

استعمالات الأرض 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 بتصميميات وطرز ترتبط بالمرحلة الحضارية للسكان، فضلاً عن سعة المساحة التي تشغله واحتراكتها 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 حددت في ذلك مشكلة الدراسة في فهم واقع الوظيفة السكنية للمدينة ومدى كفافتها ، ومن ثم الوقوف على أهم ما تعاني من مشكلات ، وتحديد العلاقة بين المؤشرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والسكنية وانعكاسها على نمو الوظيفة السكنية وتوسيعها وتلبيتها لمتطلبات السكان.

تهدف الدراسة إلى الكشف عن الواقع السكني لمدينة الرفاعي، من خلال تسلیط الضوء على الطراز العمراني والتراكيب السكنية الممثل لكل مرحلة من مراحل توسيع 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 اعتمد 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 إمام، وتَبَرَّسُ لتطورها التاريخي، فضلاً عن الطريقة الوصفية الكمية في وصف بعض متغيرات الدراسة كتركيب السكان وتوزيعهم.



أكّدت القواعد الطبيعية والأخلاقية والشرائع السماوية ، الموثائق الدولية والدستورات الوطنية توفير مسكن لكل أسرة في المجتمع ، كونه حاجة وضرورة مُلحتين لاستكمال مُقومات الحياة ، فأهمية المسكن تأتي بعد الغذاء والملبس مباشرة إن لم يكن مساويا لهما ، لما له من تأثير في أفراد الأسرة صحّياً 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 مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بحاجات المجتمع ومتطلباته وبالمستوى المعيشي لأفراد الأسرة ، الأمر الذي ينعكس على استمرارية تلك الحاجة المقترنة بالمقاييس المذكورة أعلاه ، والتي تجعل النّظرة لإشباع تلك الحاجة تتسم بالنسبة وفقاً لمستوى الفرد والدولة والجهة المُنفَّذة ، مما يتربّط على ضوء هذه النسبة وضع سكني مُتبادر بين البلدان ، وحتى ضمن البلد الواحد والمدينة الواحدة عبر الزمان ، فالتزاحم في الوحدات السكنية وتزايد الطلب بصفة مستمرة لإيواء الزيادة الجديدة الناتجة عن النمو السكاني وتكون الأسر ، فضلاً عن إيواء الذين تقادم مساكنهم وتتصبّح غير صالحة لسكن ، أو الأسر التي تقتضي إحدى عمليات التجديد الحضري إزالة مساكنهم ، غالباً ما يواجه قصوراً في القدرة على دفع تكاليف المسكن المُصمَّم ولو على أساس الحد الأدنى من الاحتياجات السكانية .

وجاء اختيار الوظيفة السكنية كونها واحدة من أبرز الوظائف التي تؤديها مدينة الرفاعي ، فضلاً عن أنَّ هذه الوظيفة تشغّل حيزاً مكانيًّا يفوق الاستعمالات الأخرى ، وتشكل بتفاعلها مع الوظائف الحضرية الأخرى النسيج البنيوي المتميز للمدينة الذي يكسبها الطابع الخاص .^(١)

ولغرض تحليل الوظيفة السكنية في مدينة الرفاعي ، وتحقيقاً للأهداف التي وصفتها الباحثة ، فقد حددت العينة (٦٣٪) 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 استبيانه .



مجلة كلية التربية

العدد الثالث والعشرون

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



المبحث الأول : الإطار النظري

مشكلة الدراسة :

المشكلة تعني أسئلة جوهرية يمكن الوصول إلى إجابتها 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 ، وتتحول 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 توزع 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 إقاليم 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 تساعده 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 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 ب ١٥ كم ، ويعود تاريخ تأسيسها إلى عام ١٨٨٠م، وتقع المدينة عند تقاطع دائرة العرض (٤٢° ٣١.٤٠) شمالاً وخط الطول (٤٦° ٧.٠) 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 فسُمي قضاء الكرادي ، نسبة إلى مؤسسه الحاج عباس الكرادي من كرادة 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 (٨٥ كم) شمالاً .

