



## تقييم كفاءة البنية العمرانية السكنية في مدينة الحسينية

م.د. نهى نعمة محمد البوعربي

جامعة كربلاء – كلية التربية للعلوم الإنسانية – قسم الجغرافية التطبيقية

التخصص الدقيق للبحث: جغرافية / بشري - مدن

التخصص العام للبحث: جغرافية

### المستخلص باللغة العربية:

### معلومات الورقة البحثية

تناول البحث دراسة البنية العمرانية السكنية لمدينة الحسينية وتقييم مدى كفاءتها ومشكلاتها، ومعرفة خصائصها السكنية والسكانية من خلال الاعتماد على عدة معايير ومدى مطابقتها للمعايير المحلية، ويهدف البحث إلى الكشف عن واقع البنية العمرانية السكنية لمنطقة الدراسة من خلال تحديد تطور الطراز العمراني في المدينة وخصائصها السكانية والاقتصادية، ومحاولة الوقوف على المشكلات التي تعاني منها الوحدات السكنية في منطقة الدراسة ووضع الحلول المناسبة والمقترحات لها. اعتمد البحث على المنهج الوصفي والتحليلي من خلال تحليل المعلومات والبيانات والجداول المتعلقة، ونظراً لعدم توفر البيانات الخاصة فقد تم الاعتماد على تحليل نتائج الاستبيان، وتكشف النتائج أن هنالك أكثر من (71.9%) من الوحدات السكنية غير صالحة وتحتاج إلى صيانة لأسباب عدة منها عدم توفر مياه صالحة للشرب ورداءة شبكة الكهرباء الوطنية فضلاً عن عدم وجود شبكة مجارٍ مما يسهم في تردي وتهاكك الوحدات السكنية في منطقة الدراسة، ويختتم البحث بطرح عدة مقترحات أهمها بناء قاعدة معلومات إحصائية في المراكز المتخصصة بهدف تحسين مستوى السكن واتباع سياسة سكنية لتوفير السكن المناسب للأسر وإنشاء مجمعات سكنية مزودة بالخدمات الأساسية لذوي الدخل المحدود.

تاريخ الاستلام 2025/8/18

تاريخ القبول 2025/9/8

تاريخ النشر 2025/11/20

### الكلمات الرئيسية:

الوحدة السكنية، البنية السكنية، معدل الإشغال، العجز السكني، مدينة الحسينية.

### المقدمة (Introduction):

تأتي أهمية دراسة البنية العمرانية والوظيفة السكنية للمدينة من أهمية الوحدات السكنية فيها وأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، لما لها من تأثير مباشر في حياة السكان بصورة مباشرة أو غير مباشرة، إذ يُعدّ الاستعمال السكني من الجوانب المهمة لاستعمالات الأرض الحضرية، لأنه يمثل أهم الحاجات الأساسية التي لا يمكن الاستغناء عنها، لما توفره الوحدات السكنية والخدمات العامة والمجتمعية المرتبطة بها للسكان من مردودات اجتماعية واقتصادية وصحية. لذا اهتم الجغرافيون بدراسة استعمالات الأرض السكنية للمدينة من خلال واقع حال التركيب السكني ودراسة خصائص البنية العمرانية السكنية والتعرف على أهم مشكلات السكن وأسبابه وإيجاد الحلول المناسبة.

اهتم البحث بدراسة مدى كفاءة البنية العمرانية السكنية في مدينة الحسينية، وخصوصاً أن هذه المدينة شهدت تطوراً سريعاً، نظراً للزيادة الكبيرة في أعداد السكان مما أدى إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية وبروز مشكلة الحاجة للسكن نتيجة للزيادة الطبيعية والهجرة من الريف إلى المدينة، والتي أسهمت في زيادة العجز السكني وتراكم هذا العجز، فضلاً عن التوسع على حساب الأراضي الزراعية والبساتين مما أدى إلى تجريفها. ولأهمية الموضوع، فقد تناول البحث دراسة خصائص البنية العمرانية السكنية في منطقة الدراسة وتقييم مدى كفاءتها وتحديد المشكلات ومحاولة وضع حلول ومقترحات لمعالجتها.

اولاً// **مشكلة البحث (Study Problem):** يمكن صياغة مشكلة البحث الرئيسية بالسؤال التالي: ما خصائص البنية العمرانية السكنية في مدينة الحسينية؟ وما الأنماط والأشكال العمرانية التي تتخذها؟ وتبرز من المشكلة الرئيسية مجموعة من المشكلات الثانوية

1- ما طبيعة التركيب السكاني للمدينة؟ وهل البنية العمرانية السكنية في منطقة الدراسة عاجزة عن تلبية حاجات سكانها؟

2- هل تعاني مدينة الحسينية من مشكلات في الخصائص العمرانية والسكانية والاقتصادية للوحدة السكنية؟

3- هل بالإمكان قياس كفاءة البنية العمرانية السكنية في مدينة الحسينية؟

ثانياً// **فرضية البحث (Study hypothesis):** استند البحث على الفرضيات الآتية: (تتمتع مدينة الحسينية بتنوع في البنية العمرانية السكنية).

1- هنالك تزايد في أعداد الأسر والسكان يقابله زيادة متواضعة في أعداد الوحدات السكنية، الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع الحاجة السكنية والعجز السكاني .

2- تعاني الوحدات السكنية في مدينة الحسينية من مشكلات عدة في خصائصها العمرانية والسكانية والاقتصادية والاجتماعية .

3- يمكن قياس كفاءة الوحدات السكنية في المدينة والخدمات المتوفرة في أحيائها السكنية من خلال معايير معتمدة من الجهات التخطيطية المختصة، وأن أغلب هذه المعايير غير متحققة في منطقة الدراسة.

ثالثاً// **هدف البحث (Study Objective):** يهدف البحث إلى الكشف عن الواقع البنية العمرانية السكنية لمدينة الحسينية، من خلال تحديد تطور الطراز العمراني في المدينة وخصائصها السكانية والاقتصادية، وتحديد مستوى كفاءتها الوظيفية وفق المعايير التخطيطية المحلية، فضلاً عن التعرف على واقع حال السكان من خلال معرفة عدد الأسر وما يقابله من زيادة في أعداد الوحدات السكنية لسد الحاجة السكنية، ومحاولة الوقوف على المشكلات التي تعاني منها الوحدات السكنية في منطقة الدراسة ووضع الحلول والمقترحات المناسبة لها.

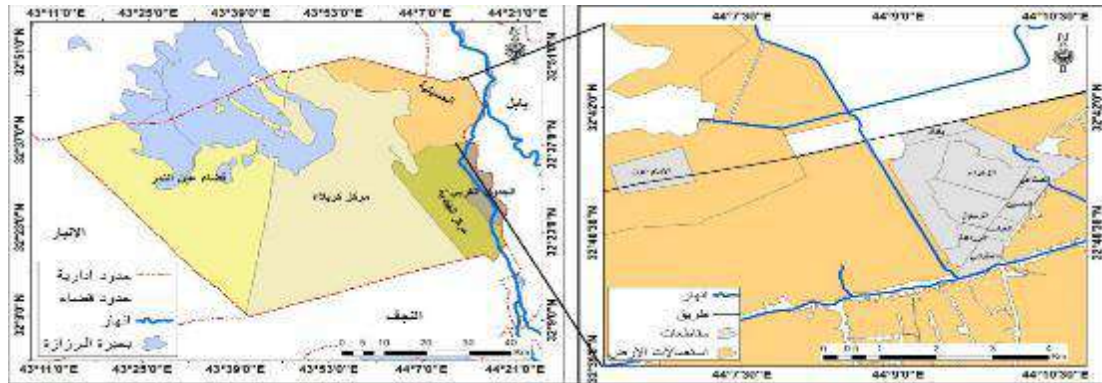
رابعاً// **أهمية البحث (Importance of The Study):** تكتسب هذه الدراسة أهميتها في الوقوف على دراسة البنية العمرانية السكنية لمدينة الحسينية، والكشف عن الوضع السكاني والكثافة السكنية، وتحديد خصائصها العمرانية والسكانية والاقتصادية فيها، ومدى كفاءتها الوظيفية، فضلاً عن التعرف على أهم المشكلات التي يعاني منها السكان بعد معرفة طبيعة الوحدات السكنية ومستوياتها ودرجة إشغالها وتوفير المتطلبات الضرورية لهم.

خامساً// **منهج البحث (Study Method):** اعتمد البحث على المنهج الوصفي وجمع الحقائق والبيانات عن الظاهرة المدروسة ووصفها وصفاً دقيقاً، والمنهج التحليلي الكمي وذلك من خلال تحليل المعلومات والبيانات والجدول المتعلقة وتحليل نتائج الاستبيان. وجمع البيانات من دوائر الحكومية والدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان.

سادساً// **حدود منطقة الدراسة (Study area boundaries):**

تمثلت الحدود المكانية للبحث بمدينة الحسينية، التي تقع ضمن قضاء الحسينية وضمن الحدود الإدارية لمحافظة كربلاء المقدسة، تقع فلكياً بين دائرتي عرض (٤٢ ١٨ ٣٢ - ٤٤ ٥٠ ٣٢) شمالاً، كما يحدها خطي الطول (٤٣ ٥١ ٢٠ - ٤٤ ١٩ ٤٣) شرقاً. أما جغرافياً فأنها تقع في جهة الشمال الشرقي لمحافظة كربلاء، تحدها من الشمال محافظة الأنبار، ومن الشرق نهر الفرات (شط الهندية) ومن الغرب بحيرة الرزازة والحدود الغربية لمحافظة بابل شرقاً، خريطة (1). تتكون منطقة الدراسة من (9) أحياء تتوزع على خمس قطاعات جدول (1) خريطة (2).

