

استعمالات الارض السكنية في مدينة الرفاعي (دراسة في جغرافية المدن)

الباحثة: رهام عزيز عبد الرزاق
كلية التربية/ جامعة واسط

أ.م.د. عبد الجليل ضاري عطا الله
كلية التربية/ جامعة واسط

المستخلص

تبحث الدراسة عن الوظيفة السكنية التي تأتي على رأس هرم الوظائف التي تقدمها المدينة إلى السكان بتصميمات وطرز ترتبط بالمرحلة الحضارية للسكان، فضلاً عن سعة المساحة التي تشغلها واشتراكها مع بقية الوظائف في السيطرة على الحيز الحضري، ويمثل السكن أحد أهم الحاجات الأساسية التي لا يمكن أن يستغني عنها الإنسان في حياته أفراداً وعوائل، من خلال ما توفره الوحدات السكنية للسكان من مردودات اجتماعية وصحية واقتصادية، وقد حُدِّث في ذلك مشكلة الدراسة في فهم واقع الوظيفة السكنية للمدينة ومدى كفاءتها، ومن ثم الوقوف على أهم ما تعاني من مشكلات، وتحديد العلاقة بين المؤشرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والسكنية وانعكاسها على نمو الوظيفة السكنية وتوسعها وتلبيتها لمتطلبات السكان.

تهدف الدراسة الى الكشف عن الواقع السكني لمدينة الرفاعي، من خلال تسليط الضوء على الطراز العمراني والتركيب السكني الممثل لكل مرحلة من مراحل توسع المدينة عبر الأزمنة المختلفة، من خلال الاعتماد على عدد من المعايير لمعرفة تغير كفاءة المسكن ونمط الأقاليم السكنية لمنطقة الدراسة ومحاولة الوقوف على واقع مشكلات الوظيفة السكنية وسبل معالجتها.

أما من حيث منهج الدراسة فقد أعتمد على المنهج التاريخي في توضيح التتابع الزمني للمراحل المورفولوجية التي مرت بها المدينة، إذ إنَّ المدينة نفسها هي تاريخ مكتوب على شكل أبنية وشوارع ومرافق مختلفة، فهي مركب تاريخي لا يمكن فهمه وإدراكه دون إلمام، وتبَّصر لتطورها التاريخي، فضلاً عن الطريقة الوصفية الكمية في وصف بعض متغيرات الدراسة كتركيب السكان وتوزيعهم.

أكدت القواعد الطبيعية والأخلاقية والشرائع السماوية ، الموانيق الدولية والدساتير الوطنية توفير مسكن لكل أسرة في المجتمع ، كونه حاجة وضرورة مُلَحَّتَيْن لاستكمال مُقَوِّمات الحياة ، فأهمية المسكن تأتي بعد الغذاء والملبس مباشرة إن لم يكن مساويا لهما ، لما له من تأثير في أفراد الأسرة صحياً واجتماعياً ، كما إن لعدد الوحدات السكنية ونوعيتها ونصيب الفرد من عدد الغرف ومدى توافر المرافق والخدمات فيها ، أثراً في تحديد الصبغة الحضرية للبلد بشكل عام والمدينة بشكل خاص ، الأمر الذي جعله من أهم الهياكل المادية الأساسية التي لا غنى عنها لبناء الأسرة والدولة والمجتمع .

ومهما اختلفت الصورة ومهما كان المسكن ونوعه وشاغليه ، فإنَّ له متطلباته من هدوء وخصوصية ، لذا فالمسكن كان وسيظل مرتبطاً ارتباطاً وثيقاً بحاجات المجتمع وبتطلعاته وبالمستوى المعيشي لأفراد الأسرة ، الأمر الذي ينعكس على استمرارية تلك الحاجة المقترنة بالمقاييس المذكورة أعلاه ، والتي تجعل النظرة لإشباع تلك الحاجة تنسم بالنسبية وفقاً لمستوى الفرد والدولة والجهة المُنفِّذة ، مما يترتب على ضوء هذه النسبية وضعٌ سكني مُتباينٌ بين البلدان ، وحتى ضمن البلد الواحد والمدينة الواحدة عبر الزمان ، فالتزام في الوحدات السكنية وتزايد الطلب بصفة مستمرة لإيواء الزيادة الجديدة الناتجة عن النمو السكاني وتكوين الأسر ، فضلاً عن إيواء الذين تتقدم مساكنهم وتصبح غير صالحة للسكن، أو الأسر التي تقتضي إحدى عمليات التجديد الحضري إزالة مساكنهم ، غالباً ما يواجه قصوراً في القدرة على دفع تكاليف المسكن المُصنَّم ولو على أساس الحد الأدنى من الاحتياجات السكنية .

وجاء اختيار الوظيفة السكنية كونها واحدة من أبرز الوظائف التي تؤدِّيها مدينة الرفاعي ، فضلاً عن أنَّ هذه الوظيفة تشغل حيزاً مكانياً يفوق الاستعمالات الأخرى، وتشكّل بتفاعلها مع الوظائف الحضرية الأخرى النسيج البنوي المتميز للمدينة الذي يكسبها الطابع الخاص ^(١).

ولغرض تحليل الوظيفة السكنية في مدينة الرفاعي ، وتحقيقاً للأهداف التي وصفتها الباحثة ، فقد حددت العينة (٣%) من مجموع الوحدات السكنية في كل حي سكني ، وقد بلغ عدد الوحدات السكنية في المدينة عام ٢٠٠٩ (١٣٣٣٤) وحدة تمثيلاً صادقاً لمجمع الدراسة ، وقد تم توزيع (٣٧٧) استمارة استبانة .



العدد الثالث والعشرون

مجلة كلية التربية

وعلى هذا النحو وخلال مدة الدراسة لم تسنح للباحثة فرصة العثور على دراسات سابقة لمدينة الرفاعي وهو ما يؤكد فريدة هذه الدراسة وتميزها .



المبحث الأول : الإطار النظري

مشكلة الدراسة :

المشكلة تعني أسئلة جوهرية يمكن الوصول إلى اجابتها عن طريق اجراء تجارب مختبرية أو اتباع خطوات منسقة ، ولما كان البحث الجغرافي بعيداً عن أساليب المختبر تصبح الطريقة الثانية هي الوسيلة الوحيدة له فتبدأ مشكلة الجغرافية بسؤال عن ظاهرة معينة ويتطلب البحث من أجل الوصول إلى الإجابة الصحيحة ، وتتمحور مشكلة الدراسة في التساؤلات الآتية :

١. ما استعمالات الأرض في مدينة الرفاعي ؟ وهل هناك تنظيم لاستعمالات الأرض فيها ؟
٢. هل تتناسب استعمالات الأرض الحضرية مع معايير التخطيط من حيث نسبتها المساحية وموقعها ومتطلباتها ؟ ، ما صورة توزيع الأرض في منطقة الدراسة ؟
- كما أن هذه المشاكل تحمل في طياتها مشاكل ثانوية عديدة ، وهي :
٣. لماذا ظهرت مراحل مورفولوجيا متعددة في المدينة ؟
٤. كيف يمكن قياس كفاءة استعمالات الأرض الحضرية ؟

فرضية الدراسة :

في الدراسات العلمية كافة ، ومنها الدراسات الحضرية لابد من وضع الفرضية للكشف عن نتائج الدراسة ، وهي على النحو الآتي :

- ١- غياب التنظيم في استعمالات الأرض في مدينة الرفاعي .
- ٢- لا تتناسب استعمالات الأرض الحضرية مع المعايير التخطيطية إذ تتوزع استعمالات الأرض في منطقة الدراسة توزيعاً عشوائياً من دون مراعاة المعايير التخطيطية .
- ٣- أدت العوامل الاقتصادية والسياسية والاجتماعية دوراً واضحاً في ظهور مراحل مورفولوجيا متعددة في المدينة .
- ٤- يمكن قياس كفاءة استعمالات الأرض الحضرية في المدينة من خلال معايير معتمدة من الجهات التخطيطية المختصة وعلى ضوء التباين في معايير السكن النوعية والكمية في المدينة تشكلت اقاليم متميزة عمرانياً واقتصادياً .

تتمثل أهداف الدراسة بما يأتي :

- افتقار المدينة إلى الدراسة الحضرية التي تهتم باستعمالات الأرض ، فضلاً عن أهمية المدينة بالنسبة للمدن المحيطة بها ؛ لأنها مركز القضاء ، وعليه جاءت الدراسة لسد النقص الموجود في الدراسات الحضرية عن مدينة الرفاعي .
- المحاولة في إعداد دراسة جغرافية حضرية تساعد على تطوير المدينة وتنميتها في مجال استعمالات الأرض من خلال إعداد الخطط المستقبلية التي تعمل بها الحكومة المحلية .

منهجية الدراسة :

تقسم مناهج البحث العلمي وطرائقه على طرائق تاريخية ، ووصفية ، وقد اتبعت الدراسة المنهج الوصفي ، والمنهج التحليلي ، واتباع بعض الاساليب الإحصائية والرياضية ، كما تم توزيع استمارة استبانة لغرض دراسة تحليلية وتفصيلية .

حدود منطقة الدراسة المكانية والزمانية:

تشمل منطقة الدراسة حدود المخطط الأساس لمدينة الرفاعي التي تقع في الجزء الشمالي من محافظة ذي قار على بعد ٨٠ كم عن مركز محافظة ذي قار، وعن قلعة سكر بـ ١٥ كم ، ويعود تاريخ تأسيسها إلى عام ١٨٨٠م، وتقع المدينة عند تقاطع دائرة العرض (١٠. ٤٢. ٣١°) شمالاً وخط الطول (٤٠. ٧. ٤٦°) شرقاً .

أما الحدود الزمانية للدراسة فهي واقع الحال لاستعمالات الأرض الحضرية ومن خلال متابعة تاريخية لتطور المدينة من عام ١٨٨٠ - ٢٠١٥ م .

المبحث الثاني :

مدخل

نشأة مدينة الرفاعي ومراحل نموها

كان هذا القضاء يسمى (قضاء قلعة سكر) يوم كان مركزه في قصبة قلعة سكر ، ثم اتخذت قصبة الكرادي مركز له فُسُمي قضاء الكرادي ، نسبة إلى مؤسسه الحاج عباس الكرادي من كراة بغداد ، وقد سكن قصبة سوق الشيوخ مدة من الزمن فابتاع مزارع الكرادي من آل المناع وانتقل إليها^(١) ، والقضاء قائم على شاطئ نهر الغراف الأيسر في موضع يبعد عن مدينة الناصرية (٨٥كم) شمالاً .