استحدثت كقضاء سنة ١٩٣٦ وسمى بقضاء الرفاعي نسبة إلى مرقد السيد أحمد الرفاعي الذي كان مرقده 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 السومورية في حدود ٢٦٠٠ ق. م وهي لكش (تلوا) التابعة حالياً لناحية النصر وكان ملكها (أونتيميا) وهو من أوائل الملوك في التاريخ البشري وأول مشرع في تاريخ البشر قبل حمورابي هو أحد ملوك مدينة لكش (تلوا) وهو (اوركاجينا) وهناك أيضاً العاصمة السومورية المهمة اوما التي تعرف حالياً بـ (جوخا) والتابعة لمركز قضاء الرفاعي وكان ملكها (لوکال زاکیزی) من مشاهير الأمراء في التاريخ والمناطق الأثرية الموجودة حالياً وهي التلول 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)



مجلة كلية التربية

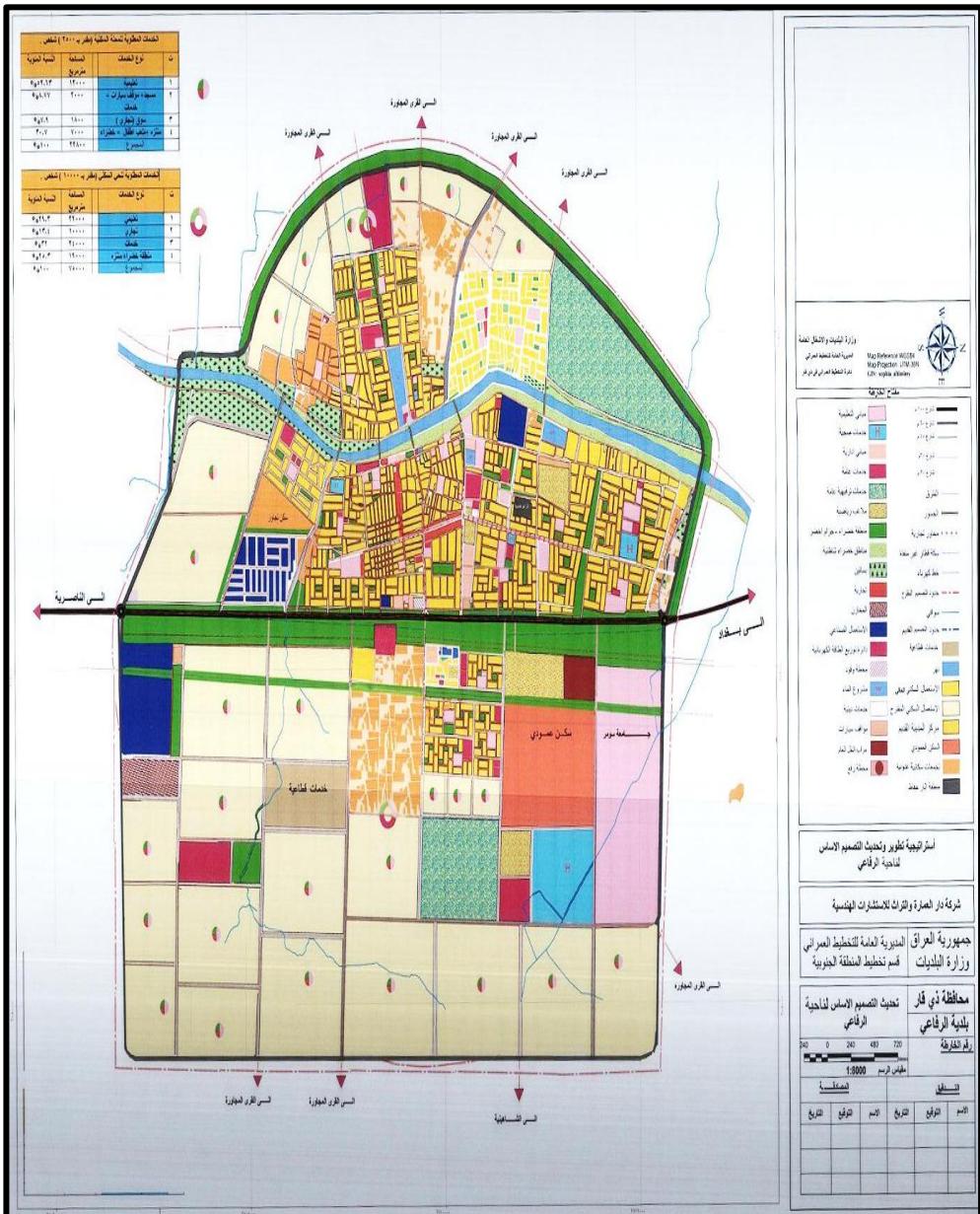
العدد الثالث والعشرون

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

لقد مرت مدينة الرفاعي خلال عمرها الزمني الحديث بخمس مراحل مورفولوجياً 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 .

