية المكانية والنمو لمدينة كربلاء، وإمكانية إجراء هذا النمو المكاني نحو إحدى الإستراتيجيات المتاحة مكانياً.



مشكلات التي تواجه التنمية المكانية لقطاع السكن:

مما لا شك فيه وجود العديد من العقبات والعوائق الطبيعية والبشرية التي تقف في بعض الأحيان عائقاً أمام إمكانية تحقيق التنمية المكانية لقطاع السكن في مدينة كربلاء، والتي يتطلب بذل المزيد من الجهود التخطيطية والإدارية والتنفيذية لمواجهتها والتعامل معها وصولاً إلى أفضل السبل في تحقيق التنمية المكانية، وتتمثل تلك المشكلات بالمجموعتين التاليتين:

الأولى: المعوقات الطبيعية:

1. الأراضي الصحراوية الجافة والرملية في الجهات الغربية والشمالية من المدينة.
2. بحيرة الرزازة (7) كم شمالي وغربي المدينة وبمساحة إجمالية تصل إلى (420) كم² حالياً، مما يصعب الإتجاه نحوها.
3. وجود بعض الفوالق والصدوع تحد وتخرق المدينة قد تشكل خطراً مستقبلياً.
4. مقالع الرمل والحصى والتراب والأحجار والتي شوهدت التربة في المناطق الحالية ولا يمكن التشييد في المناطق الأخرى لإمكانية استثمارها مستقبلاً.
5. وجود المستنقعات والأهوار (5) كم جنوبي مدينة كربلاء وهي بمساحة تتراوح موسمياً بين (18-22) كم².

الثانية: المعوقات البشرية والإدارية وتتمثل بالتالي:

1. الخط الإستراتيجي الناقل للنفط الخام والغاز والذي يمتد على طول مسافة (193) كم من جهة الجنوب الغربي والغرب والشمال إتصلاً بالخط الإستراتيجي الشمالي عند مدينة حديثة.
2. الحزام الأخضر الذي تم إنجازه عام 2006 وبطول (22.5) كم وعرض (100) متر والذي يحادد المدينة على هيئة قوس بدءاً من جنوب المدينة عن الحي الصناعي مروراً بجوار الأحياء الغربية قاطعاً الطريق الواصل بين مدينة كربلاء ومركز قضاء عين التمر، ويبعد عن المدينة بمسافات تتراوح بـ (7-12) كم. ويمثل الآن عائقاً أمام تمدد المدينة لدوره في حماية المدينة من زحف الرمال والعواصف الغبارية والحد منها.
3. الملكية الخاصة للأراضي الزراعية والقوانين التي تمنع من تغيير جنس الأرض وصعوبة استثمارها في قطاع السكن سواء في إقليم المدينة أو في بعض الأراضي الزراعية في مركز المدينة حال ناحية الحر والبوبيات وباب بغداد وغيرها.
4. عائدة بعض الأراضي وبمساحات ومواقع مهمة للغاية وقريبة من مركز المدينة إلى جهات ووزارات أخرى غير البلدية يصعب بمكان الاستفادة منها كونها لا تتبع وزارة البلديات أو الإسكان والتعمير وبالتالي يتم استثمارها لصالح تلك الوزارة دون وجود تكامل تخطيطي للحيز المكاني مما ينجم عن سوء إدارة إستخدامات الأرض وتشتته.
5. المقبرتان القديمة (2) كم جنوبي المدينة والجديدة (6) كم جنوبي المدينة، وتقع في مواضع مهمة وقريبة ولا يمكن تجاوزها حالياً مما يتطلب إيجاد موقع آخر بعيد نسبياً وموحد تتوافر فيه كل المتعلقات الخاصة بالمقابر.



6. العامل الديني والمتمثل بالحسينيات والمدارس الدينية والجوامع والأراضي الموقوفة وغيرها والتي لا يُمكن التجاوز عليها أو تغيير جنس الأرض أو تغيير إستخدام الأرض.

الإستنتاجات:

1. عدم وجود تنمية مكانية شاملة.
2. هناك عجز كبير في الوحدات السكنية يقترب من (1500) وحدة سكنية سنوياً.
3. ضعف الإستثمار في مضمات قطاع السكن والذي يقتصر حالياً على خمسة مشاريع تصل بمجموعها إلى ما يُقارب (12) ألف وحدة قد تتجزأ لغاية العام (2017).
4. عدم مراعاة الضوابط والمحددات الجغرافية في وضع التصاميم الأساس والخطط الهيكلية.
5. هناك العديد من المعوقات الطبيعية والبشرية والإدارية التي تقف عائقاً أمام النمو المكاني لمشاريع السكن.