خريطة (1) حدود منطقة الدراسة

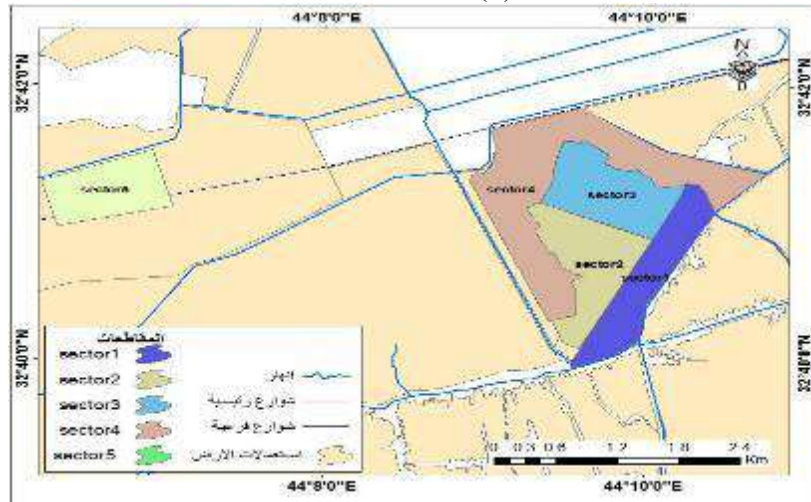


المصدر : جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط العمراني في محافظة كربلاء المقدسة ، خريطة التصميم الأساس، بيانات غير منشورة، 2025. بالاعتماد على برنامج ( ArcMap ArcGIS ) بنسخته 10.4.

جدول (1) احياء مدينة الحسينية حسب القطاعات

القطاعات	الأحياء
قطاع رقم 1	حي العطيشي ، العباس ، الحسين، الصناعي
قطاع رقم 2	حي الرسول ، الزراعة
قطاع رقم 3	حي الزهراء
قطاع رقم 4	حي بغداد
قطاع رقم 5	الامام عون

المصدر :وزارة الاشغال والبلديات ، مديرية بلدية الحسينية ، قسم تنظيم المدينة ، بيانات غير منشورة ،2024. خريطة (2) قطاعات مدينة الحسينية



المصدر: وزارة الاشغال والبلديات ، مديرية بلدية الحسينية ، قسم نظم المعلومات الجغرافية GIS، بيانات غير منشورة ،2024.

#### المبحث الأول : الواقع السكاني في مدينة الحسينية:

تعد دراسة نمو وتوزيع السكان وتركزهم من المواضيع والأمور المهمة التي يوليها الجغرافيون والمخططون أهمية كبيرة في دراسة الواقع السكاني للمدينة ولتلبية متطلبات الزيادة الحاصلة في حجم السكان، لأن أي دراسة جغرافية تخطيطية تعد فاشلة إذا أهملت السكان في تقديراتها، فالعلاقة بين السكان والسكن علاقة طردية فكلما زاد حجم السكان زاد الطلب على السكن، إذ يعد السكان المحرك الأساس لجميع الوظائف والفعاليات داخل المدينة، ومن خلال معرفة نمو السكان يمكن التخطيط للمستقبل (المولى، 2017). يتضح من الجدول (2) أن منطقة الدراسة تشهد زيادة كبيرة في عدد سكانها، إذ بلغ عدد السكان عام 2004 (19477) نسمة، وبحسب التقديرات السكانية لعام 2007 بلغ عدد السكان (24411) نسمة بزيادة سنوية بلغت (1543) نسمة، في حين ازدادوا إلى (34000) نسمة حسب تقديرات عام 2024 بزيادة سنوية بلغت (12980) نسمة، وبلغت نسبة الزيادة السنوية للسكان للفترة من 2005-2024 حوالي (14523) نسمة، كما هو موضح في الجدول (2). ان هذا النمو السريع كان نتيجة لعدة عوامل منها الزيادة الطبيعية والهجرة من الريف الى المدينة وتحسن المستوى المعيشي للسكان وارتفاع المستوى الصحي مما خفض من نسب الوفيات، كل هذه العوامل تضافرت فيما بينها مما أدى إلى زيادة سريعة في نمو السكان في المدينة.

جدول (2): تطور عدد سكان ناحية الحسينية للمدة من 2004-2024م

السنة	عدد السكان	الزيادة السنوية
2004	19477	-
2007	21020	1543
2024	34000	12980

المصدر : جمهورية العراق ، وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، مديرية إحصاء كربلاء ، التعدادات السكانية 2004-2024 ، 2024 /2/19 .

مما انعكست هذه الزيادة في عدد السكان في الطلب على الوحدات السكنية والزحف العمراني على المساحات الخضراء، مما أدى إلى تجريف العديد من البساتين في منطقة الدراسة وتزايد عملية الزحف العمراني نحو الأراضي الزراعية المجاورة، وظهور مشكلة التجاوزات أو ما تسمى (بالعشوائيات السكنية)، وأغلب العشوائيات في منطقة الدراسة متجاوزة على الأراضي الخضراء والبساتين، إذ بلغ عددها (153) تتوزع في ضواحي المدينة والمناطق الزراعية أو المخصصة لاستعمالات أخرى جدول (3)؛ لذا اتجه السكان نحو بناء وحدات سكنية من خلال اقتطاع جزء من الأراضي الزراعية نتيجة للزيادة الكبيرة في أعداد السكان، فضلاً عن الهجرة من الريف إلى المدينة وارتفاع المستوى الاقتصادي للسكان والرغبة في السكن بمساكن ذات أحجام كبيرة، فضلاً عن انقسام الأسرة إلى أسر صغيرة، مما كان له أثر بارز في زيادة عدد الوحدات السكنية، وبالتالي ظهور مشكلة التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية التي تتميز بها منطقة الدراسة (بطابعها الزراعي).

جدول (3): عدد الوحدات السكنية في قضاء الحسينية للمدة من 2004-2024

عدد الوحدات السكنية	السنة	2004	2024	نسبة الزيادة للمدة 2024-2004
	ضمن التصميم	3037	5600	2563
	تجاوز	28	153	125

المصدر: وزارة الأشغال والبلديات ، مديرية بلدية الحسينية ، قسم تنظيم المدينة والمشاريع، بيانات غير منشورة ، 2024.

### المبحث الثاني: الخصائص العمرانية للوحدة السكنية في منطقة الدراسة:

يهتم الجغرافيون بدراسة البنية السكنية لأنها تعطي طابعاً معرفياً للشكل العمراني، وتتمثل دراسة الخصائص العمرانية للوحدة السكنية في جميع المتغيرات السكنية التي تدخل في تركيب الهيكل البنائي للوحدة السكنية، ابتداءً من عمر البناء ومساحة الوحدة السكنية ومادة البناء وطرازه وعدد الطوابق وعدد الغرف، مروراً بالتحويلات والمرافق الخدمية داخل الوحدة السكنية (جبل، 2023)، إن دراسة الخصائص العمرانية للبنية السكنية في المدينة يستدعي استخدام مجموعة من المعايير التي يمكن الاعتماد عليها في تقييم كفاءة وجودة الوحدات السكنية وما ينطوي عليها من إيجابيات أو سلبيات أو مشكلات تواجه البنية العمراني في منطقة الدراسة. ولغرض تمييز خصائص وأنماط الوحدات السكنية لمنطقة الدراسة، فقد اعتمد البحث على الدراسة الميدانية لجمع المعلومات في تحليل البنية العمرانية لدورها الكبير في إبراز الشكل المعماري والاجتماعي لمساكن المدينة. ولعل من أبرز الخصائص العمرانية في منطقة الدراسة ما يتمثل بالآتي:

#### 1- تاريخ بناء الوحدة السكنية:

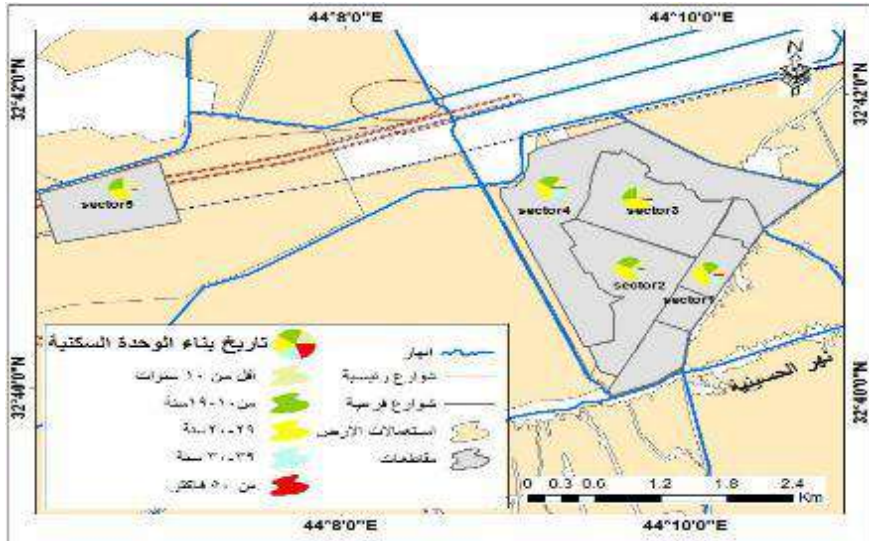
يعد تاريخ بناء الوحدة السكنية ذا أهمية كبيرة لمعرفة مدى كفاءة وجودة البنية العمرانية السكنية، إذ تعكس فترة البناء الخصائص السكانية والسكنية السائدة آنذاك من خلال الجوانب الاقتصادية والثقافية والاجتماعية، فعمر الوحدة السكنية يرتبط ارتباطاً مباشراً بمادة البناء ومدى قيام أصحاب المسكن بأعمال التجديد من صيانة وتأهيل، ويحدد عمر الوحدة السكنية في كل دول العالم ب(4) سنوات لكنه قد يمتد إلى (100) سنة عند القيام بأعمال الترميم والصيانة لتحسين أداؤها ووظيفتها (الميلي، 2005). أظهرت نتائج الدراسة الميدانية وبيانات الجدول (4) والخريطة (3) أن الوحدات السكنية متباينة في نسبها وحسب السنوات، ويُلاحظ أن أعلى نسبة كانت للفترة من 20-29 سنة بنسبة بلغت (40.5%) من مجموع الوحدات السكنية التي مُسحت ميدانياً، ويعود سبب الارتفاع إلى تحسن المستوى المعيشي وارتفاع دخل المواطنين، فضلاً عن زحف الكثير من الوحدات السكنية على حساب الأراضي الزراعية، بينما تنخفض النسبة للفترة أكثر من 40 سنة إذ سجلت (2.6)% بسبب انخفاض الكثافة السكانية في تلك الفترة، فضلاً عن أن أغلب السكان كانوا عاملين بالزراعة وتربية الحيوانات نظراً لما تمتاز به منطقة الدراسة من طابع زراعي، إلا أنه بعد عام 2003 توسع الاستعمال السكني على حساب الأراضي الزراعية. ويمكن ان نميز من خلال الجدول (4) والخريطة (2) خمس فئات تبدأ من الفئة الأقل من 10 سنوات والتي بلغت نسبتها (18.2%) وقد جاء حيا الزهراء والإمام عون في المرتبة الأولى والثانية بنسبة بلغت (25.3-25)% لكونهما من الأحياء التي توسعت في المراحل الأخيرة.