٢٠٣٨ - ٢٠١٣ التصميم الأساس الثالث (١) خريطة رقم



المصدر : وزارة البلديات والأشغال العامة

استعمالات الأرض السكنية في مدينة الرفاعي

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

وتعُد 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 موقع ومساحات الاستعمالات المختلفة ، لهذا فقد استعانت الباحثة لدراسة واقع استعمالات الأرض الحضرية في منطقة الدراسة على خريطة التصميم الأساس لتلك الاستعمالات ومراجعة الدوائر الحكومية ذات الاختصاص (دوائر البلدية ، الماء ، الكهرباء والإحصاء) وغيرها من الدوائر ، وقد بلغت المساحة التي يشغلها مجموع هذه الاستعمالات (٢٥٨٧١٩٠.٦٨) م٢ 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 م²	المساحة /هكتار	%
١	السكنى	١٦٨٥٦٠٠	١٦٨٥٦	٦٥.١٥
٢	التعليمية	٣٩٣٥٥٠	٣٩.٣٥٥	١٥.٢١
٣	الصناعي	١١٩٥٢٥	١١.٩٥٢٥	٤.٦١
٤	المناطق الخضراء	١١٥٣٤٦٥	١١٥٣٤٦٥	٤.٤٥
٥	النقل	٩٢٨٠٤	٩.٢٨٠٤	٣.٥٨
٦	الحكومية	٧٩٠٢١	٧.٩٠٢١	٣.٠٥
٧	الترفيهية	٣٨٥١٣٨١	٣.٨٥١٣١٨	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 (*)	٧٥٠٠٠٠٠	٠.٧٥	٠.٢٨
١٢	التجاري	٤١١٢	٠.٤١١٢	٠.١٥
١٣	المجموع	٢٥٨٧١٩٠٦٨	٢٥٨.٧١٩٠٦٨	%١٠٠

المصدر:

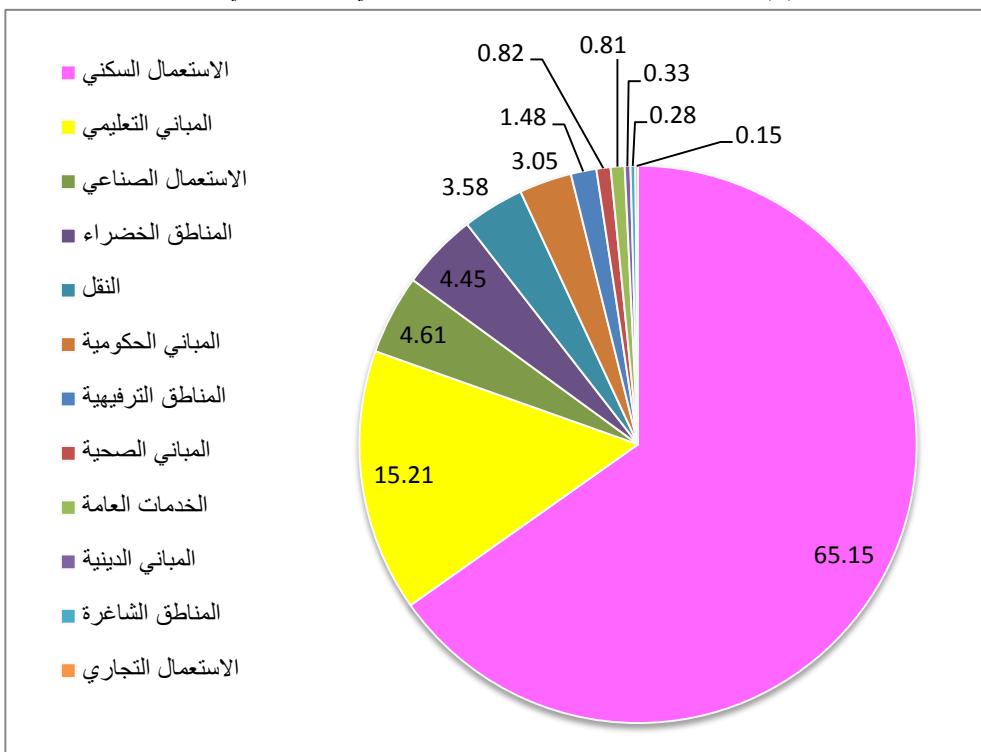
(١) بلدية الرفاعي ، قسم تنظيم المدن ، بيانات غير منشورة .

(٢) الدراسة الميدانية

يلاحظ من الجدول أعلاه ارتفاع نسبة الاستعمال السكني في منطقة الدراسة فقد شكل نسبة (٦٥.١٥%) ، من مساحة المدينة وبلي 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

(٨١٪) على التوالي ، أما المباني الرئيسية فقد بلغت نسبتها (٣٣٪) في حين بلغت المناطق الشاغرة (٢٨٪) بينما يشكل الاستعمال التجاري نسبة (١٥٪) من مساحة المدينة ، ووفقاً لذلك سوف تتناول هذه الاستعمالات بحسب أهمية كل منها :

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



المصدر: بالاعتماد على بيانات جدول (١)

١- استعمالات الأرض السكنية Residential Land Uses

يُعد السكن الوظيفية الأساسية للمدن الذي انجذب إليه الاستعمالات الأخرى للأرض ويشغل أوسع المساحات بالمقارنة مع المساحات التي تشغله الاستعمالات الأخرى ، إذ تُولِّفُ 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 & Niederoren 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 نتيجة لامتداد الافقى 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 (٢) .