استحدثت كقضاء سنة ١٩٣٦ وسمي بقضاء الرفاعي نسبة إلى مرقد السيد أحمد الرفاعي الذي كان مرقدته ضمن الحدود الإدارية سابقاً وأخيراً أرتبط بمحافظة ميسان/ قضاء الميمونة وتعتبر مدينة الرفاعي من المدن المهمة في التاريخ القديم فكانت مهد لحضارة السومريون الذين هم من أقدم الأقوام في العراق القديم وقد نشأت حضارتهم وتطورت في القسم الجنوبي من العراق القديم وقد نشأت حضارتهم وتطورت في القسم الجنوبي من العراق ونشأت فيه أهم المدن السومرية في حدود ٢٦٠٠ ق.م وهي لكش (تلو) التابعة حالياً لناحية النصر وكان ملكها (أونتيما) وهو من أوائل الملوك في التاريخ البشري وأول مشرع في تاريخ البشر قبل حمورابي هو أحد ملوك مدينة لكش (تلو) وهو (اوركاجينا) وهناك أيضاً العاصمة السومرية المهمة اوما التي تعرف حالياً بـ (جوخا) والتابعة لمركز قضاء الرفاعي وكان ملكها (لوكال زاكيزي) من مشاهير الأمراء في التاريخ والمناطق الأثرية الموجودة حالياً وهي التلوات الأثرية أكبر دليل على أهمية مدينة الرفاعي قديماً إذ يوجد حوالي (٢٤٩) تل أثري .

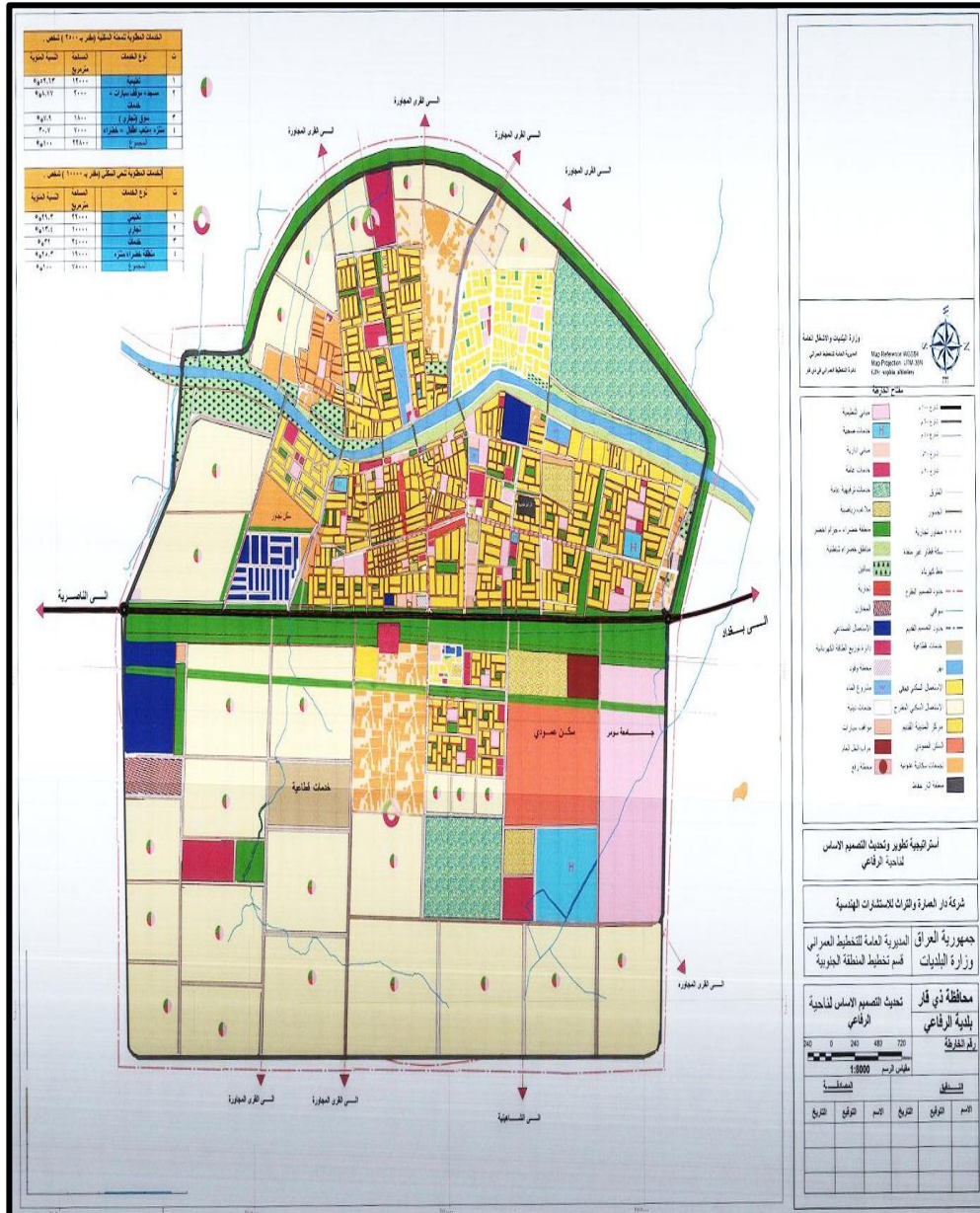
وفي العصر الحديث اشتهرت المدينة بزراعة الشلب والحنطة والشعير وكانت تمول العراق لمساحتها الواسعة وتشتهر أيضاً بصناعة السجاد اليدوي وكذلك تشتهر بتربية المواشي (الأغنام ، الأبقار ، الجاموس)^(٢)

لقد مرت مدينة الرفاعي منذ نشأتها وحتى الوقت الحاضر بعدة مراحل مورفولوجية ، تتميز بعضها بطول المدة الزمنية (المرحلة الأولى) ويحدث تغيرات عمرانية واضحة على بنية الوحدات السكنية وشوارع المدينة وشكلها العام

لقد مرت مدينة الرفاعي خلال عمرها الزمني الحديث بخمس مراحل مورفولوجيا متميزة يمكن إجمالها كما يأتي :

١. المرحلة المورفولوجية الأولى منذ بدايتها وحتى عام ١٩٢٧ .
٢. المرحلة المورفولوجية الثانية (١٩٢٨-١٩٧٩) .
٣. المرحلة المورفولوجية الثالثة (١٩٨٠-١٩٨٩) .
٤. المرحلة المورفولوجية الرابعة (١٩٩٠-٢٠٠٠) .
٥. المرحلة المورفولوجية الخامسة بعد عام ٢٠٠٠ .

خريطة رقم (١) التصميم الأساس الثالث ٢٠١٣ - ٢٠٣٨



استعمالات الأرض السكنية في مدينة الرفاعي

يقصد باستعمالات الأرض المجال الوظيفي أو الكيفية التي يستغل الإنسان أرض مدينته والنشاطات التي أقامها عليها ومجالات العمل التي تولدت عنها ، وتمارس في منطقة الدراسة مختلف أنواع الأنشطة التجارية والسكنية والصناعية والخدمية ، شأنها شأن المدن الأخرى ، إذ تكتسب الاستعمالات الوظيفية المختلفة هذه الأهمية الكبيرة في الدراسات الحضرية^(٢) .

وتُعد دراسة استعمالات الأرض من أهم دراسات الهيكل العمراني للمدينة ، فهي المعيار الذي يوضح أماكن العمل والسكن والخدمات ، ذلك أن هذه العناصر الثلاثة هي المسيطر الرئيس على المدينة وعليها تتوقف وبشكل كبير حركة النقل والمرور ، ومن أهم سمات المدينة القائمة اختلاف الأنشطة وتعارضها^(٣) ، لذلك يحتاج هذا النوع من الدراسة إلى الاعتماد على خرائط لاستعمالات الأرض لتوضيح مواقع ومساحات الاستعمالات المختلفة ، لهذا فقد استعانت الباحثة لدراسة واقع استعمالات الأرض الحضرية في منطقة الدراسة على خريطة التصميم الأساس لتلك الاستعمالات ومراجعة الدوائر الحكومية ذوات الاختصاص (دوائر البلدية ، الماء ، الكهرباء والإحصاء) وغيرها من الدوائر ، ولقد بلغت المساحة التي يشغلها مجموع هذه الاستعمالات (٢٥٨٧١٩٠.٦٨) م^٢ لاحظ الجدول (١) وتشمل هذه الاستعمالات الأرض السكنية ، التجارية ، الصناعية ، التعليمية ، الصحية ، الإدارية ، الدينية والترفيهية شكل (١) .

جدول (١) استعمالات الأرض الحضرية في مدينة الرفاعي ٢٠١٥

| ت | استعمالات الأرض | المساحة م ^٢ | المساحة/هكتار | % |
|----|--------------------|------------------------|---------------|-------|
| ١ | السكني | ١٦٨٥٦٠٠ | ١٦٨.٥٦ | ٦٥.١٥ |
| ٢ | التعليمية | ٣٩٣٥٥٠ | ٣٩.٣٥٥ | ١٥.٢١ |
| ٣ | الصناعي | ١١٩٥٢٥ | ١١.٩٥٢٥ | ٤.٦١ |
| ٤ | المناطق الخضراء | ١١٥٣٤٦.٥ | ١١.٥٣٤٦٥ | ٤.٤٥ |
| ٥ | النقل | ٩٢٨٠.٤ | ٩.٢٨٠.٤ | ٣.٥٨ |
| ٦ | الحكومية | ٧٩.٠٢١ | ٧.٩٠٢١ | ٣.٠٥ |
| ٧ | الترفيهية | ٣٨٥١٣.٨١ | ٣٨.٥١٣١٨ | ١.٤٨ |
| ٨ | الصحية | ٢١٣٢٠ | ٢.١٣٢ | ٠.٨٢ |
| ٩ | الخدمات العامة | ٢١١٩٩ | ٢.١١٩٩. | ٠.٨١ |
| ١٠ | الدينية | ٨٧٠٠ | ٠.٨٧ | ٠.٣٣ |
| ١١ | المناطق الشاغرة(*) | ٧٥٠٠.٠٠٠ | ٠.٧٥ | ٠.٢٨ |
| ١٢ | التجاري | ٤١١٢ | ٠.٤١١٢ | ٠.١٥ |
| ١٣ | المجموع | ٢٥٨٧١٩٠.٦٨ | ٢٥٨.٧١٩.٦٨ | %١٠٠ |

المصدر:

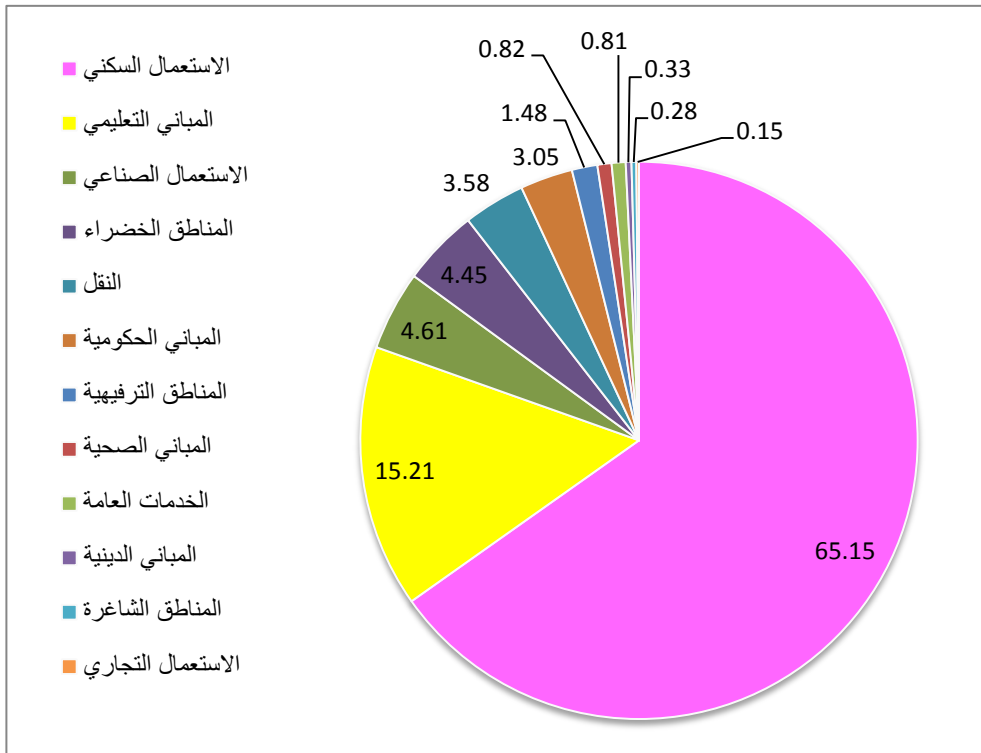
(١) بلدية الرفاعي ، قسم تنظيم المدن ، بيانات غير منشورة .

(٢) الدراسة الميدانية

يلاحظ من الجدول أعلاه ارتفاع نسبة الاستعمال السكني في منطقة الدراسة فقد شكل نسبة (٦٥.١٥%) ، من مساحة المدينة ويلي هذه الاستعمالات التعليمية إذ بلغت (١٥.٢١%) من مساحة المدينة ، ويشكل الاستعمال الصناعي (٤.٦١%) من مساحة المدينة ، على حين بلغت المناطق الخضراء حوالي (٤.٤٥%) ، أما استعمالات الأرض للنقل فكانت (٣.٥٨%) ، أما المباني الحكومية فقد وصلت نسبتها (٣.٠٥%) ، على حين بلغت المناطق الترفيهية نسبة (١.٤٨%) من مساحة المدينة ، ويأتي بعده من حيث النسبة الخدمات الصحية ، إذ بلغت نسبتها حوالي (٠.٨٢%) والمباني العامة بلغت نسبتها حوالي

(٠.٨١%) على التوالي ، أما المباني الرئيسية فقد بلغت نسبتها (٠.٣٣%) في حين بلغت المناطق الشاغرة (٠.٢٨%) بينما يشكل الاستعمال التجاري نسبة (٠.١٥%) من مساحة المدينة ، ووفقاً لذلك سوف تتناول هذه الاستعمالات بحسب أهمية كل منها :

شكل (١) النسبة المئوية لاستعمالات الأرض الحضرية في مدينة الرافعي ٢٠١٥



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (١)

١- استعمالات الأرض السكنية Residential Land Uses

يُعد السكن الوظيفية الأساس للمدن الذي انجذبت إليه الاستعمالات الأخرى للأرض ويشغل أوسع المساحات بالمقارنة مع المساحات التي تشغله الاستعمالات الأخرى ، إذ تُولف أكبر نسبة من الرقعة العمرانية لجميع مدن العالم ، إلا أن نسبته تختلف من مدينة لأخرى باختلاف الوظائف التي تؤديها المدن ، وباختلاف المرحلة المورفولوجية التي تمر بها المدن^(٤).

إلا إن الدراسات التي أجريت أفادت بأن هذا الاستعمال يحتل في المعدل بين (٣٠-٤٠٪) من المساحة المعمورة للمدينة ، في حين قدرها كل من Hearie & Niederooren بحوالي ٣٠٪ من مجموع مساحة المدينة الكلية وحوالي (٣٩٪) من المساحة المعمورة وخاصة في المدن الأمريكية الكبيرة .

وترتفع نسبة هذا الاستعمال في المدن العربية عموماً نتيجةً لامتداد الافقي للبناء فيحتل (٦٧٪) من مدينة بغداد و(٦٠٪) من مدينة صنعاء^(٥) ، في حين بلغ في مدينة الرفاعي (٦٥.١٥٪) من جملة مساحة المدينة ينظر إلى خريطة (١) ، وتعود هذه النسبة المرتفعة إلى زيادة أعداد السكان ، التي أدت إلى زيادة الوحدات السكنية ، إذ وصل عدد سكان المدينة عام (٢٠١٥م) إلى (٧١١٩٩) نسمة موزعة على (١٠) محلات سكنية ، ينظر جدول (٢٧) .

جدول (٢) الكثافة العامة حسب الأحياء السكنية لمدينة الرفاعي ٢٠١٥م

| ت | الحي السكني | عدد السكان | المساحة بالهكتار | الكثافة السكنية العامة نسمة / هكتار |
|----|---------------|------------|------------------|--|
| ١ | الكرامة | ٩٤٣٦ | ٤٤.٦ | ٢١١.٥ |
| ٢ | الشرق | ٥٩٢١ | ٢٧.٤ | ٢١٦.٠ |
| ٣ | ثورة العشرين | ٦٦٧٠ | ٢٧.٦٥٤ | ٢٤١.١ |
| ٤ | الأمير | ١٢٠٩٧ | ١٥.٧٢٦ | ٧٩.٢٠ |
| ٥ | المعلمين | ٣٦٣٤ | ١٨.٢٥٩ | ١٩٩.٠ |
| ٦ | الإمام الباقر | ٣٩٩١ | ٦٤.٥٣٧٩ | ٦١.٨ |
| ٧ | العمال | ١٠٧٦٨ | ٧٧.٧٠٢٨ | ١٣٨.٥ |
| ٨ | الغدير | ١١٦٠٧ | ١٠.٣٢٨٤٣ | ١١٢٣.٧ |
| ٩ | الصناعي | ١٤٦٣ | ١٨ | ٨١.٢ |
| ١٠ | الحكيم | ٥٦١٢ | ٢٥.٧ | ٢١٨.٣ |
| | المجموع | ٧١١٩٩ | ٣٢٩.٩٠٨١٣ | ٢٥٧٠.٣ |

- (١) مديرية الجهاز المركزي للإحصاء في مدينة الرفاعي ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٥م .
(٢) بلدية الرفاعي ، قسم تنظيم المدن ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٥م .

١- الكثافة السكانية : تختلف الأحياء السكنية في المدينة من إذ كثافتها السكانية ، ومن خلال الجدول السابق يمكن تقسيم الكثافة السكانية بحسب الأحياء السكنية على أربع فئات ، وهي :

الفئة الأولى : تتضمن فئة الكثافة السكانية الواطئة (أقل من ٧٨ نسمة/هكتار)

يقع ضمن هذه الفئة حي سكني واحد (الإمام الباقر) ؛ إذ تنخفض الكثافة السكانية بصورة واضحة ، ويرجع سبب انخفاض الكثافة السكانية ؛ لأن هذا الحي تقع فيه أغلب المؤسسات الحكومية والإدارية منها شعبة الزراعة ، شعبة الموارد المائية ، المستوصف البيطري وبعض المخازن وفيها بعض المساحات الشاغرة التابعة للدولة التي تبلغ مساحتها (٠.٧٥) هكتار فضلاً عن أن هذا الحي حديث ، وتوجد فيه حدائق وأتساع مساحة قطع الوحدات السكنية .

الفئة الثانية : فئة الكثافة السكانية المتوسطة (من ٨٧ - ١٤٠ نسمة/هكتار)

يقع ضمن هذه الفئة ثلاثة أحياء سكنية والمتمثلة بأحياء (الصناعي ، الأمير ، العمال) وتعد هذه الأحياء ذات الكثافة السكانية المتوسطة الحجم نسبياً في المدينة ؛ إذ يُعد حي الأمير من الأحياء ذات الكثافة السكانية المتوسطة ، ويرجع السبب في ذلك ، إن هذا الحي يضم عدداً من العشائر وخصوصاً عشيرة الشويلات ، وبني ركاب ، وعشائر أخرى ، مما أدى إلى ارتفاع الكثافة السكانية فيها نتيجة لكبر حجم العائلة ، وعدم وجود تحديد نسل عند هذه العوائل ذات الانحدار الريفي ، ماعدا حي الصناعي الذي يمتاز بقلة سكانه .

الفئة الثالثة : فئة الكثافة السكانية الكبيرة (من ١٤١ - ٢٠٢ نسمة/هكتار)

يدخل ضمن هذه الرقعة حي سكني واحد وهو حي المعلمين الذي يُعد من الأحياء السكنية الكبيرة الكثافة نسبياً في المدينة ، ويعود السبب في ارتفاع الكثافة السكنية في الحي إلى صغر مساحة القطع السكنية ، وازدياد عدد الوحدات السكنية فيه نسبياً وعدم وجود مؤسسات حكومية فضلاً عن وجود حدائق ومنتزه واحد ، وقربه من المنطقة المركزية التي تنتشر فيها المحلات التجارية مما أدى إلى ازدياد الكثافة السكانية فيه ، ينظر خريطة (٢) .

الفئة الرابعة : فئة الكثافة السكانية الكبيرة جداً (أكثر من ٢٠٢ نسمة/هكتار)

وتتضمن هذه الفئة أربعة أحياء سكنية متمثلة بأحياء (الكرامة ، الشرق ، ثورة العشرين ، الغدير والحكيم) ؛ إذ ترتفع الكثافة السكانية فيها بشكل كبير بالمقارنة مع الأحياء السكنية في المدينة وذلك لكونها من الأحياء السكنية القديمة النشأة في المدينة ؛ إذ يمثلون النواة الأولى لنشأة المدينة فضلاً عن صغر مساحة الوحدات السكنية مما زاد من أعداد البيوت السكنية فيها .

أما عدد الوحدات السكنية لعام ٢٠٠٩م فقد بلغت وحسب نتائج الحصر والترقيم التي أجريت (١٣٣٣٤) وحدة إذ تبوأ حي ثورة العشرين المرتبة الأولى ، فيما أحرز الحي الصناعي المرتبة الأخيرة في عدد الوحدات السكنية ، وكما موضح في الجدول (٣) وشكل (٢) .