جدول (4) : تاريخ بناء الوحدة السكنية حسب الاحياء في مدينة الحسينية لعام 2024

القطاع	الاحياء	اقل من 10 سنوات		من 10-19 سنة		20-29 سنة		30-39		من 50 فأكثر		المجموع	%
		العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%		
قطاع رقم 1	حي العطيشي ، العباس ، الحسين ، الصناعي	16	12.5	25	19.5	57	44.5	26	20.3	4	3.2	128	100
قطاع رقم 2	حي الرسول ، الزراعة	17	12.9	39	29.8	54	41.3	18	13.7	3	2.3	131	100
قطاع رقم 3	حي الزهراء	45	25.3	47	26.4	72	40.5	9	5.0	5	2.8	178	100
قطاع رقم 4	حي بغداد	11	15.5	18	25.4	25	35.2	16	22.5	1	1.4	71	100
قطاع رقم 5	الامام عون	13	25.0	14	26.9	18	34.6	6	11.5	1	2	52	100
المجموع وفقاً لعمر البناء		102	18.2	143	25.6	226	40.3	75	13.4	14	2.5	560	100

المصدر : 1- الدراسة الميدانية .2- مديرية بلدية الحسينية قسم المشاريع، نظم المعلومات الجغرافية . 3- بالاعتماد على برنامج ( ArcMap ArcGIS) بنسخته 10.4.

خريطة (3) : تاريخ بناء الوحدة السكنية حسب الاحياء في مدينة الحسينية لعام 2024



المصدر : بالاعتماد على بيانات جدول (4).

ثم جاء حيا الرسول والزراعة في المرتبة الثانية بنسبة (12.9) % . أما الفئة الثانية من 10-19 سنة بلغت (25.6) % من إجمالي الوحدات السكنية في العينة، وتضم أحياء الرسول والزراعة والإمام عون والزهراء بنسب تراوحت بين (26.4-29.8) % . تليها الفئتان رقم 3 و4 وتضمنان الفترة من 20-39 سنة إذ احتل القطاعان رقم 1 و2 مراتب مرتفعة بنسب بلغت (41.3-44.5) % لكل منهما، ويعود السبب في ذلك إلى أن معظم وحداتها السكنية شهدت توسعاً عمرانياً على حساب الأراضي الزراعية فاق المراحل الأخرى، وجاءت أحياء العطيشي والعباس والصناعي والرسول والزراعة بالنسب الأعلى على مستوى الوحدات السكنية. بينما جاءت الفئة الرابعة والأخيرة من 40 سنة فأكثر بنسبة بلغت (2.5) % تتوزع على الأحياء القديمة بنسب متفاوتة، أعلى قيمة في أحياء العطيشي والعباس والحسين بنسبة بلغت (3.2) %، تلاها حيا الزهراء والرسول والزراعة بنسبة بلغت (2.3-2.8) %، لكل منهما على التوالي. وإن انخفاض نسبة هذه الوحدات السكنية يعود لقدمها وتداعي الكثير منها لعدم صيانتها، فضلاً عن تعرض عدد منها للهدم والتحول في استعمالها من الاستعمال السكني إلى الاستعمال التجاري (مخازن ومحال تجارية).

## 2- مساحة الوحدة السكنية :

تعد مساحة الوحدة السكنية من المعايير المهمة في تحديد الأنماط السكنية، إذ تتباين هذه المساحة تبعاً لمراحل نمو المدينة ولأمور تتعلق بحجم الأسرة وحالتها الاقتصادية والاجتماعية، فضلاً عن سعر الأرض ومدى توفرها، مما يؤدي إلى اختلاف مساحة الوحدات السكنية من مكان لآخر ومن حي لآخر. يبيّن الجدول (5) أن أغلب الوحدات

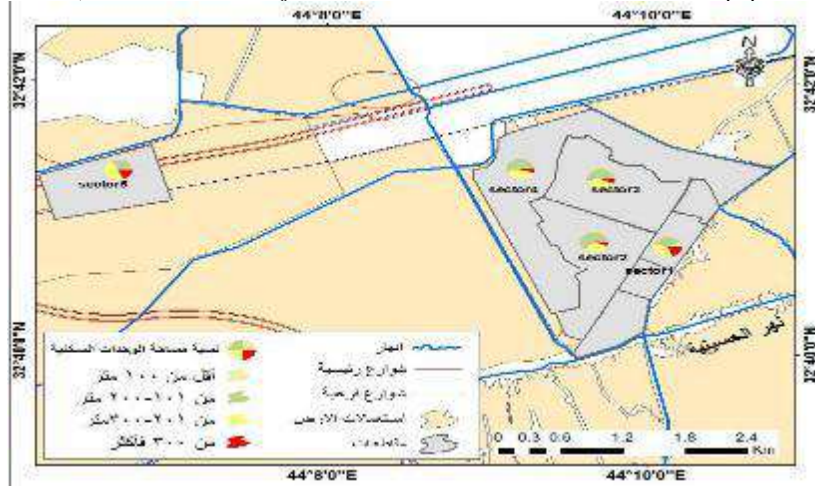
السكنية في منطقة الدراسة تتراوح مساحتها بين 101-300 م<sup>2</sup>، ويمكن أن نميز أربع فئات مساحية وهي جدول (5) خريطة (4): -

- الوحدات السكنية الصغيرة التي تتراوح مساحتها اقل من 100 م<sup>2</sup>: احتلت ما نسبته (3.8) % احتل قطاع رقم (1) المرتبة الأولى من حيث عدد الوحدات السكنية، إذ بلغت (13) حيًا سكنيًا ما نسبته (10.2) % من إجمالي عدد الوحدات السكنية في منطقة الدراسة، لأن أغلب أحياء القطاع رقم (1) تعود للمراحل الأولى من نشأة المدينة ك(حي العطيشي والعباس والحسين والصناعي) تلاه قطاع رقم (2) بالمرتبة الثانية بنسبة (2.3) %، بينما جاءت بقية القطاعات في المرتبة الأخيرة؛ لأنها من القطاعات التي نشأت وانضمت حديثًا لمنطقة الدراسة.
  - الوحدات السكنية المتوسطة وتتراوح مساحتها بين 101-200 م<sup>2</sup>: احتلت النسبة الأكبر من بين الفئات المساحية، فقد بلغت (47.1) % من مجموع الوحدات السكنية في مدينة الحسينية، ويرجع السبب إلى أن معظم القاطنين كانوا متجاوزين على الكثير من الأراضي الزراعية والأراضي التابعة للدولة. وضمت هذه الفئة أحياء (الرسول والزراعة) .
  - الوحدات السكنية الكبيرة وتتراوح مساحتها بين 201-300 م<sup>2</sup>: تراوحت مساحة هذه الفئة بين (201-300) وضمت أحياء (الإمام عون وبغداد والزهراء). انخفضت هذه النسبة في أحياء قطاع رقم 1 و2 .
  - الوحدات السكنية الكبيرة جدا وتتراوح مساحتها بين أكثر من 300 م<sup>2</sup>: بغت قيمة هذه الفئة (10.8) % وهي أدنى نسبة بين الفئات السابقة، إذ ارتفعت في قطاع رقم 1 و5 بينما انخفضت في ثلاثة أحياء سكنية هي حي الرسول والزراعة وحي بغداد.
- يتبين مما سبق أن أغلب الوحدات السكنية في المدينة تقع ضمن فئة المساحة المتوسطة، أي أن أغلب الأسر تعيش في وحدات سكنية مريحة إلى حد ما.

جدول (5) : مساحة الوحدات السكنية حسب الاحياء في مدينة الحسينية لعام 2024

القطاع	الاحياء	اقل من 100 سنة		من 101-200		من 201-300		من 300 فاكث		المجموع	%
		العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%		
قطاع رقم 1	حي العطيشي ، العباس ،الصناعي، الحسين	13	10.2	43	33.6	46	35.9	26	20.3	128	100
قطاع رقم 2	حي الرسول ، الزراعة	3	2.3	78	59.4	42	32.1	8	6.2	131	100
قطاع رقم 3	حي الزهراء	3	1.7	89	50	73	41.0	13	7.3	178	100
قطاع رقم 4	حي بغداد	1	1.4	38	53.5	28	39.5	4	5.6	71	100
قطاع رقم 5	الامام عون	1	1.9	16	30.8	25	48.1	10	19.2	52	100
المجموع وفقا للمساحة (المعدل)		21	3.8	264	47.1	214	38.2	61	10.8	560	100

المصدر : الدراسة الميدانية، استمارة الاستبيان، بالاعتماد على برنامج (ArcMap ArcGIS) بنسخته 10.4. خريطة (4) : مساحة الوحدات السكنية حسب الاحياء في مدينة الحسينية لعام 2024



المصدر : بالاعتماد على بيانات جدول (5).