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

نوع الحي السكاني	المساحة بالهكتار	عدد السكان	النوع	الرقم
الكرامة	٤٤.٦	٩٤٣٦	الكرامة	١
الشرق	٢٧.٤	٥٩٢١	الشرق	٢
ثورة العشرين	٢٧.٦٥٤	٦٦٧٠	ثورة العشرين	٣
الأمير	١٥.٧٢٦	١٢٠٩٧	الأمير	٤
المعلمين	١٨.٢٥٩	٣٦٣٤	المعلمين	٥
الإمام الباقر	٦٤.٥٣٧٩	٣٩٩١	الإمام الباقر	٦
العمال	٧٧.٧٠٢٨	١٠٧٦٨	العمال	٧
العديد	١٠.٣٢٨٤٣	١١٦٠٧	العديد	٨
الصناعي	١٨	١٤٦٣	الصناعي	٩
الحكيم	٢٥.٧	٥٦١٢	الحكيم	١٠
المجموع	٣٢٩.٩٠٨١٣	٧١١٩٩	المجموع	



(١) مديرية الجهاز المركزي للإحصاء في مدينة الرفاعي ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٥ م .

(٢) بلدية الرفاعي ، قسم تنظيم المدن ، بيانات غير منشورة ، ٢٠١٥ م .

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 تتحفظ 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 (٠٠٧٥) 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 الشوييلات ، 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 الكثيرة 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)

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



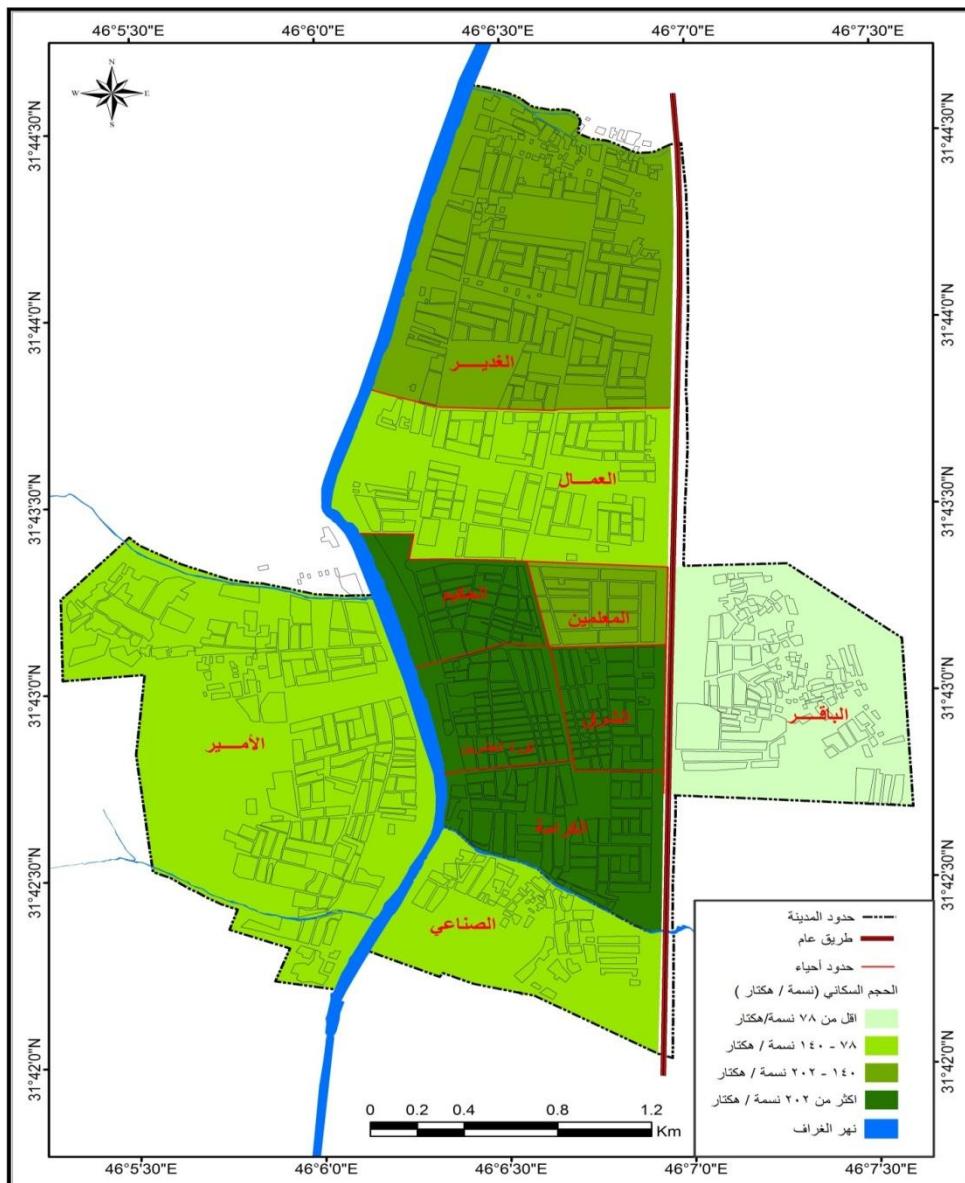
جدول (٣) الوحدات السكنية في محلات مدينة الرفاعي لعام ٢٠٠٩ م