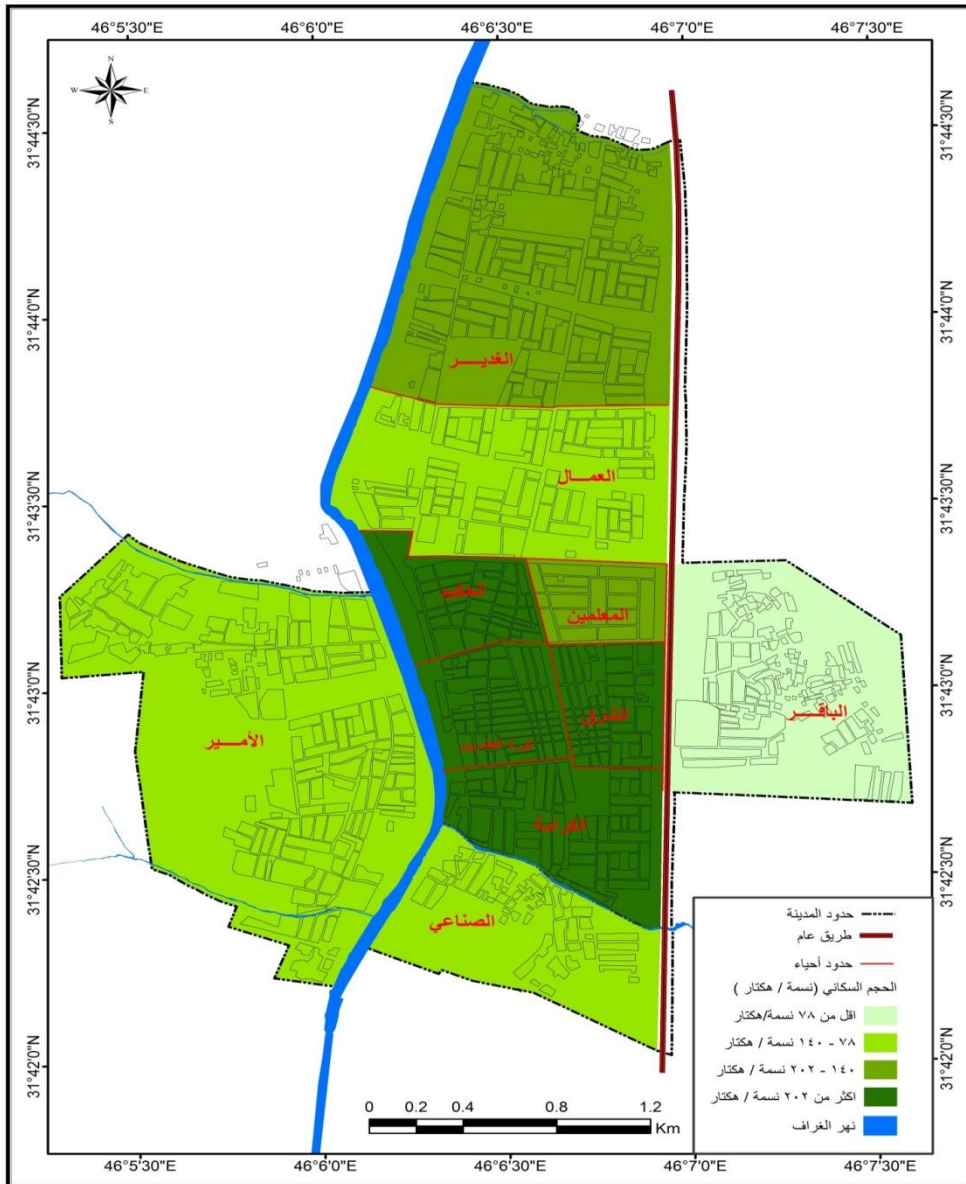
جدول (٣) الوحدات السكنية في محلات مدينة الرفاعي لعام ٢٠٠٩م

| ت | المحلات | عدد الوحدات السكنية |
|----|---------------|---------------------|
| ١ | العمال | ١٤٦٦ |
| ٢ | الكرامة | ١٣٠٤ |
| ٣ | الصناعي | ٤٣٩ |
| ٤ | الغدير | ١٦٨٩ |
| ٥ | المعلمين | ١٧٤٣ |
| ٦ | الحكيم | ١١٣٩ |
| ٧ | ثورة العشرين | ٢١٦٠ |
| ٨ | الشرق | ١٣٥٤ |
| ٩ | الأمير | ١٤٣٧ |
| ١٠ | الإمام الباقر | ٥٠٣ |
| ١١ | المجموع | ١٣٣٣٤ |

المصدر: وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، نتائج التعداد الحصر والترقيم لسنة

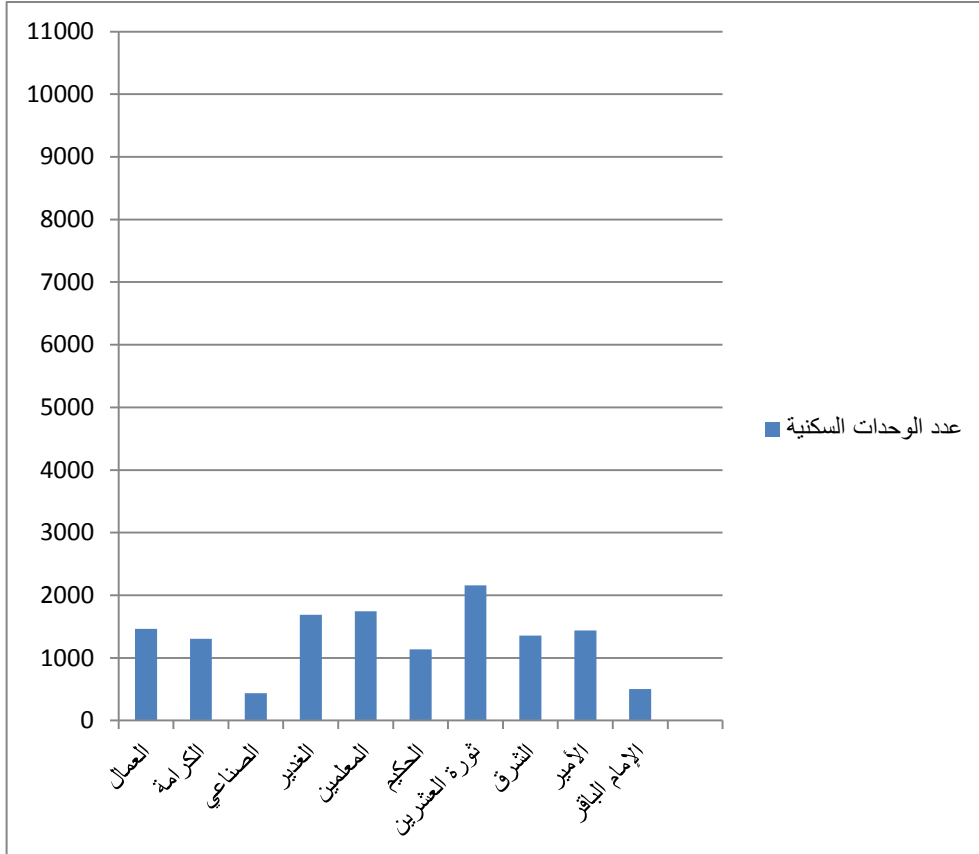
٢٠٠٩م ، بيانات غير منشورة

خريطة (٢) الكثافة السكانية العامة في مدينة الرقاعي لعام ٢٠١٥م



المصدر : الدراسة الميدانية

شكل (٣) عدد الوحدات السكنية في محلات مدينة الرقاعي لعام ٢٠١٥م



المصدر : الدراسة الميدانية بالاعتماد على جدول (٣)

٢- عمر الوحدة السكنية

تهتم الكثير من الدراسات الأكاديمية والتخطيطية بتوزيع المنازل حسب تاريخ إنشائها ، وهذا راجع إلى إن تاريخ البناء يؤشر بدرجة كبيرة طراز البناء ، مادة البناء والتسهيلات الخدمية والصحية داخل الوحدة السكنية وفي المنطقة السكنية ، فعمر الوحدة السكنية يرتبط بصورة مباشرة بمادة البناء والقيام بالصيانة والترميمات اللازمة ، بعبارة أخرى إن عمر المنزل يزداد عند القيام بمثل هذه الترميمات والصيانة (يعبر عنها بشراء عمر جديد للمنزل) ، وقد قدر واتسن عمر المنازل بـ (٦٠) سنة^(١) .

من خلال العينة العشوائية التي درسناها نلاحظ أن أعمار الوحدات السكنية مختلفة على مختلف المحلات في مدينة الرفاعي بين أقل من سنتين إلى (٤٦) سنة ينظر الجدول (٤) والشكل (٣) من المسح لواقع الوحدات السكنية حسب العمر الزمني في جميع المحلات السكنية في المدينة ، حيث ظهر لنا أن هناك تبايناً واضحاً في عمرها ، ومن خلال جدول (٤) إن الفئة العمرية الأولى (أقل من ١٥) سنة تمثل نسبة (٤٩.٠%) من مجموع المساكن ، وقد احتلت محلة الإمام الباقر أعلى نسبة فيها إذ ألفت نسبة (٢٠.٥%) من مجموع هذه الفئة والسبب في الارتفاع يعود إلى نشأة المحلة حديثاً ، وتؤلف الفئة العمرية الثانية (١٦-٣٠) سنة نسبة (٣٣.٦%) من مجموع المساكن من محلات المدينة واحتلت محلة العمال أعلى نسبة فيها ، إذ بلغت (١٧.٣%) من مجموع هذه الفئة العمرية في حين بلغت أوطأ نسبة لها في محلة الصناعي (٣.٩%) ، أما الفئة العمرية الثالثة (٣١-٤٥) سنة ألفت نسبة (١٦.١%) من مجموع المساكن من محلات المدينة ، وتحتل محلة ثورة العشرين أعلى نسبة فيها (١٩.٦%) من مجموع هذه الفئة العمرية ، ويعزى ارتفاعها إلى قدم نشأة هذه المحلة ، أما الفئة العمرية الرابعة (٤٦-٦٠) سنة فقد ألفت نسبة (١.٥%) من مجموع المساكن في منطقة الدراسة ، وقد احتلت محلة ثورة العشرين أعلى نسبة فيها إذ ألفت نسبة (٥٠%) من مجموع هذه الفئة العمرية ، ويعزى السبب أيضاً إلى قدم نشأة هذه المحلة إذ مثلت البدايات الأولى لنشأة المدينة .