### 3- مادة البناء :

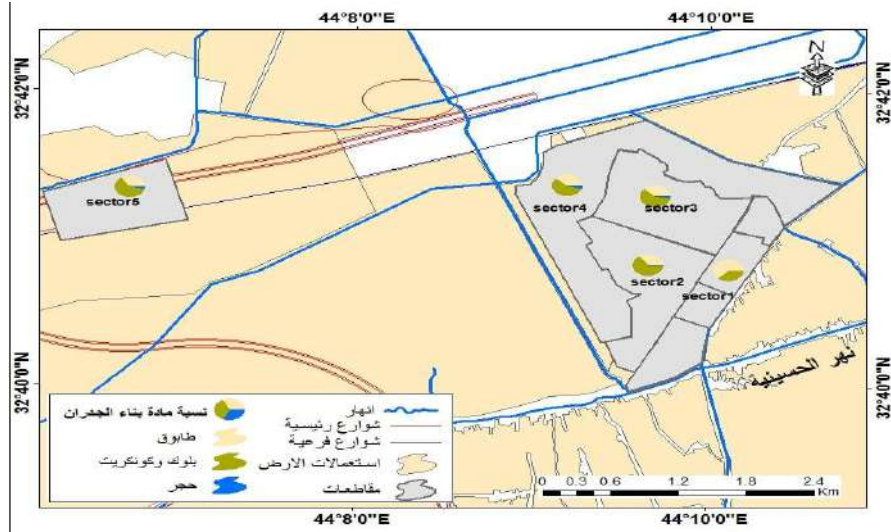
لمادة بناء الوحدات السكنية أهمية كبيرة في دراسة الواقع العمراني السكني، لأنها تؤثر الحالة العمرانية للمساكن وتعكس الحالة الاقتصادية والاجتماعية لسكانها. ويُقصد بمادة بناء الوحدة السكنية المواد المستعملة في بناء الجدران والسقف، وعادةً ما يتم استعمال الطابوق والبلوك والثرمستون. وتعكس مادة بناء الوحدة السكنية صورة الوضع الاقتصادي والاجتماعي للمدينة وطبيعة حياة سكانها ومستواهم الاقتصادي وقدرتهم الشرائية، كما أن مادة البناء تكشف الطراز العمراني الذي نشأت فيه الوحدات السكنية (مصطفى ف.، 2003). شهدت منطقة الدراسة تديلاً واضحاً في مواد بناء الجدران للوحدات السكنية عما كانت عليه في بداية نشأتها، إذ نلاحظ اختفاء المباني المشيدة من الطين ومشتقاته وحلت محلها وحدات سكنية مبنية من مادة الطابوق والثرمستون، كما يتبين من الجدول (6) والخريطة (5) إذ بلغت نسبة الوحدات السكنية المبنية من مادة الطابوق (42.7) %، إذ احتل القطاع رقم (1) المرتبة الأولى بنسبة (63.3) % من مجموع الوحدات السكنية في العينة، تلاه القطاع رقم (4) و(3) بنسبة (37.6-38) % لكل منهما على التوالي، وانخفضت النسبة في أحياء الرسول والزراعة (القطاع (3) والإمام عون (القطاع 5). بينما بلغت نسبة الوحدات السكنية المبنية من البلوك والكونكريت (55.2) %، واحتل حي الإمام عون المرتبة الأولى بنسبة (61.5) % يليه حي الرسول والزراعة بنسبة (63.4) % بينما احتل قطاع رقم [المرتبة الأخيرة بنسبة بلغت (36.7) %]. أما الحجر فقد شكل نسبة قليلة جداً (2.1) % من مجموع العينة. ويبدو واضحاً من الجدول أن الوحدات السكنية التي شيدت من مادة البلوك احتلت المرتبة الأولى نتيجة لرخص ثمنها مقارنة بالمواد الأخرى (طابوق أو ثرمستون)، فضلاً عن أن توفرها وكبر حجمها ساعد على سرعة البناء بها مما يوفر الوقت والتكاليف، إلا أن هذه المادة غير مناسبة للبناء في منطقة الدراسة نظراً لمناخها الصحراوي مما يضطر أصحاب الوحدات السكنية لاستخدام أجهزة التبريد والتكييف.

جدول (6) : التوزيع النسبي للوحدات السكنية تبعاً لمادة بناء الجدران في مدينة الحسينية لعام 2024

القطاع	الاحياء	مادة بناء الجدران					
		طابوق		بلوك وكونكريت		حجر	
		العدد	%	العدد	%	العدد	%
قطاع رقم 1	حي العطيشي ، العباس ،الصناعي	81	63.3	47	36.7	0	0
قطاع رقم 2	حي الرسول ، الزراعة	46	35.1	83	63.4	2	1.5
قطاع رقم 3	حي الزهراء	67	37.6	106	59.6	5	2,8
قطاع رقم 4	حي بغداد	27	38.0	41	57.8	3	4.2
قطاع رقم 5	الإمام عون	18	34.6	32	61.5	2	3.9
المجموع	وفقاً للمساحة (المعدل)	239	42.7	309	55.2	12	2.1

المصدر : الدراسة الميدانية ،استمارة الاستبيان، بالاعتماد على برنامج (ArcMap ArcGIS) بنسخته 10.4.

خريطة (5) : التوزيع النسبي للوحدات السكنية تبعاً لمادة بناء الجدران في مدينة الحسينية لعام 2024



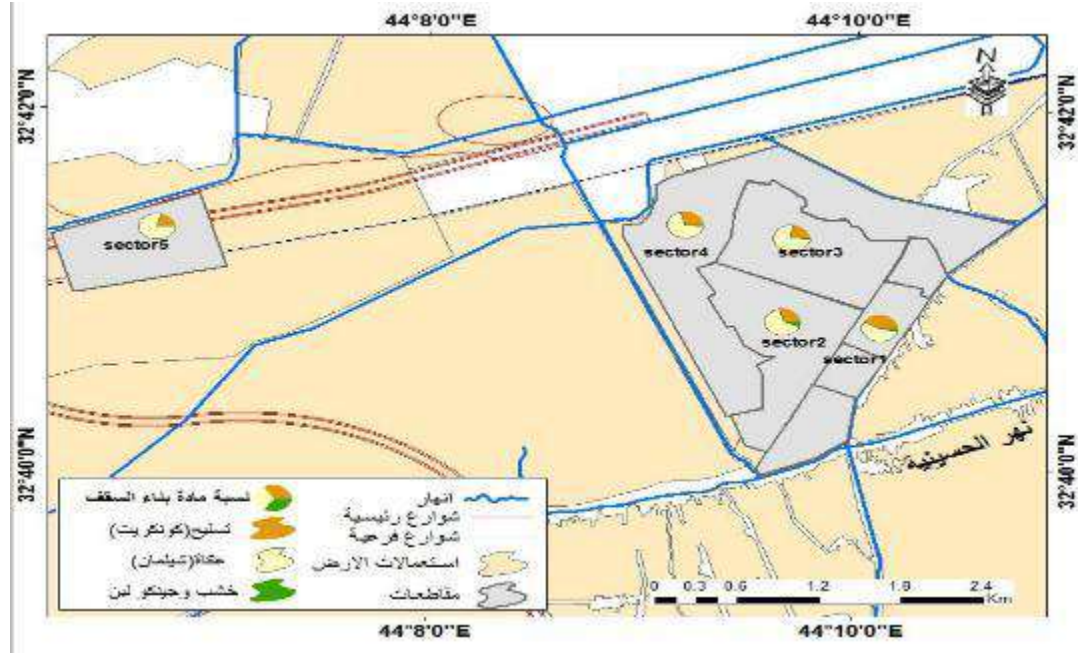
المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (6).

أما بالنسبة لمادة بناء السقف، فتشير معطيات الجدول (7) والخريطة(6)، إلى قلة عدد الوحدات السكنية التي تستخدم مادة الخشب والصفيح في بناء السقف، والتي استُعيض عنها في الوقت الحاضر بأنواع حديثة من السقوف أُطلق عليها (عكاة - شيلمان)؛ نظرًا لأهميتها في التقليل من درجة الحرارة وأنها أطول عمرًا من السقوف الأخرى، إذ شكلت نسبة (68.2)% من مجموع الوحدات السكنية للأحياء. أما الخرسانة (الكونكريت) فشكلت نسبة (29.1)%، أما مادة الخشب والجُنكو فشكلت نسبة منخفضة بلغت (2.7)% وبعض الأحياء تفتقر إلى هذا النوع من مواد البناء في بناء السقوف خريطة(6). نستنتج مما سبق أن العكاة والتسليح (الخرسانة/الكونكريت) يعدان المادة الأساسية في بناء سقوف الوحدات السكنية في منطقة الدراسة بالرغم من تكلفتها العالية؛ لكونها مواد جيدة وذات متانة عالية، فضلًا عن طول عمرها الزمني، إذ استحوذت أحياء الإمام عون وبغداد على النسبة الأكبر لكونها من الأحياء التي نشأت حديثًا في منطقة الدراسة، بينما شكلت أحياء العطيشي والرسول والزراعة والحسين نسبة جيدة بسبب التجديد الذي شهدته معظم الوحدات السكنية القديمة فيها والتحسين الاقتصادي وزيادة أعداد الأسر.

جدول (7): التوزيع النسبي للوحدات السكنية تبعًا لمادة بناء السقف في مدينة الحسينية لعام 2024

القطاع	الأحياء	مادة بناء السقف						المجموع	%
		تسليح (كونكريت)		عكاة (شيلمان)		خشب وجينكو لبن			
		العدد	%	العدد	%	العدد	%		
قطاع رقم 1	حي العطيشي ، العباس ،الصناعي	52	40.6	72	56.1	4	3.1	128	100
قطاع رقم 2	حي الرسول ، الزراعة	37	28.2	86	65.6	8	6.1	131	100
قطاع رقم 3	حي الزهراء	43	24.2	133	74.7	2	1.2	178	100
قطاع رقم 4	حي بغداد	20	28.2	50	70.4	1	1.4	71	100
قطاع رقم 5	الإمام عون	11	21.2	41	78.8	0	0	52	100
المجموع وفقا للمساحة (المعدل)		163	29.1	382	68.2	15	2.7	560	100

المصدر: الدراسة الميدانية، استمارة الاستبيان، بالاعتماد على برنامج (ArcMap ArcGIS) بنسخته 10.4. خريطة (6): التوزيع النسبي للوحدات السكنية تبعًا لمادة بناء السقف في مدينة الحسينية لعام 2024



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (7).