ن	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 الباقي	٥٠٣
١١	المجموع	١٣٣٣٤

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

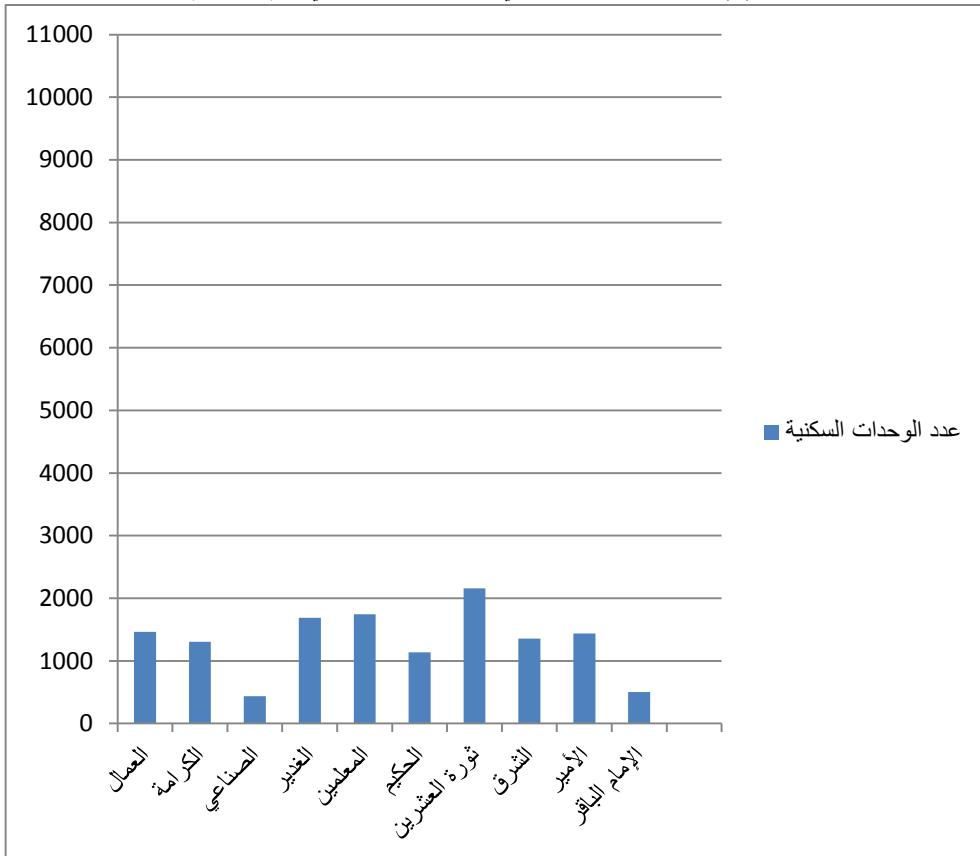
٢٠٠٩ م ، بيانات غير منشورة

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



المصدر : الدراسة الميدانية

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



المصدر : الدراسة الميدانية بالاعتماد على جدول (٣)

٢- عمر الوحدة السكنية

نهم 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 واتسون عمر المنازل ب (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 (٤٩.٠٠%) من مجموع المساكن ، وقد احتلت محلة الإمام الباقي أعلى نسبة فيها إذ أفت نسبة (٢٠.٥%) من مجموع هذه الفئة والسبب في الارتفاع يعود إلى نشأة المحلة حديثاً ، وتؤلف الفئة العمرية الثانية (٣٠-١٦) 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 أوطاً نسبة لها في محلة الصناعي (٣.٩%) ، أما الفئة العمرية الثالثة (٤٥-٣١) 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 (٦٠-٤٦) سنة فقد ألفت نسبة (١٠.٥%) من مجموع المساكن في منطقة الدراسة ، وقد احتلت محلة ثورة العشرين أعلى نسبة فيها إذ أفت نسبة (٥٥.٠%) من مجموع هذه الفئة العمرية ، ويعزى السبب أيضاً إلى قدم نشأة هذه المحلة إذ مثلت البدايات الأولى لنشأة المدينة .