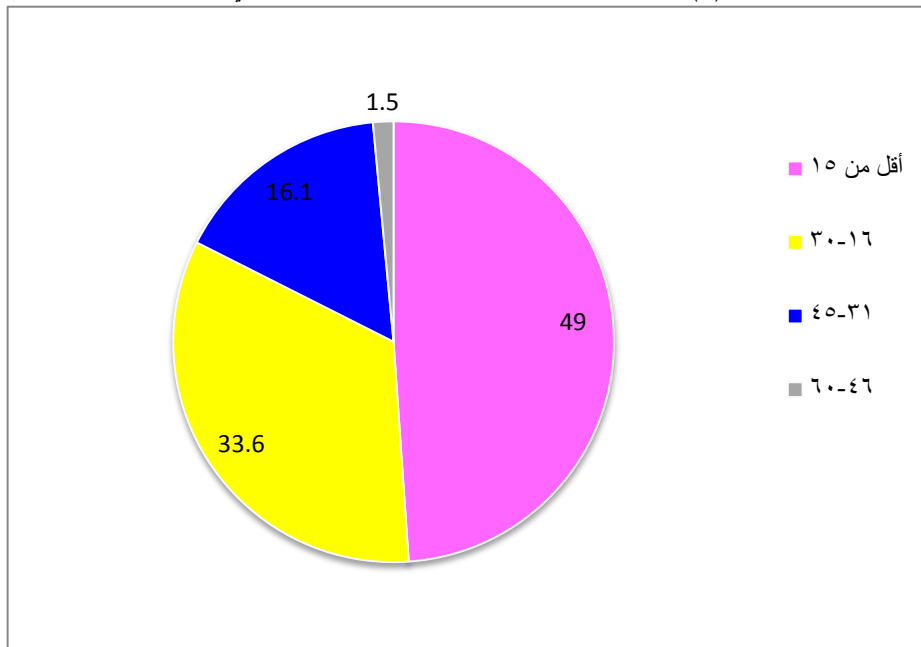
جدول (٤)

نسب الوحدات السكنية حسب الفئات العمرية في المحلات السكنية لمدينة الرقاعي لعام ٢٠١٥م

| المحلة | أقل من ١٥ سنة | ١٦-٣٠ سنة | ٣١-٤٥ سنة | ٤٦-٦٠ سنة |
|---------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| الكرامة | ٧.٠ | ١١.٠ | ١٣.١ | — |
| ثورة العشرين | ٤.٣ | ١٦.٥ | ١٩.٦ | ٥.٠ |
| الأمير | ١٠.٢ | ١١.٠ | ٤.٩ | — |
| المعلمين | ٦.٤ | ٩.٤ | ١٨.٠ | ٢٥ |
| الشرق | ٨.٦ | ١٠.٢ | ٩.٨ | ٢٥ |
| الحكيم | ٦.٤ | ١٢.٥ | ١٣.١ | — |
| الإمام الباقر | ٢٠.٥ | — | — | — |
| الصناعي | ١٧.٢ | ٣.٩ | — | — |
| العمال | ٧.٠ | ١٧.٣ | ١٤.٧ | — |
| الغدير | ١١.٨ | ٧.٨ | ٦.٥ | — |
| المعدل | ٤٩.٠ | ٣٣.٦ | ١٦.١ | ١.٥ % |

المصدر: الدراسة الميدانية بالاعتماد على الملحق (١)

شكل (٣) يبين نسبة الوحدات السكنية حسب الفئات العمرية في المحلات السكنية



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (٣)

٣- مساحة الوحدات السكنية

يظهر من الجدول (٥) أنَّ مساحة المساكن تختلف في ما بينها إذ ظهرت لنا خمسة أصناف من مساحة المساكن ، هناك المحلات السكنية القديمة لا تتجاوز مساحة قطعة الأرض عن (٢٠٠) م^٢ وعلى سبيل المثال أن هناك دوراً سكنية في محلة العمال لا تتجاوز (٧٥) م^٢ ويلاحظ من الجدول (٥) إن الفئة المساحية الأولى (٥٠-١٠٠) م^٢ تؤلف نسبة (٦٨.٩%) من مجموع الفئات المساحية لمحلات المدينة وسجلت أعلى نسبة في محلة ثورة العشرين (٤٢.٣%) وتؤلف الفئة المساحية الثانية (١٠١-٢٠٠) م^٢ نسبة (٥٨.٨%) من مجموع الفئات المساحية لمحلات المدينة ، وتؤلف أعلى نسبة لها في محلة الصناعي (١٣.٥%) من مجموع الفئات المساحية لمحلات المدينة ، ويعزى سبب ارتفاعها في هذه المحلة إلى قيام الدولة بتوزيع قطع سكنية متساوية على العسكريين ، أما الفئة المساحية الثالثة (٢٠١-٣٠٠) م^٢ فقد ألقت نسبة (٢٨.١%) وكونت أعلى نسبة في حي المعلمين (٢٠.٧%) ، أما الفئة المساحية الرابعة (٣٠١-٤٠٠) م^٢ فقد وصلت نسبة (٤.٢%) من مجموع الفئات المساحية في المدينة وتؤلف أعلى نسبة لها في محلات الشرق والعمال (٢٥%) على التوالي من مجموع هذه الفئة في حين لم تظهر هذه الفئة في محلات (الكرامة ، ثورة العشرين ، الحكيم ومحلة الصناعي) ، في حين تؤلف الفئة المساحية الخامسة (٤٠١-٦٠٠) م^٢ وبنسبة (١.٨%) من مجموع الفئات المساحية لمحلات المدينة وتكون أعلى نسبة في حي المعلمين (٤٢.٨%) من مجموع هذه الفئة ، وإن أغلب المحلات السكنية في المدينة تخلو من هذه الفئة المساحية حيث أن خمس محلات لا تشملها هذه الفئة .

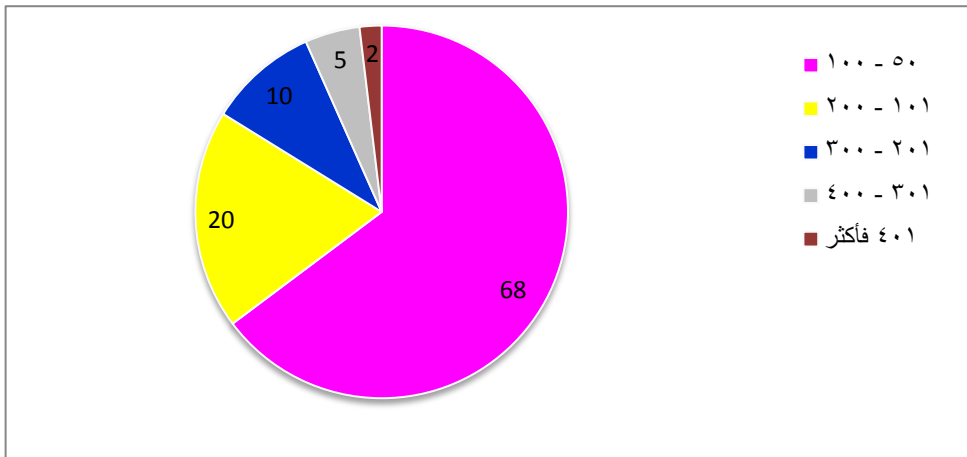
جدول (٥)

نسب المساكن حسب الفئات المساحية في المحلات السكنية في مدينة الرفاعي لعام ٢٠١٥م

| المحلة | ٥٠ - ١٠٠م ^٢ | ١٠١ - ٢٠٠م ^٢ | ٢٠١ - ٣٠٠م ^٢ | ٣٠١ - ٤٠٠م ^٢ | ٤٠١م ^٢ فأكثر |
|---------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| الكرامة | ٧.٦ | ١٠.٣ | ٨.٤ | — | ١٤.٢ |
| ثورة العشرين | ٤٢.٣ | ٩.٥ | ١٠.٣ | — | — |
| الأمير | ٧.٦ | ٩.٠ | ٩.٤ | ١٨.٧ | ١٤.٢ |
| المعلمين | — | ٤.٥ | ٢٠.٧ | ٦.٢ | ٤٢.٨ |
| الشرق | ٣.٨ | ٨.١ | ١١.٣ | ٢٥ | ١٤.٢ |
| الحكيم | — | ٩.٩ | ١٣.٢ | — | — |
| الإمام الباقر | ٧.٦ | ١٢.٦ | ٤.٧ | ١٢.٥ | ١٤.٢ |
| الصناعي | ١١.٥ | ١٣.٥ | ٣.٧ | — | — |
| العمال | ١١.٥ | ١١.٧ | ١٠.٣ | ٢٥ | — |
| الغدير | ٧.٦ | ١٠.٨ | ٧.٥ | ١٢.٥ | — |
| المعدل | %٦٨.٩ | %٥٨.٨ | ٢٨.١ | ٤.٢ | ١.٨ |

المصدر: دراسة ميدانية بالاعتماد على الملحق (٢)

شكل (٤) مساحة المسكن بالمتر المربع في مدينة الرفاعي



المصدر: الباحثة بالاعتماد على جدول (٥)

٤- ملكية الوحدة السكنية

يرغب كل إنسان في الحصول على بيت لعائلته ، ذلك أن السكن من الضروريات المهمة في الحياة ، لذا يجب أن تتوفر فيه كل وسائل الراحة التامة من خدمات (ماء ، كهرباء) ... ، لذا تسعى السياسات الحكومية المحلية لتوزيع قطع أراضي للعسكريين والشهداء والموظفين وغيرهم ، فضلاً عن بيوت ذوات ملكيات متعددة ، منها ملك خاص ، ومنها تابعة للدولة ، وأخرى مستأجرة ، ينظر جدول (٦) وشكل (٥) .

ولقد أتضح من خلال الدراسة الميدانية أن (٦٨.٤%) من الوحدات السكنية هي مملوكة ملك خاص وافقت كل من الوحدات السكنية الحكومية والمستأجرة وبيوت التجاوز فوصلت نسبة البيوت المستأجرة (٢١.٢%) والعائد إلى الحكومة (٣.٧%) أما المتجاوزة فقد وصلت نسبتها (٧.٦%) .

ومن الجدول (٦) يلاحظ نسبة المساكن المشغولة من قبل أصحابها تختلف من محلة إلى أخرى ففي محلات (العمال ، ثورة العشرين ، المعلمين ، الغدير ، الحكيم ومحلة الكرامة) بلغت هذه النسب (١٣.١%) ، (١٢.٧%) ، (١٢.٧%) ، (١٢.٠%) ، (١٠.٨%) ، (١٠.٤%) على التوالي .