التوصيات:

1. إعداد خريطة إستثمارية للمشاريع السكنية موزعة على الجهات المُنفذة (المؤسسات الحكومية- الشركات المساهمة-القطاع الخاص) فضلاً عن الشركات الأجنبية. يتم فيها تحديد المناطق والمحاور التي يمكن أن تُستثمر في قطاع السكن وحسب الأهمية والأولوية.
2. تحديد إستخدامات الأرض ضمن حدود مدينة كربلاء الحالية والمستقبلية ومحاور النمو وتحقيق مبدأ كفاءة إستخدامات الأرض بحسب طبيعتها وإمكانية إستثمارها في قطاع السكن، والإبتعاد عن العشوائية في التخصيص.
3. التوجه نحو منح الأراضي السكنية حسب الفئات المشمولة وضمن طراز هندسي ومعماري وبيئي معاصر يُراعى فيه طبيعة شاغلي تلك الوحدات السكنية بعد تنفيذها، وذلك للمساهمة الفعالة في التقليل من فجوة العجز السكني.
4. إنجاز مشروع تمويل للمشاريع السكنية بعيد المدى يُمول من جهات عدة ويهدف إلى دعم المشاريع السكنية وتحقيق الأرباح للمساهمين.
5. ضرورة التوجه نحو الأراضي الواقعة شمال غربي المدينة جنوبي بحيرة الرزازة كونها منبسطة وواسعة ويمكن الإستثمار بها.

المصادر:

1. رقية فاضل عبدالله الحسن، الصناعات الصغيرة ودورها في التنمية الإقليمية في محافظة بابل للمدة (2007-2010)، رسالة ماجستير (غ.م)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة بابل، 2012، ص18.
2. Drenowski, J, ON Measuring and planning the quality of life, the Hague, Mouton, 1974, p.27.
3. محمد محسن سيد، سياسة التنمية المكانية في العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، دائرة التخطيط الإقليمي وشؤون البيئة، 2007، ص3.
4. سمير فليح حسن سلمان الميالي، الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء، رسالة ماجستير (غير منشورة)، مقدمة لمجلس كلية التربية (ابن رشد)، جامعة بغداد، قسم الجغرافية، 2005م، ص (ز) .



5. عبد الصاحب ناجي البغدادي، عبد جواد حسن عزيز، المخطط الأساس ومعايير إستعمالات الأرض في المدينة، مجلة آداب البصرة (عدد خاص بوقائع بحوث المؤتمر العلمي الأول لكلية الآداب من 6-7 آذار/200)، العدد (35)، 2002م، ص ص (178-181).
6. وزارة الحكم المحلي، التقرير الأولي للجنة دراسة معايير التخطيط العمراني، لجنة معايير الإسكان الحضري في العراق، 1985م، ص 13 .
7. رياض كاظم سلمان الجميلي، كفاءة التوزيع المكاني للخدمات المجتمعية (التعليمية والصحية والترفيهية) في مدينة كربلاء، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، مقدمة إلى كلية التربية (ابن رشد)، قسم الجغرافية، 2007م، ص 83.
8. عبد الله، نجلاء عبد الله، مشكلة السكن في العراق واقعها وسبلُ معالجتها، رسالة ماجستير (غير منشورة)، مقدمة لمجلس كلية الإدارة والإقتصاد، جامعة بغداد، 1980م، ص 76 .
9. وزارة التخطيط، دائرة التخطيط والهندسة، مدينة كربلاء دراسة ميدانية تحليلية لواقع الحال 1977م، 1978م، ص 3 .
10. وزارة التخطيط، دائرة التخطيط والهندسة، مدينة كربلاء دراسة ميدانية تحليلية لواقع الحال 1977م، 1978م، ص 3 .
11. جليل جاسم محمد هنون، هيدروجيومورفولوجية منطقة كربلاء، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، مقدمة إلى كلية التربية، الجامعة المستنصرية، قسم الجغرافية، 2011م، ص (21-29) .
12. رياض محمد علي عودة المسعودي، الموارد المائية ودورها في الإنتاج الزراعي في محافظة كربلاء، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية (ابن رشد)/جامعة بغداد/قسم الجغرافيا، 2000، ص 97.
13. وزارة الموارد المائية، مديرية الموارد المائية في محافظة كربلاء، قسم التخطيط والمتابعة، بيانات (غير منشورة)، لسنة 2010 م .
14. رشا مالك محمد صادق نصر الله، أثر تغيير أنظمة مسارات الحركة في إستعمالات الأرض في المركز التقليدي لمدينة كربلاء، رسالة ماجستير (غير منشورة)، مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي /جامعة بغداد، 2001م، ص 56 .
15. الأمم المتحدة، منظمة التنمية والإسكان Habitats، 1995م، تقرير مترجم للغة العربية، ص 4 .
16. خالص الأشعب، المدينة العربية (التطور، الوظائف، البنية والتخطيط)، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، بغداد، 1982، ص 121.
17. إياد عاشور حمزة الطائي، إستخدام المسح الجوي والتحسس النائي في إيجاد محاور توسع المدن (منطقة الدراسة - مدينة كربلاء)، رسالة ماجستير (غير منشورة)، مقدمة إلى مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، 1989م، ص ص (104-116) .
18. احمد حسن عواد ومحمد دلف، إتجاهات التوسع المستقبلي لمدينة الرمادي بإستخدام رأي الخبراء (أسلوب دلفي)، المجلة الجغرافية العراقية، العدد (70)، لسنة 2012، ص 127.
19. Denedak, J.D, Erika, Suburbanization process of the Economical Metropolitan area , thesis, Babes-bolyai University, 2012, p.5.