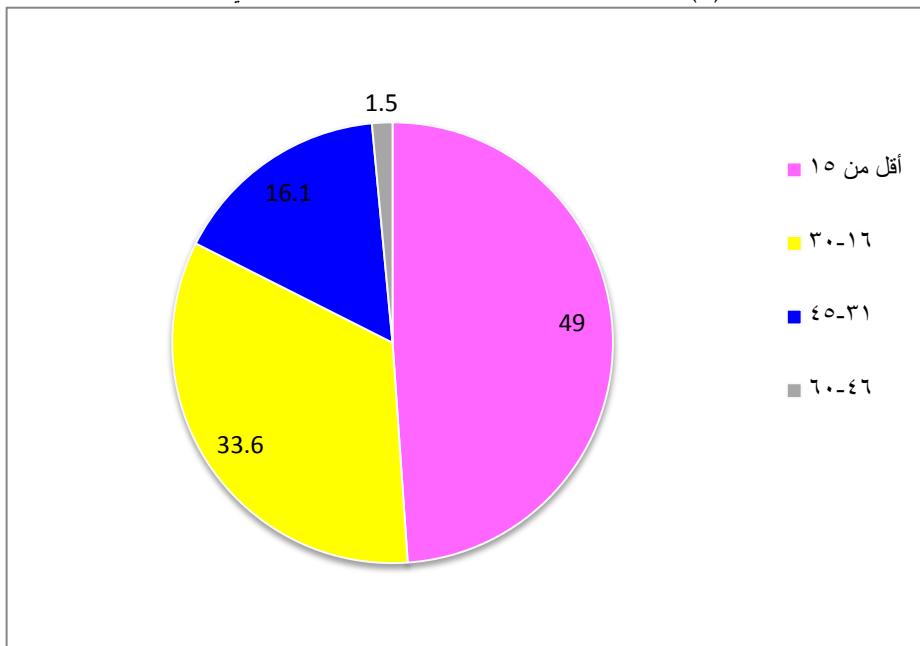
جدول (٤)

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

المحلة	أقل من ١٥ سنة	٣٠-١٦ سنة	٤٥-٣١ سنة	٦٠-٤٦ 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	—
العدير	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) أن مساحة المساكن تختلف في ما بينها إذ ظهرت لنا خمسة أصناف من مساحة المساكن ، هناك محلات سكنية القيمة لا تتجاوز مساحة قطعة الأرض عن (٢٠٠) م^٢ وعلى سبيل المثال أن هناك دوراً سكنية في محلات العمال لا تتجاوز (٧٥) م^٢ ويلاحظ من الجدول (٥) إن الفئة المساحية الأولى (١٠٠-٥٠) م^٢ تؤلف نسبة (٦٨.٩٪) من مجموع الفئات المساحية لمحلات المدينة وسجلت أعلى نسبة في محلات ثورة العشرين (٤٢.٣٪) وتتألف الفئة المساحية الثانية (٢٠٠-١٠١) م^٢ نسبة (٥٨.٨٪) من مجموع الفئات المساحية لمحلات المدينة ، وتتألف أعلى نسبة لها في محلات الصناعي (١٣.٥٪) من مجموع الفئات المساحية لمحلات المدينة ، ويعزى سبب ارتفاعها في هذه المحلات إلى قيام الدولة بتوزيع قطع سكنية متساوية على العسكريين ، أما الفئة المساحية الثالثة (٣٠٠-٢٠١) م^٢ فقد أفت نسبة (٢٨.١٪) وكانت أعلى نسبة في حي المعلمين (٢٠.٧٪) ، أما الفئة المساحية الرابعة (٤٠٠-٣٠١) م^٢ فقد وصلت نسبة (٤٠.٢٪) من مجموع الفئات المساحية في المدينة وتتألف 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 ومحلات الصناعي) ، في حين تتألف الفئة المساحية الخامسة (٤٠١-٦٠٠) م^٢ وبنسبة (١٠.٨٪) 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 .