إن ارتفاع هذه النسب يدل على الترابط الاجتماعي والألفة والمحبة بين الطبقات الاجتماعية المختلفة وإلى تحسين الخدمات في هذه المحلات السكنية في المدينة ، أما المحلات السكنية الأخرى فتتخفص فيها النسبة ويعود إلى أسباب عدة ، منها تردي الخدمات أو زحف المنطقة التجارية عليها ، كما في محلة الشرق ومحلة الصناعي ، بسبب تردي الخدمات والضوضاء مما يضطر السكان إلى الهجرة وترك مساكنهم ، لأسباب اقتصادية أو البعد عن مركز المدينة كما هي الحال في محلة الإمام الباقر ، أما إيجار الدور فيختلف من محلة إلى أخرى وبحسب حجم السكن وعدد الطوابق وحدثة المسكن ، وكذلك طول مدة السكن والبعد عن مركز المدينة ، فالمحلات السكنية القديمة يصل الإيجار (٢٠٠) ألف دينار ، كما في حي الشرق وثرثرة العشرين ، وفي محلات أخرى يتراوح (٢٠٠-٢٥٠) ألف دينار ، كما في محلة العمال والمعلمين ، وترتفع الإيجارات في محلة الحكيم والكرامة لتصل إلى (٣٠٠-٤٠٠) ألف دينار ، أما بالنسبة

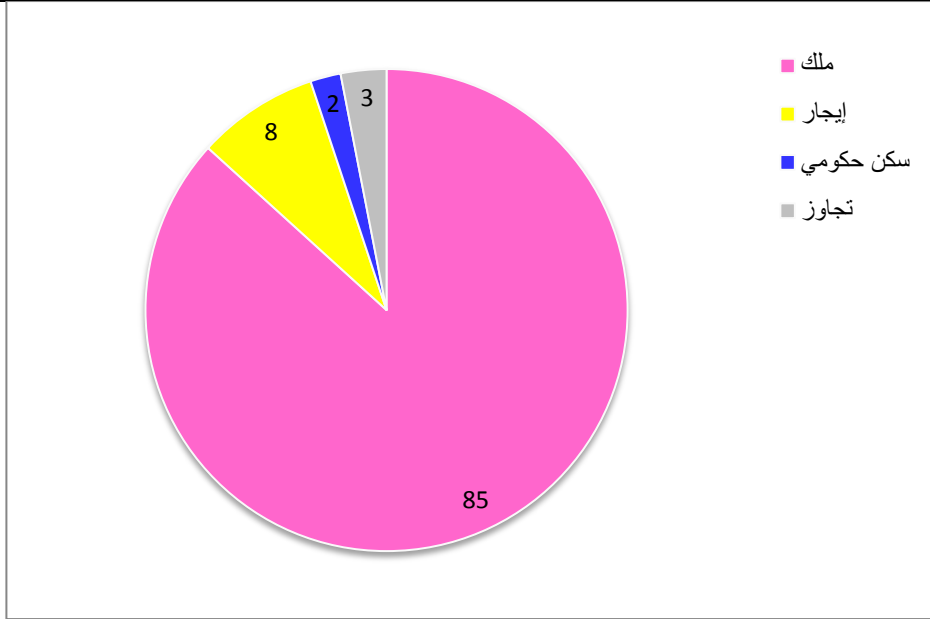
للوحدات السكنية العائدة ملكيتها إلى الدولة فقد ألفت (٣.١%) من مجموع الوحدات السكنية الممسوحة في المدينة وقد بلغت أعلى نسبة في محلة الإمام الباقر وهي (٥٠%) ، أما ما يخص المساكن المتجاوزة فقد بلغت نسبة (٩.٢%) إذ أعلى نسبة في محلة الصناعي ومحلة الإمام الباقر فقد بلغت (٤٥.٧%) ، (٣٤.٢%) .

جدول (٦) نسب ملكية الوحدات السكنية في محلات مدينة الرفاعي عام ٢٠١٥

| المحلة | ملك | إيجار | سكن حكومي | تجاوز |
|---------------|------|-------|-----------|-------|
| الكرامة | ١٠.٤ | ١١.١ | — | — |
| ثورة العشرين | ١٢.٧ | ١٣.٨ | — | — |
| الأمير | ٨.٥ | ٨.٣ | ١٦.٦ | ١٧.١ |
| المعلمين | ١٢.٧ | ٤.١ | — | — |
| الشرق | ٨.١ | ١٨.٠ | ١٦.٦ | — |
| الحكيم | ١٠.٨ | ١١.١ | — | — |
| الإمام الباقر | ٥.٤ | ٨.٣ | ٥٠ | ٣٤.٢ |
| الصناعي | ٥.٨ | ٥.٥ | ١٦.٦ | ٤٥.٧ |
| العمال | ١٣.١ | ١٢.٥ | — | ٢.٨ |
| الغدير | ١٢.٠ | ٦.٩ | — | — |
| المعدل | ٦٨.٤ | ١٩.٠ | ٣.١ | ٩.٢ |

المصدر: الدراسة الميدانية بالاعتماد على ملحق (٣)

شكل (٥) نسبة ملكية الوحدات السكنية في مدينة الرفاعي



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٦)

٥- مواد البناء

أما أكثر مواد البناء المستعملة في بناء الوحدات السكنية في المدينة ، فهي مادة الطابوق وبنسبة (٨٥.٦) من المواد المستعملة في بناء الوحدات السكنية في المدينة ، وأقلها الطين وبنسبة (٠.٥) ، ينظر جدول (٧) .

جدول (٧)

مواد البناء المستعملة في بناء الوحدات السكنية في مدينة الرفاعي لعام ٢٠١٥م

| ت | مواد البناء | النسبة المئوية |
|---|------------------|----------------|
| ١ | الطابوق | ٨٥.٦ |
| ٢ | البلوك (كونكريت) | ١٣.٧ |
| ٣ | الطين | ٠.٥ |
| ٤ | الأخرى | ٠ |
| ٥ | المجموع | %١٠٠ |

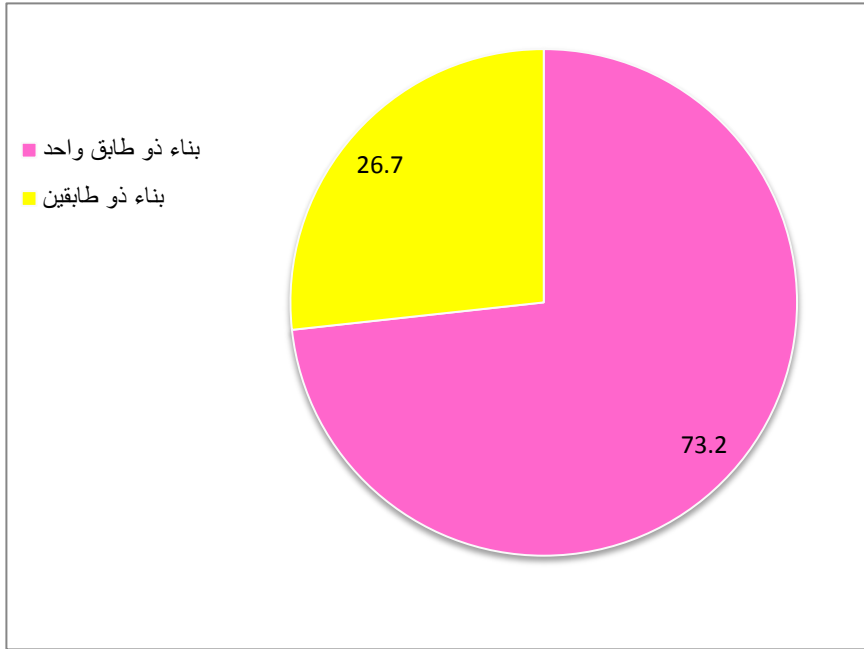
المصدر: الدراسة الميدانية بالاعتماد على ملحق (٥)

ويتضح من خلال الجدول أن نسبة مادة الطابوق وصلت (٨٥.٦%) ، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب منها زيادة معدل الطابوق والانخفاض النسبي لسعر الطابوق ، والحاجة المستمرة إلى المزيد من المساكن الجديدة ، لتغطية الطلب المتزايد عليها سنوياً ، الارتفاع النسب في الدخول وتوزيع الأراضي ، وقيام المصرف العقاري بمساعدتهم في البناء ، أما عن توزيعها الجغرافي ، فيوجد في أطراف المدينة على طريق (قلعة سكر - رفاعي)

٦- عدد طوابق الوحدة السكنية

تختلف الوحدة السكنية في مدينة الرفاعي من حيث الطوابق التي تتكون منها ، ويرجع ذلك إلى الوضع الاقتصادي للعائلة وطرز الوحدة السكنية والمادة المستعملة في البناء فهناك وحدات تتكون من طابق واحد ، وأخرى من طابقين ، ويتضح من خلال الملحق (٥) أن الوحدات السكنية ذوات الطابق الواحد تؤلف نسبة (٧٣.٢%) من مجموع المساكن وتوجد هذه الوحدات متوزعة في جميع محلات مدينة الرفاعي ، بينما الدور ذوات الطابقين فقد وصلت نسبتها (٢٦.٧%) من مجموع الوحدات السكنية في المدينة وتوجد في جميع الوحدات السكنية في ماعدا محلة الإمام الباقر ويعزى ذلك إلى الوضع الاقتصادي للعائلة ، ينظر الشكل (٦) .

شكل (٦) نسبة عدد الطوابق في مدينة الرفاعي عام ٢٠١٥م



المصدر: بالاعتماد على الملحق (٥)

٧- الأنماط السكنية في مدينة الرفاعي

تتباين أنماط استعمال الأرض لأغراض السكن في المدن العراقية تبايناً يحدده العمق التاريخي لتلك المدينة ، فضلاً عن بعض المتغيرات المؤثرة في سلوك وعادات الناس داخل الحيز الحضري^(٧) ، لذا يظهر في مدينة الرفاعي ثلاثة أنماط للوحدات السكنية ، وقد حددت هذه الأنماط من خلال الملاحظة المرئية التي شملت المدينة ، وما جاء من نتائج الدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة وحددت هذه الأنماط على أساس مساحة الدور ونوع البناء وعمره من هذه الأقاليم هي:

يمثل هذا الإقليم من الوحدات السكنية القديمة (النواة الأولى) للمدينة وتحديداً في مركز المدينة والمناطق القريبة منها ، ويمتاز هذا الإقليم بأن الوحدات السكنية فيه ذوات تصميم شرقي محلي الطابع تقليدي بتفاصيله والطرز المعمارية والإنشائية المعتمدة في التصميم ، ومن إذ شكل الوحدة السكنية وتصميمها ومساحتها المحدودة وكذلك في نوعية وكلف المادة المستعملة في البناء وبجدرانها الأمامية الخالية من الشبائيك والواجهات المتجهة للداخل بفناء وسطي مفتوح تخطيطياً ، وتمتاز الوحدة السكنية بصغر مساحتها ، إذ بلغت (٨٠-١٢٠) م^٢ ، أما عمر البناء فيزيد على (٦٠) سنة ، أما نوع مادة البناء المستعملة في هذا النمط فهي الطابوق والجص بنظام إنشائي يعتمد طرق التنفيذ التقليدية (العكادة) ، أما طبيعة الشوارع المحيطة بهذه الحيزات السكنية تكون عموماً التقطيع ، ولكن تبقى ضيقة وأحياناً متموجة نتيجة لغياب التخطيط العمراني فيها .