#### 4- عدد الطوابق:

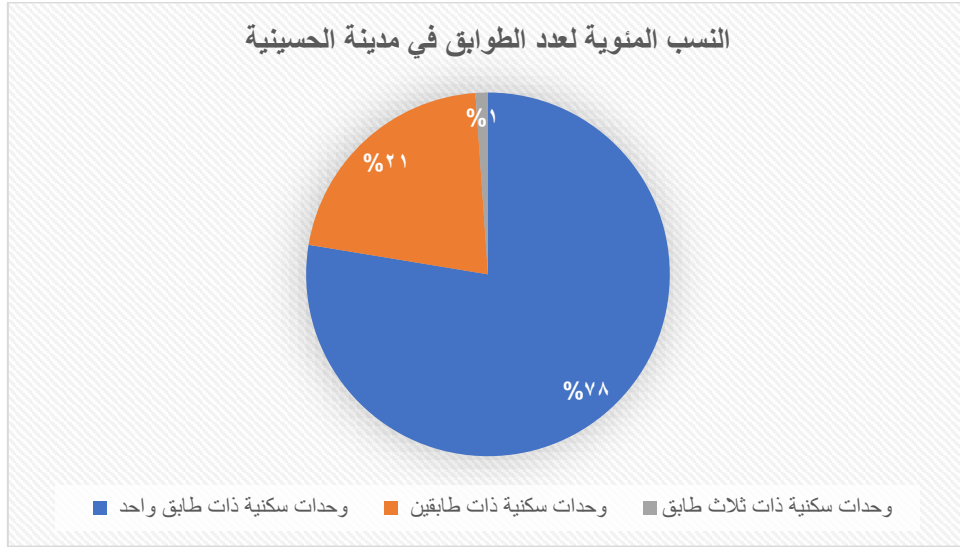
إن للمستوى الاقتصادي للأسرة أثراً كبيراً على متغير عدد الطوابق، إذ تعتمد عملية بناء الوحدة السكنية واختيار المسكن وعدد الطوابق على المساحة وحجم الأسرة ومقدار حاجتها من الغرف ورغبتها في استثمار قطعة الأرض بالشكل الذي يتناسب مع عدد أفراد الأسرة وما تخطط له من زيادة مستقبلاً، لذا نجد أن الأحياء التي يسكنها ذوو الدخل المرتفع تسجل أعلى نسب من المساكن متعددة الطوابق (Berry, 1971). وبالنسبة لمنطقة الدراسة فيتضح من الجدول (8) والشكل (1)، أن منطقة الدراسة، تتميز بسيادة المساكن ذات الطابق الواحد والطابقين، ويصل عدد الوحدات السكنية ذات الطابق الواحد إلى (4350) وحدة سكنية، وبنسبة بلغت (77.6%)، ويلاحظ تركيز هذا النمط في أغلب أحيائها السكنية (حي العطيشي والحسين والزهراء)، بينما تصل نسبة الوحدات السكنية ذات الطابقين إلى (21.2%)، إذ انخفضت إلى ما دون النسبة العامة لهذا النمط في أحياء (الرسول والزراعة). بينما احتلت الوحدات السكنية ذات الثلاثة طوابق فأكثر نسبة ضئيلة جداً، فقد احتلت نسبة (1.1%) من مجموع وحداتها السكنية، شكل (1).

جدول (8): عدد الطوابق في الوحدات السكنية في منطقة الدراسة لعام 2024

عدد الطوابق	العدد	%
وحدات سكنية ذات طابق واحد	4350	77.6
وحدات سكنية ذات طابقين	1190	21.3
وحدات سكنية ذات ثلاث طابق	60	1.1
المجموع	5600	100

المصدر: مديرية التخطيط العمراني في محافظة كربلاء المقدسة، بيانات غير منشورة، 2024. تحليل الاستبانة.

شكل (1) : النسب المئوية لعدد الطوابق في الوحدات السكنية في منطقة الدراسة لعام 2024



المصدر : بالاعتماد على بيانات جدول (8).

#### 5- توفر الخدمات الأساسية والبنية التحتية :

أصبح من الضروري دراسة الحيز المكاني للبيئة المحيطة بالحي السكني لكونها المكان الذي يسكن فيه الفرد ويمارس أنشطته المختلفة، ولاستمرار الحياة في الحي السكني، لا بد من توفر خدمات أساسية متمثلة في خدمات تجهيز الكهرباء والماء وخدمات الصرف الصحي، لأن عدم توفرها مؤثر على رداءة الحي السكني. ويتضح من الجدول (9) والشكل (2)، أن أحياء منطقة الدراسة مجهزة بالماء والكهرباء، إذ ارتفعت نسبة الوحدات السكنية المرتبطة بشبكة مياه الإساءة إلى (97.3%)، وسجلت أعلى النسب في أحياء (الزهراء وحي الرسول وحي الصناعة وحي العطيبي والعباس والحسين) بنسب تراوحت بين (23.8-35.1) %، بينما أدنى الأحياء في توفر خدمات الماء تمثلت في حي الإمام عون وبغداد، كونهما من الأحياء التي ضُمت حديثاً للمدينة ولم يتم الاهتمام بها بشكل رئيسي وكامل. بينما بلغت نسبة الوحدات السكنية المتصلة بشبكة كهرباء وطنية (67.4) %، إلا أن مشكلة انقطاع التيار الكهربائي دفعت سكان منطقة الدراسة إلى الاعتماد على مولدات الشارع. وفيما يخص كفاءة شبكة الكهرباء في الوحدات السكنية بمنطقة الدراسة، وبحسب الدراسة الميدانية، فإن أغلب المواطنين يعانون من الانقطاعات الكثيرة ورداءة الخدمة. ويتبين من الجدول (10) إن 74.1 %، أكدوا بأنها متوسطة، و20.4 % أفادوا برداءة الطاقة الكهربائية، و فقط 5.5 % جيدة، وأكثر الأشهر انقطاعاً هو فصل الصيف، جدول (10) .

أما من حيث تجهيز الصرف الصحي، فمنطقة الدراسة تعاني من عدم توفر شبكة صرف صحي ملائمة، ويتم جمع مياه المجاري عن طريق الحفر الامتصاصية واستخدام القنوات. وتعكس بيانات جدول (9) والشكل (2)، حجم العجز الكبير في شبكات الصرف الصحي التي تعاني منها منطقة الدراسة، إذ بلغت نسبة الاعتماد على شبكة المجاري (8.9) %، وهي نسبة قليلة، بينما بلغت نسبة الحوض العفن (84.3) %). ويوضح الجدول (10) مدى كفاءة شبكة الصرف الصحي في منطقة الدراسة، إذ تمثلت الحالة المتوسطة نسبة (63.6) %، في حين بلغت نسبة الذين أفادوا بأنها جيدة (22.3) % و(14.7) % رديئة، مما يسبب تجمع مياه الصرف الصحي في بعض الطرقات وانبعاث الروائح الكريهة وأخطاراً على الصحة العامة، فضلاً عن التلوث في نوعية الحياة في المدينة. فضلاً عن وجود المياه الجوفية بأعماق قليلة، مما يجعلها تتأثر بسوء تصريف مياه الصرف الصحي.

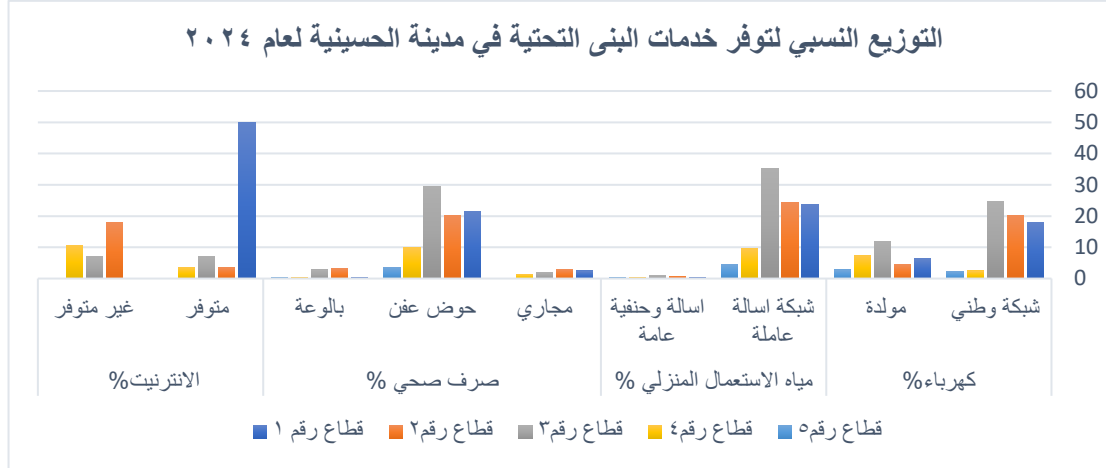
جدول (9) : التوزيع النسبي لتوفر خدمات البنى التحتية للوحدات السكنية في مدينة الحسينية لعام 2024

القطاع	الاحياء	كهرباء %		مياه الاستعمال المنزلي %	صرف صحي %			الانترنت %		
		شبكة وطنية	مولدة		شبكة اسالة عاملة	اسالة وحنفية عامة	مجاري	حوض عفن	بالوعة	متوفر
قطاع رقم 1	حي العطيبي ، العباس ،الصناعي، الحسين	17.8	6.3	23.8	0.3	2.5	21.3	0.3	50.0	0
قطاع رقم 2	حي الرسول ، الزراعة	20.2	4.5	24.3	0.6	.3	20.1	3.2	3.6	17.9
قطاع رقم 3	حي الزهراء	24.6	11.7	35.1	1.0	2	29.6	2.8	7.1	7.1

10.7	3.6	0.2	9.8	1.4	0.3	9.6	7.3	2.5	حي بغداد	قطاع رقم 4
0	0	0.3	3.5	0	0.5	4.5	2.8	2.3	الامام عون	قطاع رقم 5
35.7	64.3	6.8	84.3	8.9	2.7	97.3	32.6	67.4	المجموع وفقا للمساحة (المعدل)	

المصدر : الدراسة الميدانية ، استمارة الاستبيان.

شكل (2) : التوزيع النسبي لتوفر خدمات البنى التحتية للوحدات السكنية في مدينة الحسينية لعام 2024\



المصدر : بالاعتماد على بيانات جدول (9).

جدول (10) : مدى كفاءة شبكة الكهرباء والصرف الصحي في مدينة الحسينية لعام 2024

ت	كفاءة الشبكة الكهربائية	%	مدى كفاءة شبكة الصرف الصحي	%
1	جيدة	5.5	جيدة	22.3
2	متوسطة	74.1	متوسطة	63.6
3	ردئية	20.4	ردئية	14.7
	المجموع	100	المجموع	100

المصدر : الدراسة الميدانية ، استمارة الاستبيان .

أما بالنسبة للنفايات الصلبة، فقد تبين من خلال الدراسة الميدانية والمقابلة الشخصية مع موظفي بلدية الحسينية أن هنالك أكثر من (38) طنًا من النفايات الصلبة تُنتج يوميًا، بينما يبلغ معدل المخلفات التي ينتجها الفرد (1500) غرام. ونظرًا لعدم توفر مستشفى في منطقة الدراسة، فإن كمية النفايات الصحية قليلة جدًا، فقد يوجد 3 مراكز صحية يتم حرق النفايات فيها ونقلها إلى الطمر الصحي. وجميع النفايات في المدينة يتم نقلها من قبل المديرية (القسم البيئي) بواسطة آليات خاصة وبمساعدة بعض العمال، ثم تنقل إلى موقع الطمر الصحي. وبحسب ما أفادت بلدية الحسينية، فإن جميع النفايات الصلبة تخدم 75% من عدد السكان، مما يؤدي إلى رمي النفايات بشكل عشوائي في الأراضي الخالية، فضلًا عن عدم انتظام وثبات مواعيد الجمع. يتم نقل النفايات إلى موقع الطمر الصحي والذي يبعد حوالي (3) كم عن المناطق المسكونة و(1) كم عن الطريق العام (بغداد – كربلاء) ويعد غير نظامي (مقابلة شخصية مع موظف في بلدية الحسينية، 2024).