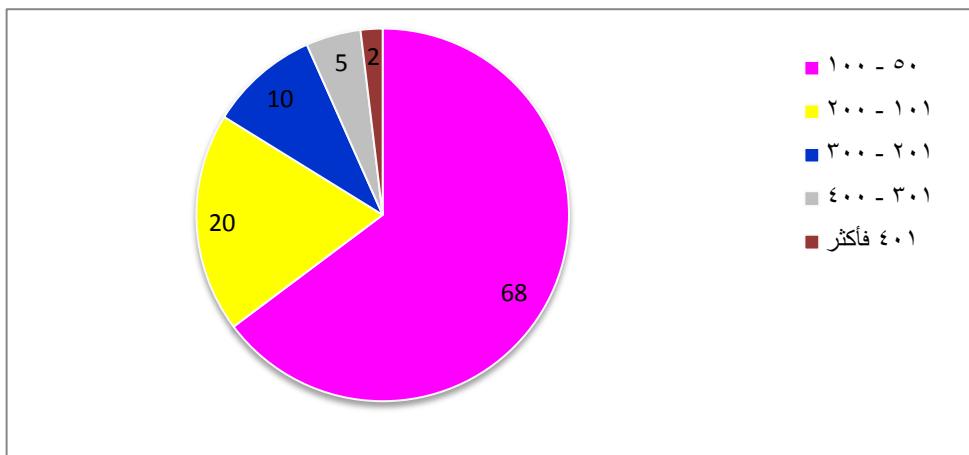
جدول (٥)

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

المحلية	١٠٠ - ٥٠	٢٠٠ - ١٠١	٣٠٠ - ٢٠١	٤٠٠ - ٣٠١	٤٠١ 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 بالметр المربع في مدينة الرفاعي



المصدر: الباحثة بالاعتماد على جدول (٥)

٤- ملكية الوحدة السكنية

يرغب كل إنسان في الحصول على بيت لعائلته ، ذلك لأنَّ السكن من الضروريات المهمة في الحياة ، لذا يجب أن تتوافر 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 المتعددة ، منها ملك خاص ، ومنها تابعة للدولة ، وأخرى مستأجرة ، ينظر جدول (٦) وشكل (٥) .

ولقد أتضح من خلال الدراسة الميدانية أن (٦٨٠.٤) % من الوحدات السكنية هي مملوكة ملك خاص وفاقت كل من الوحدات السكنية الحكومية والمستأجرة وبيوت التجاوز فوصلت نسبة البيوت المستأجرة (٢١٠.٢) % والعائد إلى الحكومة (٣٢.٧) % أما المجاورة فقد وصلت نسبتها (٧٠.٦) % .

ومن الجدول (٦) يلاحظ نسبة المساكن المشغولة من قبل أصحابها تختلف من محلة إلى أخرى في محلات (العمال ، ثورة العشرين ، المعلمين ، الغدير ، الحكيم ومحله الكراame) بلغت هذه النسب (١٣.١) ، (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 فتختفي فيها النسبة ويعود إلى أسباب عدة ، منها تردي الخدمات أو زحف المنطقة التجارية عليها ، كما في محله الشرق ومحله الصناعي ، بسبب تردي الخدمات والضوضاء مما يضطر السكان إلى الهجرة وترك مساكنهم ، لأسباب اقتصادية أو بعد عن مركز المدينة كما هي الحال في محله الإمام الباقر ، أما إيجار الدور فيختلف من محلة إلى أخرى وبحسب حجم السكن وعدد الطوابق وحالة المسكن ، وكذلك طول مدة السكن وبعد عن مركز المدينة ، فال محلات السكنية القديمة يصل الإيجار (٢٠٠) ألف دينار ، كما في حي الشرق وثورة العشرين ، وفي محلات أخرى يتراوح (٢٥٠-٢٠٠) ألف دينار ، كما في محله العمال والمعلمين ، وتترتفع الإيجارات في محله الحكيم والكرامة لتصل إلى (٤٠٠-٣٠٠) ألف دينار ، أما بالنسبة