تعرض هذا الإقليم إلى التقليل والانحسار بشكل ملحوظ بسبب زحف المؤسسات التجارية والصناعية نحوه بشكل كبير كونه يحتل أهم موقع اقتصادي في المدينة (قلب المدينة القديمة أو المركز التجاري) وأثرت عمليات الزحف الصناعي والتجاري في مراحل المدينة المورفولوجية المتأخرة على حالة الوحدة السكنية في هذا النمط بالذوات مما جعلت من الوحدات السكنية تقل مساحتها وواجهاتها ، وأغلبها ذوات طابق واحد أو مقسمة لأغراض اقتصادية إلى مشتملات غير نظامية ، إذ تسكنها الفئات الفقيرة من سكان المدينة (العمال ، الكسبة والموظفين الصغار) والفئات ذوات الدخل المحدود أو المتوسط^(٨) ، ينظر صورة (١) .



صورة (١) الدور القديمة في مدينة الرفاعي

ب- إقليم الدور متوسطة النوعية :

يظهر مخطط التصميم الأساس الحالي للمدينة هذا الإقليم بالوحدات السكنية المحيطة بالنمط الأول المتمثلة بالوحدات السكنية الواقعة في حي الشرق ، والمعلمين ، وحي العشرين ، والوحدة السكنية في هذا النمط تمتاز بالاتساع النسبي في المساحة ، إذ تتراوح بين (١٥٠-٢٥٠) م^٢ ، وتمتاز الوحدة السكنية في هذا النمط باشتراكها بجدار خارجي مع الوحدات المجاورة ، أما نظام الشوارع فيمتاز بالاتساع والانتظام بفضل تطورات تخطيط النقل ودخول السيارة ، أما عن المادة المستعملة في البناء فمعظمها من الطابوق والاسمنت والجص .

يسود هذا النمط في الوحدات السكنية ذوات الطراز الشرقي المحور بتفاصيله المعمارية المعروفة والمتمثلة بالتطورات المستعملة على بعض خصائصه المورفولوجية ، كارتفاع الوحدة السكنية عن مستوى

سطح الأرض ، وانفتاح الوحدة السكنية نحو الخارج عن طريق الشبائيك المطلة على الشوارع ، ينظر صورة (٢) .

ج- إقليم الدور عالية النوعية :

لا يقتصر هذا الإقليم على مكان معين في المدينة ، وإنما يكون مبعثراً على جميع أحياء المدينة ضمن الحيز الحضري المدروس ، لكن يمكن أن نجده بكثافة مميزة ضمن مناطق متناثرة على مستوى الحي السكني أو ضمن مناطق بشكل تجمعات صغيرة متباينة نتيجة لتباين مستويات الدخل أو أحياناً في تجمعات واحدة في حي سكني واحد أو شارع واحد ؛ إذ يتركز هذا النمط في الأحياء الحديثة النشأة بصورة رئيسة كحي العمال ، والكرامة والأمير و(منطقة الكورنيش) ومناطق متعددة من الأحياء السكنية الأخرى ، وهي نموذج يمثل أفضل الوحدات السكنية الموجودة في المدينة (دبل فالיום) من حيث التصميم المعماري ونوع مادة البناء وحتى مورفولوجيتها إذ تمتاز الوحدات السكنية في هذا النمط باتساع مساحتها ، إذ بلغ معدل مساحة الوحدة السكنية (٢٥٠-٤٠٠) م^٢ ويسود في هذا النمط نظام الطوابق ذوات الواجهات العالية التي تحمل بعض التصاميم الحديثة ، لذا فإن اتساع الوحدات السكنية أخذ بشكل رأسي ، أما نوع مادة البناء فهي من الطابوق والإسمنت المسلح وبعض المواد المساعدة ، كالجبس ، والنورة مع واجهة ذوات إكساء خارجي مميز كالحجر والسيراميك تمتاز الوحدة السكنية بإحاطتها بالحدائق الخاصة بالوحدة وتمتاز أيضاً بانخفاض الكثافة السكنية^(٩) ، ينظر صورة (٣) .

صورة (٢) دور متوسطة النوعية



صورة (٣) دور عالية النوعية



- (١) يُعد الاستعمال السكني أهم عامل للنمو الحضري ، الذي هو استجابة للزيادة المستمرة للسكان ، كما ظهر في المدينة إقليمان سكنيان متكامل مع بعضها بحكم الخصوصية الاقتصادية والاجتماعية لسكان كل منها ، ظهر الإقليم الأول في قصبة المدينة القديمة في ثورة العشرين ذوات المساكن القديمة والمتصلة ، والآخر إقليم المساكن المتوسطة النوعية مثل: حي العمال ، والشرق ، والحكيم ويفصلهما نهر الغراف (الذي يتوسط المدينة) عن حي الأمير السكني .
- (٢) حصول تطور واضح في أساليب البناء وتقنياته ، واستخدمت في بناء الجدران مواد الطابوق والبلوك والقواطع الخرسانية التي استخدمت أيضا في بناء السقوف .
- (٣) تبين حصة استعمالات الأرض الحضرية في المدينة لسنة ٢٠١٥ إذ بلغت (٦٥.١٥%-١٥.٢١% - ٤.٦١% - ٤.٤٥% - ٣.٥٨% - ٣.٠٥% - ١.٤٨% - ٠.٨٢% - ٠.٨١% - ٠.٣٣% - ٠.٢٨% - ٠.١٥%) لكل من: السكني ، التعليمي ، الصناعي ، المناطق الخضراء ، النقل ، المباني الحكومية ، المناطق الترفيهية ، المباني الصحية ، الخدمات العامة ، المباني الدينية ، المناطق الشاغرة ، والاستعمال التجاري)على التوالي .
- (٤) اتضح من الدراسة أن أحياء الكرامة والشرق وثورة العشرين والغدير والحكيم سجلت أعلى كثافة سكنية إجمالية بلغت (٢٠٢) نسمة/هكتاراً ، فيما سجل اخفض كثافة في حي الإمام الباقر (٧٨) نسمة/هكتاراً .
- (٥) أكثر من نصف مساكن مدينة الرفاعي تقل مساحتها عن (١٠٠-٢٠٠) م^٢ وهذا بدوره انعكس على افتقار غالبية المساكن إلى الحديقة المنزلية وموقف السيارة .
- (٦) لازال نمط المساكن ذوات الطابق الواحد هو السائد في المدينة إذ شكلت (٧٣.٢%) من مجموع مساكن المدينة ، تليها المساكن ذوات الطابقين التي شكلت نسبة (٢٦.٧%) من مجموع مساكن المدينة ، من مجموع مساكن المدينة .
- (٧) اختلاف الأنماط المساحية بين وحدات مدينة الرفاعي (صغيرة ، متوسطة ، كبيرة الحجم) وذلك يعتمد على الكثير من المتغيرات منها الديموغرافية مثل حجم الأسرة ، والاقتصادية مثل الدخل وسعر الأرض

السكنية ، وعامل المسافة عن مركز المدينة ، وعوامل لها علاقة بالكثافة (عدد الأسر التي تسكن الوحدة) .

٨) تبين من خلال النتائج أن (٦٨.٤%) من مساكن المدينة هي ملك لأصحابها و (١٩.٠%) إيجار ، أما الحكومي بلغ (٣.١%) والتجاوز (٩.٢%) .

٩) أظهرت الدراسة أن (١٦.١%) من الوحدات السكنية في المدينة يتراوح تاريخ بنائها بين (٣١-٤٥) سنة وتتركز أغلبها في الأحياء القديمة ، أما المساكن التي يتراوح عمرها من (١٦-٣٠) سنة شكلت (٣٣.٦%) من مساكن المدينة تليها المساكن التي يقل تاريخ بنائها عن (١٥) سنة فتشكل أعلى النسب (٤٩.٠%) .

التوصيات :

- ١- اعتماد برنامج إسكاني يتضمن تشييد السكن يتطلب ما يلي:
 - أ- تسهيل عملية حصول الأسر على الأراضي السكنية بأسعار مناسبة.
 - ب- تشجيع إنشاء شركات مختلطة وخاصة تسهم في عملية التشييد السكني وتستخدم تكنولوجيا بناء مناسبة الكلفة.
 - ج- منح الأسر قروصاً مالية لبناء الوحدات السكنية مع دراسة معدل حجم القرض العقاري مع كلفة البناء.
 - ٢- إعادة النظر في توزيع استخدامات الأراضي والخدمات لمختلف مناطق المدينة لتقليل الفجوة في نقص الخدمات من أجل خلق حياة سكنية متكاملة وذلك من خلال تنفيذ سياسة التطبيق الوظيفي التي اعتمدها التصميم الأساس.
- ٣- الحفاظ على الرصيد السكني ولاسيما في الوحدات القديمة والمتدهورة من خلال عمليات الترميم وتحسين الوحدات السكنية ودعمها في توفير قرض مالي للأسر الراغبة في إجراء عملية الترميم وتحسين الوحدة السكنية أو من خلال قيام دائرة الإسكان في محافظة ذي قار بتولي مهمة تحديد الوحدات السكنية التي بحاجة إلى الصيانة العلاجية والصيانة الوقائية خلال مدة الدراسة وبحسب الأحياء السكنية، فضلاً عن تحديد الكلف المترتبة على ذلك ، فهذا الإجراء يساعد على حماية الرصيد السكني ومنحه عمراً إضافياً يساعد على بقائه ضمن مستوى المعايير المطلوبة.

- ٤- تشكيل لجان للإدارة المحلية في الأحياء السكنية تعمل على إدارتها، وتقدير حاجتها من الخدمات ومنع المخالفات ومتابعة الخدمات التي تقدمها البلدية بغية الحفاظ على المناطق السكنية وينبغي أن تضم هذه اللجان كوادر متخصصة فضلاً عن الأعضاء المحليين.
- ٥- العمل على منع النمو العشوائي للوحدات السكنية، من خلال التجاوزات داخل الأحياء السكنية ومنع التجاوز على المساحات الخضراء والأراضي الفارغة في المدينة.
- ٦- لغرض معالجة الحاجة السكنية يجب بناء مجمع سكني يضم ٥٠٠ وحدة سكنية ، لغرض إسكان العوائل المتجاوزة .
- ٧- ضرورة زيادة حصة قطاع السكن من الدخل القومي والسعي إلى الوصول إلى سياسات وبرامج إسكانية لمدينة الرفاعي ضمن سقف زمني محدد ووفقاً للمعايير الموضوعية ، حيث يكون للقطاع العام دور المشرف والموجه والمنسق في إنتاج أحياء سكنية متكاملة تكون الأولوية فيه لإسكان ذوي الدخل المنخفض والأسر المتكونة حديثاً والعمل على تهيئة المناطق الكافية لاستعمالات الأرض السكنية ضمن مراحل التصميم الأساس لمدينة الرفاعي بشبكات البنى الارتكازية (الماء والمجاري والكهرباء والطرق).