المبحث الثالث : الخصائص السكانية والاقتصادية للوحدة السكنية :

#### 1- معدل اشغال الوحدة السكنية (أسرة / وحدة سكنية) :

تُعد دراسة معدل عدد الأسر في الوحدة السكنية (المسكن الواحد) من المعايير التي يمكن استخدامها لمعرفة وقياس مقدار الكثافة الإسكانية في المدينة، وبالتالي يوضح مقدار الكفاءة الكمية للإسكان وتحديد مقدار العجز السكني في المدينة، ويشير المعيار العراقي بأنه لا يجوز أن تشغل الوحدة السكنية بأكثر من أسرة واحدة، فالخصوصية تتأكد عندما تستقل الأسرة في مسكنها (Alqatrani, , 2016). وعند تطبيق المعيار العراقي والبالغ (1.37 أسرة / الوحدة السكنية) نلاحظ أنه لا ينطبق على أحياء منطقة الدراسة، إذ بلغ معدل عدد الأسر (2) أسرة / وحدة سكنية) جدول (11) والخريطة (7)، ويرجع السبب في ذلك إلى أن سكان منطقة الدراسة ينتمون إلى المناطق الريفية التي تتميز بعادات وتقاليد عشائرية تتمثل بالزواج المبكر، مما أدى إلى انشطار العائلة الكبيرة

إلى أسر متعددة في الوحدة السكنية، مما يسبب معوقات كثيرة ترتبط بمساحة وحجم المسكن والعادات والتقاليد والوضع الاقتصادي. يتضح لنا من بيانات جدول (11) أن (51.6) % من إجمالي الوحدات السكنية في منطقة الدراسة تسكنها أسرتان وأكثر، فقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي تشغلها أسرة واحدة (236) وحدة سكنية أي ما بنسبته (42.1) %. بينما عدد المساكن التي تشغلها ثلاث أسر فما فوق فقد وصلت نسبتها إلى (6.3%) جدول (11).

جدول (11): التوزيع النسبي للوحدات السكنية تبعا لعدد الاسر حسب الاحياء في مدينة الحسينية لعام 2024

القطاع	الاحياء	مساكن تشغلها أسرة واحدة		مساكن تشغلها ثلاث أسر		المجموع	%
		العدد	%	العدد	%		
قطاع رقم 1	حي العطيشي ، العباس ،الصناعي، الحسين	67	52.3	53	41.4	128	6.3
قطاع رقم 2	حي الرسول ، الزراعة	39	29.8	79	60.3	131	9.9
قطاع رقم 3	حي الزهراء	91	51.2	80	44.9	178	3.9
قطاع رقم 4	حي بغداد	29	40.9	37	52.1	71	7
قطاع رقم 5	الامام عون	10	19.2	40	76.9	52	3.9
المجموع وفقا	(المعدل)	236	42.1	289	51.6	560	6.3

المصدر : الدراسة الميدانية ،استمارة الاستبيان، بالاعتماد على برنامج (ArcMap ArcGIS) بنسخته 10.4.

خريطة (7): التوزيع النسبي للوحدات السكنية تبعا لعدد الاسر حسب الاحياء في مدينة الحسينية لعام 2024



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (11).

## 2- كثافة الوحدة السكنية:

تعد كثافة الوحدة السكنية من المعايير المهمة والمعتمدة في رسم سياسات خطط التنمية التي تهدف إلى تحسين نوعية المسكن، لما لها من أهمية في معرفة درجة التزامم السكاني في الوحدة السكنية (الكعبي، 2013). ويُقصد

بكثافة الوحدة السكنية عدد السكان مقسوماً على عدد الوحدات السكنية لهذه المدينة، مما يلعب دوراً كبيراً في تحديد طبيعة الإسكان وتحديد الحاجة السكانية إلى الوحدات السكنية في المدينة. وتختلف كثافة الوحدة السكنية من دولة لأخرى ومن منطقة لأخرى، ففي بريطانيا (2.8 شخص/وحدة سكنية) وفي الولايات المتحدة (2.9 شخص/وحدة سكنية) (البعاج، 2021). ولغرض دراسة وتقييم كفاءة البنية العمرانية في منطقة الدراسة، لا بد من التعرف على واقع الكثافة السكنية، ويتم التعرف عليها من خلال مجموعة من المعادلات والمعايير:-

أ- **معدل الاشغال (شخص / وحدة السكنية) :**

يتضح من الجدول (12) أن الكثافة السكانية في منطقة الدراسة بلغت (6.1 شخص / الوحدة السكنية) . وهو بهذا يعد مؤشراً مزدحماً الى حد ما إذا ما قورن مع المعايير في الدول الأخرى التي سبق ذكرها (بريطانيا والولايات المتحدة الأمريكية)، مما يعكس سلبياً على مستوى الكفاءة الوظيفية لأنه يرتبط بصورة مباشرة بالتطور العمراني والاقتصادي والثقافي للمدينة.

جدول (12): معدل الاشغال في منطقة الدراسة لعام 2024

السكان	عدد الوحدات السكنية	معدل الاشغال (شخص / وحدة سكنية) (*)
34000	5600	6.1

المصدر : وزارة الاشغال والبلديات العامة ، مديرية بلدية الحسينية ، بيانات غير منشورة ، 2024 .

(\*) معدل الاشغال (فرد/وحدة سكنية) = عدد السكان / عدد الوحدات السكنية .

ب- **نسبة الاشغال (شخص / غرفة) :**

يقصد به معدل إشغال الغرفة من قبل الأفراد أو عدد الأفراد إلى عدد الغرف في الوحدة السكنية، وهذا المعدل يختلف من منطقة لأخرى ومن حي لآخر (السعدي، 1990) . وهذا يرجع إلى تحسن الأوضاع الاقتصادية والعمرانية والاجتماعية لسكان المدينة، وقد اختلفت المعايير العراقية عن المعايير العالمية، إذ حدد المعيار العراقي (2شخص/غرفة) وهذا الرقم مرتفع مقارنة بالمعايير العالمية التي حددت أن الغرفة مزدحمة إذا زاد عدد أفرادها عن (1.5 شخص / غرفة) بينما حددت المعايير الأمريكية لسنة 1976 أن الغرفة مزدحمة إذا زادت عن (1 شخص / غرفة) (خضير، 2005).

إن نسبة الإشغال تتباين من بلد لآخر ومن مدينة لأخرى لكونها تتعلق بالظروف العمرانية، وبحسب معايير وزارة الإسكان وتخطيط السكن، اعتمد في المناطق السكنية في العراق على التصنيف التالي (وزارة الاسكان والاعمار، 2010) :

- نسبة الإشغال جيدة: عندما يكون المعدل اقل من 2 شخص /غرفة.

- نسبة الإشغال متوسطة: عندما يكون المعدل ما بين 2-3 شخص /غرفة.

- نسبة الإشغال مزدحمة: عندما يكون المعدل أكثر من 3 شخص /غرفة.

نظراً لما تتمتع به منطقة الدراسة من الطابع الريفي والعادات والتقاليد والرغبة الشخصية ونوعية التخطيط والمستوى الاقتصادي، فإن كل هذه العوامل أثرت بشكل مباشر على ارتفاع نسبة اشغال غرفة النوم في البيت الواحد. بلغ عدد الغرف في مدينة الحسينية عام 2024 (8294) غرفة، في حين بلغ معدل الاشغال لعينة الدراسة (4.1) فرد / غرفة، جدول (13). وهو مؤشر مزدحم عند مقارنته مع المعايير العراقية والعالمية.

جدول (13): عدد السكان وعدد الغرف في منطقة الدراسة لعام 2014

السكان	عدد الغرف	معدل الاشغال (فرد/غرفة)
34000	8294	4.1

المصدر: وزارة التخطيط مديرية التخطيط العمراني في محافظة كربلاء المقدسة، بيانات غير منشورة،

2025.

نستنتج مما سبق أن جميع أحياء منطقة الدراسة تفوق معدل الإشغال العراقي، مما يدل على الاكتظاظ والتزام في الوحدة السكنية، والذي يؤثر بدوره بالضغط على الخدمات الأساسية وظهور مشكلات صحية واجتماعية وتداعي الوحدات السكنية.

### 3- ملكية الوحدة السكنية:

يعد السكن أحد أهم الحاجات الأساسية التي يجب إشباعها لما له من أهمية في حياة الفرد والعائلة، ويحقق الاستقرار والسكنية. كما أن ملكية الوحدة السكنية تعبر عن حالة الاستقرار الاقتصادي والنفسي للسكان، ويمثل امتلاك المسكن أحد المتطلبات الأساسية التي يؤكد عليها مخطط الإسكان العام في العراق. وتتباين الوحدات السكنية من حيث الملكية إلى: (الوحدات السكنية المملوكة والوحدات السكنية المستأجرة من الأهالي أو الحكومة) (قاسم، 2021). بلغ عدد الوحدات السكنية المملوكة لأصحابها في مدينة الحسينية، وبحسب بيانات الجدول (14) حوالي (476) وحدة سكنية أي ما يشكل (85.1%) من مجموع الوحدات السكنية في المدينة، وتتباين بين أحياء المدينة

تبعًا لحداثه وتطور الحي السكني، إذ بلغ أعلى معدل ملكية في أحياء العطيبي والعباس والحسين والزهراء بنسبة بلغت (89.1-86.5)% يليها حي بغداد بنسبة (87.5)%، تلتها أحياء الرسول والزراعة، بينما جاء حي الإمام في المرتبة الأخيرة بنسبة بلغت (71.1)%، ويرجع السبب في ارتفاع نسبة الوحدات السكنية المملوكة في بعض الأحياء إلى قيام الدولة بتسهيلات تمثلت بمنح قروض وتوزيع قطع أراضٍ للسكان، فضلًا عن تملك الوحدات السكنية لقاطنيها. ونظرًا لتحسن الوضع الاقتصادي بعد أحداث 2003 أتاح ذلك فرصة لتشييد وحدات سكنية جديدة. أما بالنسبة للوحدات السكنية المؤجرة في منطقة الدراسة فقد بلغت نسبتها (12.6)% احتل قطاع رقم 5 و4 و3 المرتبة الأولى والثانية والثالثة بنسبة بلغت (23.1-12.7-12.4)% لكل منهم على التوالي، ويرجع السبب إلى تفضيل معظم السكان السكن بالقرب من مكان عملهم أو أقاربهم، أو نتيجة لانخفاض تكاليف الإيجار في بعض الأحياء.

جدول (14) : التوزيع النسبي للوحدات السكنية تبعًا للملكية حسب الأحياء في مدينة الحسينية لعام 2024

القطاع	الأحياء	ملك		إيجار		تجاوز		المجموع	%
		العدد	%	العدد	%	العدد	%		
قطاع رقم 1	حي العطيبي ، العباس ،الصناعي، الحسين	114	89.1	12	9.4	2	1.5	128	100
قطاع رقم 2	حي الرسول ، الزراعة	109	83.2	16	12.2	6	4.6	131	100
قطاع رقم 3	حي الزهراء	154	86.5	22	12.4	2	1.1	178	100
قطاع رقم 4	حي بغداد	62	87.3	9	12.7	0	0	71	100
قطاع رقم 5	الامام عون	37	71.1	12	23.1	3	5.8	52	100
المجموع وفقا (المعدل)		476	85.1	71	12.6	13	2.3	560	100

المصدر : الدراسة الميدانية ، استمارة الاستبيان .

## المبحث الرابع : مشكلات السكن في مدينة الحسينية

### 1- العجز السكني :

يُعد العجز السكني من المواضيع المهمة لعملية التخطيط الإسكاني؛ لما له من دور في إعطاء صورة عن الواقع السكني، مما يمكن الجهات المعنية بالإسكان من اتخاذ القرارات ووضع الخطط الإسكانية التي تهدف إلى رفع الرصيد السكني والقضاء على مشكلة العجز (حسن، 2008)، من خلال تشخيص العجز ومعرفة العوامل التي ساعدت على ارتفاعه، إذ يعتمد مقدار الحاجة السكنية على عدد الأسر وحجم الأسرة والحد الأدنى من معايير الإسكان المقبولة (Langlyey، 1979). ويُعرف العجز السكني بأنه الفرق بين عدد الوحدات السكنية المتوفرة المقبولة وبين عدد الأسر التي تشغلها في زمان ومكان معين، بغض النظر عما إن كانت هذه الوحدات السكنية مملوكة أو مستأجرة لها (لطيف، 2009). ولمعرفة مقدار العجز السكني في مدينة الحسينية فيتضح من الجدول (15) أن مقدار العجز السكني بلغ (23.1) وحدة سكنية عام 2024، بينما بلغت نسبة العجز (29.1) % (جدول (15))؛ نتيجة لتزايد أعداد الأسر ونمو السكان بشكل يفوق الرصيد السكني ويتجاوز أعداد الوحدات السكنية المتوفرة نتيجة للزيادة الطبيعية والهجرة.

جدول (15) : العجز السكني في منطقة الدراسة لعامي (1984-2014)

السنوات	مجموع الأسر*	عدد الوحدات السكنية	العجز السكني**	نسبة العجز***%
2024	7901	5600	2301	29.1

المصدر: 1-بالاعتماد على جدول (12).

2- وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات ، مديرية إحصاء كربلاء ، بيانات غير منشورة، 2024.  
\* حجم الأسرة = عدد النفوس/ عدد الأسر .

\*\* العجز السكني = عدد الأسر الحالي - عدد الوحدات السكنية .

\*\* نسبة العجز = العجز السكني / مجموع الأسر × 100 .

## 2- ارتفاع أسعار الأراضي السكنية والمساكن:

تعد أسعار الأراضي من أهم العوامل الاقتصادية التي تحدد نوع الاستعمال، إذ تتباين أسعار الأراضي السكنية من حي لآخر تبعاً لموقع القطعة السكنية بالنسبة إلى مركز المدينة، ونلاحظ في السنوات الأخيرة أن أغلب المدن العراقية شهدت ارتفاعاً في أسعار الأراضي السكنية فيها ومنها منطقة الدراسة بسبب العجز السكني الكبير ورغبة الأسر في الانشطار والانفصال في وحدة سكنية مستقلة بسبب تحسن المستوى الاقتصادي والهجرة، فضلاً عن عدم اهتمام الدولة والجهات المعنية بقطاع الإسكان وإقامة مجتمعات سكنية لسد النقص الحاصل في الوقت الحاضر في عدد الوحدات السكنية. وعموماً تتميز منطقة الدراسة بارتفاع أسعار الأراضي السكنية فيها، فقد تبين من خلال الدراسة الميدانية أن سعر المتر المربع الواحد في مركز المدينة بلغ (500000-750000) دينار، بينما تنخفض في الأراضي البعيدة عن المركز وفي الأراضي المصنفة كأراض زراعية في أطراف المدينة، إذ وصل سعر قطعة الأرض بمساحة 200-300 م<sup>2</sup> (60 - 100) مليون دينار، والواقع يشير إلى أن هنالك قطعاً سكنية وصلت معدلات أعلى مما يجعل فئات كثيرة من السكان غير قادرة على شراء أو الحصول على قطع سكنية، فضلاً عن ارتفاع تكاليف المواد الإنشائية وأجور العمال. أما أجور العمال بلغت (25000) دينار والخلفة (40000) دينار مما يشكل عائقاً في بناء الوحدات السكنية، مما دفع العديد من الأسر إلى الاستئجار والذي بدوره يؤثر على انخفاض دخل الأسرة ومعيشتها نتيجة اقتطاع جزء من دخل الأسرة ودفعه كبدل إيجار وتراوحت أسعار الإيجارات في منطقة الدراسة (250 - 300) دينار (الاستبيان، 2025).

## 3- تدهور الوحدات السكنية:

تبين من خلال الدراسة الميدانية وبيانات جدول (16) وخريطة (8) أن الكثير من أحيائها تعاني من مشكلة التدهار والتدهور العمراني وتردي حالتها الإنشائية، وخاصة الوحدات السكنية في الأحياء القديمة التي أصابها التآكل والتدهور لمرور أكثر من 30 سنة على بناءها، فقسم منها يحتاج إلى صيانة وقسم آخر يحتاج إلى هدم وإعادة بناء كما في أحياء (العطيشي والعباس والحسين) جدول (16).

وعليه يمكن تقسيم الأحياء بحسب حالة الوحدات السكنية كما يلي خريطة (8) :-

- وحدات سكنية صالحة للاستعمال: وتشمل أحياء الزهراء والرسول والزراعة بعدد وحدات سكنية تراوح بين (24-61) وحدة سكنية، شكلت (18.3-34.3) % لكل منهما على التوالي.
  - وحدات غير صالحة للسكن وتحتاج إلى صيانة: وتشمل النسبة الأكبر (71.9) وتشمل أحياء بغداد والرسول والعطيشي والرسول والحسين والعباس وانخفضت في أحياء (بغداد، والإمام عون).
  - أحياء تحتاج هدم وإعادة بناء: وتتمثل بالأحياء القديمة وشكلت نسبة قليلة لم تتجاوز (3.8) % وتمثلت بأحياء (حي العطيشي، العباس، الصناعي، الحسين).
- من أسباب عدم صلاحية الوحدات السكنية للسكن في منطقة الدراسة يرجع إلى عدم توفر مياه صالحة للشرب وتدهور شبكة الكهرباء وشبكة الصرف الصحي كما ذكرنا سابقاً في مقدمة البحث، فضلاً عن أن أغلب الوحدات السكنية قديمة تم بناءها قبل 40 سنة فأكثر.

جدول (16): حالة الوحدات السكنية في منطقة الدراسة 2024

القطاع	الأحياء	صالح للاستعمال		غير صالح ويحتاج إلى صيانة		يحتاج إلى هدم وإعادة بناء		المجموع %
		العدد	%	العدد	%	العدد	%	
قطاع رقم 1	حي العطيشي ، العباس ، الصناعي، الحسين	23	17.9	96	75	9	7.1	128
قطاع رقم 2	حي الرسول ، الزراعة	24	18.3	100	76.4	7	5.3	131
قطاع رقم 3	حي الزهراء	61	34.3	114	64	3	1.7	178
قطاع رقم 4	حي بغداد	8	11,3	61	85.9	2	2.8	71
قطاع رقم 5	الإمام عون	20	38.5	32	61.5	0	0	52
المجموع وفق (المعدل)		136	24.3	403	71.9	21	3.8	560

المصدر : الدراسة الميدانية ،استمارة الاستبيان.

خريطة (8) : مدى صلاحية الوحدات السكنية في مدينة الحسينية 2024



المصدر : بالاعتماد على بيانات جدول (16).

#### الاستنتاجات (Conclusions):

1. بينت الدراسة ان البنية السكنية في مدينة الحسينية ليست مطابقة للمعايير التخطيطية، إذ حدد المعيار العراقي (2شخص / غرفة ) بينما المعيار الأمريكي أشار إلى أن الغرفة مزدحمة إذا زاد عدد الأفراد فيها عن (1 شخص /غرفة) في حين بلغ معدل الإشغال في منطقة الدراسة (4.1شخص /غرفة).
2. كشفت الدراسة أن ما نسبته (55.2) % من مجموع الوحدات السكنية قد شيدت من مادة البلوك والإسمنت.
3. كشفت الدراسة ان ما نسبته (42.1) % من اجمالي الوحدات السكنية تسكنها أسرة واحدة، وبلغت نسبة الوحدات السكنية التي تسكنها أسرتان (51.6) % وثلاث أسر (6.3) % نتيجة لرغبة الاسرة بالانشطار والاستقلال.
4. حسب معطيات الدراسة الميدانية أن أكثر من (85.1) % من الوحدات السكنية هي ملك لقاطنيها و(12.6) % هي مؤجرة وتتوزع بنسب متفاوتة بين قطاعات منطقة الدراسة.
5. تشير الحالة العمرانية للوحدات السكنية الى ان (71.9%) من مجموع الوحدات السكنية غير صالحة للسكن وتحتاج الى صيانة من قبل مالكيها، وهذه النسبة عالية عند مقارنتها مع دراسات استنتجت ان 12% من الوحدات السكنية غير صالحة في إنكلترا باختلاف المعايير البيئية والظروف الاقتصادية في كلتا المنطقتين.