Abstract

THE study shedding the light on residential function ,which come on the top of functional priorities which the city provide to citizens in design and formations connected with the civilized period of the society , in addition it's importance the vast area which connected with the rest of other functions to control urban range , housing which represented one of basic needs ,which unextendable to the man single or groups, through the residential units which provides social and medical and economic interests to the residents .

The problem of the study had been located in statement the nature residential function to the city and the value of its efficiency, then to discuss the major aspects of the problem and to locate the relationship between the social and economic and political and residential indicators and their reflections upon the evolution of residential function , to expansion to accomplish the residential needs

This study aims to exam the residential circumstances of AlRefaie city and reveal urban aspects residential structure which represented each phase of its historical development, by relying on number of criteria to state the change of the house's suitability and aspects of residential reign to the area of the study and means of treatments.

In terms of the curriculum the researcher has been adopted the historical method to explain chronological sequence to morphological phases when the city come through , since the city to consider as written history throughout its building and routs and general facilities, AlRefaie represented historical compound un understandable or to be recognized without understand its historical evaluation , in addition to apply the descriptive quantic method to describe some of ongoing changes as the resident structure and distribution.

المصادر

- ١- الساعدي ، علاء هاشم داخل ، استعمالات الأرض الحضرية في ناحية بغداد الجديدة ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٦ .
- ٢- السلطان ، أسامة حميد مجيد هاشم ، المنطقة التجارية المركزية لمدينة البصرة (دراسة في جغرافية المدن) ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، كلية التربية ، جامعة البصرة ، ٢٠٠١ .
- ٣- عبدالله ، ماهر ناصر ، كفاءة الوظيفة السكنية في مدينة السماوة ، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٣ .
- ٤- المفرجي ، رشا محمد حميد ، التركيب الداخلي لمدينة الشطرة (دراسة في جغرافية المدن) ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، كلية التربية للبنات ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٩ .
- ٥- محمد ، وسن نوشي ، الملائمة المكانية لكفاءة التخطيط الحضري وأثرها على السكان في مدينة البصرة ، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة البصرة ، كلية التربية ، ٢٠٠٨ .
- ٦- نصر ، عامر راجح ، اتجاهات النمو الحضري في مدينة المحاويل للمدة ١٩٧٧-٢٠٠٥م وآفاقها المستقبلية (دراسة في جغرافية المدن) ، مجلة كلية التربية الأساسية ، جامعة بابل ، كلية التربية ، قسم الجغرافية ، العدد (٤) ، ٢٠١٠ .
- ٧- الهيتي ، صبري فارس ، التخطيط الحضري ، دار البازوري للنشر والتوزيع ، عمان - الأردن ، الطبعة العربية ، ٢٠٠٩ .
- ٨- وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، نتائج التعداد الحصر والترقيم لسنة ٢٠٠٩ .
- ٩- مديرية الجهاز المركزي للإحصاء في مدينة الرفاعي ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٥ .
- ١٠- مديرية بلدية الرفاعي ، قسم تنظيم المدن ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٥ .

ملحق رقم (١) عمر الوحدة السكنية

| الأعمار | أقل من ١٥ سنة | ١٦ - ٣٠ سنة | ٣١ - ٤٥ سنة | ٤٦ - ٦٠ سنة |
|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| المحلة | | | | |
| الكرامة | ١٣ | ١٤ | ٨ | — |
| ثورة العشرين | ٨ | ٢٠ | ١٢ | ٢ |
| الأمير | ٢٠ | ١٤ | ٣ | — |
| المعلمين | ١٢ | ١٦ | ٣ | ٤ |
| الشرق | ١٦ | ١٣ | ٦ | ١ |
| الحكيم | ١٢ | ١٨ | ٧ | — |
| الإمام الباقر | ٣٨ | — | — | — |
| الصناعي | ٣٢ | ٥ | — | — |
| العمال | ١٣ | ٢٢ | ٩ | — |
| الغدير | ٢٢ | ١٠ | ٤ | — |
| المجموع | ١٨٦ | ١٣٢ | ٥٢ | ٧ |

المصدر: الدراسة الميدانية عام ٢٠١٥

ملحق رقم (٢) مساحة القطعة السكنية

| مساحة القطعة السكنية | ٥٠-١٠٠ م ^٢ | ١٠١-٢٠٠ م ^٢ | ٢٠١-٣٠٠ م ^٢ | ٣٠١-٤٠٠ م ^٢ | ٤٠١ - فأكثر م ^٢ |
|----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|
| المحلة | | | | | |
| الكرامة | ٢ | ٢٣ | ٩ | — | ١ |
| ثورة العشرين | ١١ | ٢١ | ١١ | — | — |
| الأمير | ٢ | ٢٠ | ١٠ | ٣ | ١ |
| المعلمين | — | ١٠ | ٢٢ | ١ | ٣ |
| الشرق | ١ | ١٨ | ١٢ | ٤ | ١ |
| الحكيم | — | ٢٢ | ١٤ | — | — |
| الإمام الباقر | ٢ | ٢٨ | ٥ | ٢ | ١ |
| الصناعي | ٣ | ٣٠ | ٤ | — | — |
| العمال | ٣ | ٢٦ | ١١ | ٤ | — |

| | | | | | |
|---------|----|-----|-----|----|---|
| الغدير | ٢ | ٢٤ | ٨ | ٢ | — |
| المجموع | ٢٦ | ٢٢٢ | ١٠٦ | ١٦ | ٧ |

المصدر: الدراسة الميدانية عام ٢٠١٥

ملحق رقم (٣) ملكية الوحدة السكنية

| المحلة | ملك | إيجار | حكومي | تجاوز |
|---------------|-----|-------|-------|-------|
| الكرامة | ٢٧ | ٨ | — | — |
| ثورة العشرين | ٣٣ | ١٠ | — | — |
| الأمير | ٢٢ | ٦ | ٢ | ٦ |
| المعلمين | ٣٣ | ٣ | — | — |
| الشرق | ٢١ | ١٣ | ٢ | — |
| الحكيم | ٢٨ | ٨ | — | — |
| الإمام الباقر | ١٤ | ٦ | ٦ | ١٢ |
| الصناعي | ١٥ | ٤ | ٢ | ١٦ |
| العمال | ٣٤ | ٩ | — | — |
| الغدير | ٣١ | ٥ | — | — |
| المجموع | ٢٥٨ | ٧٢ | ١٢ | ٣٥ |

المصدر: الدراسة الميدانية عام ٢٠١٥

ملحق رقم (٤) المادة المستعملة في بناء الوحدة السكنية

| المحلة | طابوق وجص | طابوق وإسمنت | بلوك وإسمنت | ترمستون | طين |
|---------------|-----------|--------------|-------------|---------|-----|
| الكرامة | ١ | ٣٢ | ١ | ١ | — |
| ثورة العشرين | ٢ | ٣٦ | ٣ | ١ | ١ |
| الأمير | ٣ | ٢٦ | ٦ | ١ | — |
| المعلمين | ٤ | ٢٩ | ٣ | — | — |
| الشرق | ٤ | ٢٠ | ٩ | ٣ | — |
| الحكيم | — | ٣٥ | ١ | — | — |
| الإمام الباقر | ٤ | ١٧ | ١٧ | — | — |

| | | | | | |
|---|---|----|-----|----|---------|
| ١ | - | ٨ | ٢٠ | ٨ | الصناعي |
| - | ١ | ٤ | ٢٣ | ٧ | العمال |
| - | ١ | - | ٣٣ | ٢ | الغدير |
| ٢ | ٨ | ٥٢ | ٢٨٠ | ٣٥ | المجموع |

المصدر: الدراسة الميدانية عام ٢٠١٥

ملحق (٥) عدد الطوابق في الوحدات السكنية

| طابقين | طابق واحد | المحلة |
|--------|-----------|---------------|
| ٨ | ٢٧ | الكرامة |
| ١٥ | ٢٨ | ثورة العشرين |
| ٥ | ٣١ | الأمير |
| ١٥ | ٢١ | المعلمين |
| ١٠ | ٢٦ | الشرق |
| ١٨ | ١٨ | الحكيم |
| ٦ | ٣٢ | الإمام الباقر |
| - | ٣٧ | الصناعي |
| ١٧ | ٢٧ | العمال |
| ٧ | ٢٩ | الغدير |
| ١٠١ | ٢٧٦ | المجموع |

المصدر: الدراسة الميدانية عام ٢٠١٥

(١) ماهر ناصر عبد الله ، كفاءة الوظيفية السكنية في مدينة السماوة ، اطروحة الدكتوراه (غير منشورة) ، كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٣ ، ص ١
(١) مقابلة شخصية أجريت من الباحثة مع السيد عجمي بشيت عبدالحسن ، قائم مقام الرفاعي ، بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٧ .

(2) al-khairallah.blogspot.com /20/2/05/blog-plog-post-873.html

- (٢) أسامة حميد مجيد هاشم السلطان ، المنطقة التجارية المركزية لمدينة البصرة (دراسة في جغرافية المدن) ، (رسالة ماجستير غير منشورة) ، مقدمة إلى جامعة البصرة ، كلية التربية ، ٢٠٠١ ، ص ١٠٤ .
(٣) علاء هاشم داخل الساعدي ، استعمالات الأرض الحضرية في ناحية بغداد الجديدة (رسالة ماجستير غير منشورة) ، مقدمة إلى مجلس كلية الآداب ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٦ ، ص ٣٩ .
(*) يقصد بالأرض الشاغرة المساحات غير المستعملة في المدينة التي تقع خلف الشارع العام وهي جزء من مساحة المدينة .
(٤) وسن نوشي محمد ، الملائمة المكانية لكفاءة التخطيط الحضري وأثرها على السكان في مدينة البصرة ، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة البصرة ، كلية التربية ، ٢٠٠٨ ، ص ١٠٨ .
(٥) صبري فارس الهيتي ، التخطيط الحضري ، دار اليازوري ، للنشر والتوزيع ، عمان - الأردن ، الطبعة العربية ، ٢٠٠٩ ، ص ١٠١ .
(٦) رشا محمد حميد المفرجي ، التركيب الداخلي لمدينة الشرطة (دراسة في جغرافية المدن) رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية التربية للبنات ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٩ ، ص ١١٣ .
(٧) عامر راجح نصر ، اتجاهات النمو الحضري في مدينة المحاويل للمدة ١٩٧٧-٢٠٠٥م وأفاقها المستقبلية (دراسة في جغرافية المدن) ، مجلة كلية التربية الأساسية ، جامعة بابل ، كلية التربية ، قسم الجغرافية ، العدد (٤) ، ٢٠١٠ ، ص ٢٨ .
(٨) الدراسة الميدانية .
(٩) الدراسة الميدانية .