#### المقترحات (Suggestions):

- 1- التأكيد على تفعيل دور الخدمات البلدية في أحياء منطقة الدراسة، وتقديم القروض والتسهيلات للسكان للارتقاء بواقع الوحدات السكنية.
- 2- التأكيد على تزويد الوحدات السكنية بالخدمات الأساسية والبنى التحتية قبل توزيعها على المواطنين.
- 3- حل مشكلة ارتفاع أسعار الأرض من خلال سن القوانين والتشريعات التي تمنع أصحاب العقارات والمالكين من المضاربة بالعقار والحد من التوسع على حساب الأراضي الزراعية والبساتين في منطقة الدراسة وبناء المجمعات السكنية وبيعها بأسعار رمزية للسكان.
- 4- وضع خطط واستراتيجيات لبناء وحدات سكنية تتناسب مع الزيادة الكبيرة في حجم السكان والموازنة بينها وبين مشاريع الوحدات السكنية الحالية والمستقبلية.
- 5- تخطيط مناطق سكنية وفق المعايير التخطيطية مع التركيز على ان تناسب التطورات الاقتصادية والاجتماعية لسكان منطقة الدراسة.

#### المراجع:

- 1- بشير ابراهيم لطيف، واخرون. (2009). لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب.

- 2- الدراسة الميدانية، استثمار الاستبيان. (2025).
- 3- سعدي محمد صالح السعدي، وآخرون. (1990). بغداد: مطابع دار بيت الحكمة.
- 4- سمير فليح الميالي. (2005). الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء . رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية ابن رشد- جامعة بغداد.
- 5- سناء عباس حسن. (2008). اثر الخصائص السكانية والاجتماعية على الحاجة السكنية لمدينة بعقوبة والتنوّ بها حتى عام 2006، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي -جامعة بغداد.صفحة 13.
- 6- عبد السلام حسن الحداد المولى. (2017). الزحف العمراني على المناطق الاثرية في اقليم الجبل الاخضر - ليبيا (دراسة في التخطيط العمراني). (رسالة ماجستير (غير منشورة)، المحرر) ليبيا: رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب والعلوم التربوية.صفحة 164.
- 7- عدنان عبد الامير البعاج. (2021). الزطفة السكنية في مدينة القرنة. رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب - جامعة البصرة.صفحة 114.
- 8- فيصل يوسف مصطفى. (2003). التركيب الحضري وانعكاساته على تخطيط استعمالات الارض في مدينة بير نابالا الفلسطينية. اطروحة دكتوراه(غير منشورة)، كلية التخطيط الحضري والاقليمي - جامعة المجتج الوطنية - فلسطين.صفحة 78.
- 9- لقاء كريم خضير. (2005). التحليل الجغرافي للواقع السكني لمدينة بغداد للمدة من 1977-2002. اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية ابن رشد.صفحة 42.
- 10- مرتضى مظفر الكعبي. (2013). الزحف العمراني لمدينة شط العرب على الأراضي الزراعية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية. رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الانسانية- جامعة البصرة.صفحة 127.
- 11- مقابلة شخصية مع موظف في بلدية الحسينية. (2024). القسم البيئي- بيانات غير مشورة.
- 12- مها هندي فراس سامي القطراني جبل. (حزيران، 2023). الوظيفة السكنية لمدينة سفوان. مجلة اداب/ البصرة، صفحة 334.
- 13- هدى محمد يوسف الهيتي قاسم. (2021). مؤشرات البنية العمرانية لمجتمع مدينة ههيب. مجلة ديالى - العدد التسعون، صفحة 73.
- 14- وزارة الاسكان والاعمار. (2010). شعبة الدراسات ، معايير الاسكان الحضري- بغداد.

#### المصادر الإنكليزية :

- 1- Alqatrani .Firas Sami Abdulaziz, Geographical Analysis of Residential function in Al Zubair City (Iraq), University of Szczecin , Poland , 2016.
- 2- Berry, B. Brian J.L.and frank E.Hoton (1971). Geography perspectives of urban system. *New jersey: perntic-Hall*, p. 311.
- 3- Langlyey .Stewart.(1979) '*Housing and public policy* .'Great Britain. 1979.p89.

#### استمارة الاستبيان

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة كربلاء / كلية التربية للعلوم الإنسانية  
قسم الجغرافية التطبيقية

#### عنوان البحث: تقييم كفاءة البنية العمرانية السكنية في مدينة الحسينية

المعلومات الخاصة بهذه الاستمارة هي لأغراض البحث العلمي ولا علاقة لاي جهة رسمية بها، لذا نرجو يرجى ملؤها بدقة وان تكون اجابتك موضوعية تصب في مجال تطوير مدينتك، وعدم كتابة الاسم

الباحثة

مع فائق الشكر والتقدير

1- اسم الحي السكني:

العطيشي ، الحسين ، العباس ، الصناعي ، الزهراء ، الرسول ، الزراعة ، بغداد ، الامام عون  .

2- مهنة رب الاسرة .....

3- عدد افراد الاسرة .....

4- المساحة الكلية للوحدة السكنية .....م<sup>2</sup>.

5- عدد الطوابق في الوحدة السكنية : طابق واحد  طابقين  ثلاث طوابق فاكثر

6- نوع مادة البناء المستخدمة في بناء الوحدة السكنية (الجران): طابوق ، بلوك ، حجر ، الترمستون ، الطابوق والبلوك ، أخرى  .

7- نوع مادة البناء المستخدمة للسقف : تسليح ، عكادة ، جينكو ، أخرى تذكر .....

8- هل تعتقد ان حالة البناء : جيدة ، متوسطة ، رديئة  .

- اذا كان الجواب ( رديئة ) فما السبب :

بناء قديم	عدم توفر الخدمات	صغر المساحة	تصميم البناء	اخرى تذكر
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9- عدد العوائل التي تسكن في المسكن :

<input type="checkbox"/>	اسرة واحدة
<input type="checkbox"/>	اسرتين
<input type="checkbox"/>	ثلاث اسر
<input type="checkbox"/>	اربع اسر فاكثر

10- كم عدد الغرف في الوحدة السكنية :

<input type="checkbox"/>	غرفة واحدة
<input type="checkbox"/>	غرفتان
<input type="checkbox"/>	ثلاث غرف
<input type="checkbox"/>	اربع فاكثر

11- هل ملكية الوحدة السكنية التي تقطن بها : ملك ، ايجار ، أخرى تذكر .....

12- متى تم بناء الوحدة السكنية :

<input type="checkbox"/>	اقل من 10 سنوات
<input type="checkbox"/>	من 10-19 سنة
<input type="checkbox"/>	من 20-29 سنة
<input type="checkbox"/>	من 30-39 سنة
<input type="checkbox"/>	من 50 فاكثر

13- هل يوجد في الحي السكني خدمات البنى التحتية :

خدمات ماء الشرب		كهرباء			صرف صحي		انترنت	
شبكة اسالة	اسالة وحنفية عامة	شبكة وطنية	مولدة شارع	مجاري	حوض عفن	متوفر	غير متوفر	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

14- كم عدد الغرف في الوحدة السكنية :

<input type="checkbox"/>	غرفة واحدة
<input type="checkbox"/>	غرفتين

ثلاث غرف
اربع غرف فاكثر

15- هل تفكر بتغيير الوحدة السكنية : نعم ( ) ، كلا ( ) .إذا كان الجواب (نعم) فما السبب :

عدم توفر الخدمات	صعوبة الوصول	ضييق المكان	ظهور مناطق جاذبة	قرار تخطيطي حكومي	اخرى تذكر

16- ما حال الوحدة السكنية : صالح للاستعمال  ، غير صالح ويحتاج الى صيانة  ، يحتاج الى

هدم وإعادة بناء

17- هل قمت باعمال ترميم سابقا للوحدة السكنية : نعم ( ) كلا ( ) .

18- هل لديك رغبة في ترميم الوحدة السكنية : نعم ( ) كلا ( ) .

19- ما هي معوقات ترميم الوحدة السكنية : عدم توفر المال الكافي ( ) ، لا يوجد مخططين ( ) .

20- هل اخترت هذا المكان بسبب :-

اقتصادي  اجتماعي  ترفيهي  سهولة الوصول

21- مدى كفاءة شبكة الكهرباء :

جيدة
متوسطة
رديئة

22- مدى كفاءة شبكة الصرف الصحي :

جيدة
متوسطة
رديئة

23- ماهي برأيك اهم المشكلات التي تعاني منها الوحدات السكنية؟

24- ما هي المقترحات لتطوير الجانب العمراني والوظيفي للوحدة السكنية.

المستخلص باللغة الانكليزية

---

**Evaluating the efficiency of the residential urban infrastructure in Al-Hussainiya City**

Dr: Nuha Nima Muhammad Al- Buarbi / University of Karbala - college of Education for Human Sciences - Department of Applied Geography

**Nuha.n@uokerbala.edu.iq:Email**

**Abstract:** This study examines the residential urban infrastructure of Al-Husseiniya City, assessing its efficiency and identifying its key challenges. It aims to explore the spatial and demographic characteristics of the residential environment by applying multiple criteria and evaluating their conformity with national standards. The research seeks to uncover the current state of the city's residential structure by analyzing the development of urban patterns, as well as the demographic and economic traits of the population. Furthermore, the study investigates the problems facing residential units and proposes suitable solutions and recommendations. The research adopts both descriptive and analytical approaches by analyzing relevant data, tables, and information. Due to the unavailability of official data, the analysis relies primarily on the results of a field-based questionnaire. Findings reveal that more than 71.9% of the residential units are unfit for habitation and require maintenance. Contributing factors include the lack of potable water, poor national electricity infrastructure, and the absence of a proper sewage network, all of which accelerate the deterioration of housing conditions in the study area. The study concludes with a set of proposals, the most important of which include the establishment of a statistical information base in specialized centers to support housing development strategies, the adoption of housing policies aimed at providing adequate housing for families, and the construction of serviced residential complexes for low-income groups.

**Keywords:** The residential unit, The residential structure, occupancy rate, housing deficit, Al-Hussainiya city.

---