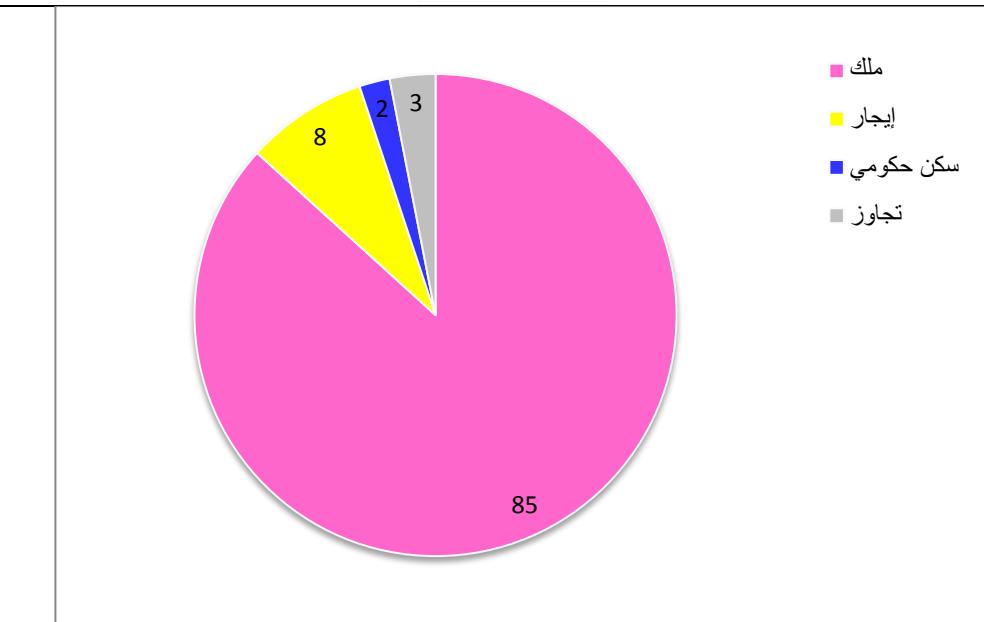
للوحدات السكنية العائدة ملكيتها إلى الدولة فقد ألغت (٣٠.١%) من مجموع الوحدات السكنية الممسوحة في المدينة وقد بلغت أعلى نسبة في محلة الإمام الباقي وهي (٥٠%) ، أما ما يخص المساكن المتتجاوزة فقد بلغت نسبة (٩٠.٢%) إذ أعلى نسبة في محلة الصناعي ومحله الإمام الباقي فقد بلغت (٤٥.٧%) ، (٣٤.٢%).

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

المحلة	ملك	إيجار	سكن حكومي	تجاوز
الكرامة	١٠٠.٤	١١.١	—	—
ثورة العشرين	١٢٠.٧	١٣.٨	—	—
الأمير	٨.٥	٨.٣	١٦.٦	١٧.١
المعلمين	١٢٠.٧	٤.١	—	—
الشرق	٨.١	١٨.٠	١٦.٦	—
الحكيم	١٠٠.٨	١١.١	—	—
الإمام الباقي	٥٠.٤	٨.٣	٥٠	٣٤.٢
الصناعي	٥٠.٨	٥.٥	١٦.٦	٤٥.٧
العمال	١٣.١	١٢.٥	—	٢.٨
الغدير	١٢٠.٠	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 (٠٠.٥) ، ينظر جدول (٧).

جدول (٧)

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

نسبة المئوية	مواد البناء	ت
٨٥.٦	الطاوبق	١
١٣.٧	البلوك (كونكريت)	٢
٠.٥	الطين	٣
٠	الأخرى	٤
%١٠٠	المجموع	٥

المصدر: الدراسة الميدانية بالاعتماد على ملحق (٥)

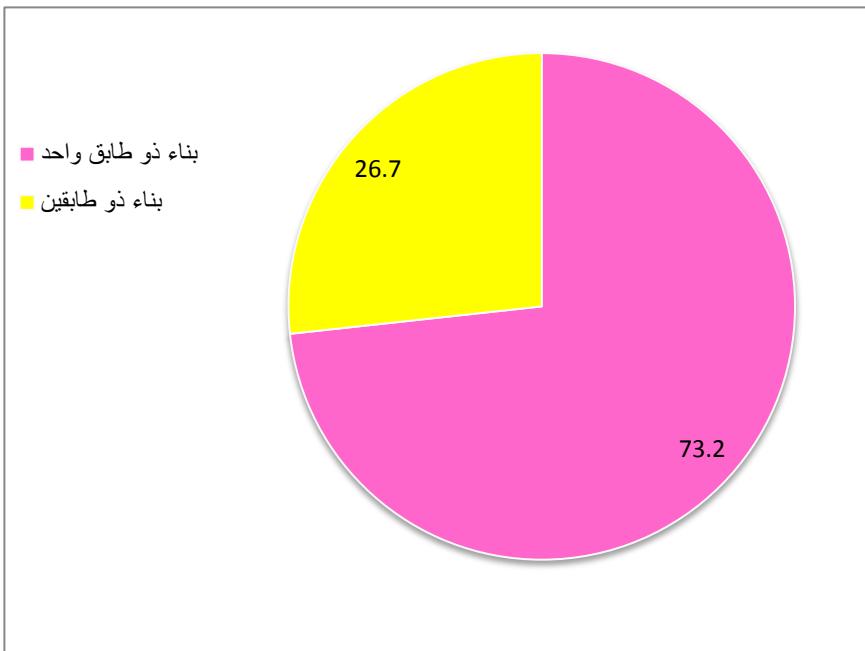
ويتبين من خلال الجدول أن نسبة مادة الطابوق وصلت (٨٥.٦%) ، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب منها زيادة معدل الطابوق والانخفاض النسبي لسعر الطابوق ، وال الحاجة المستمرة إلى المزيد من المساكن الجديدة ، لتفطية الطلب المتزايد عليها سنوياً ، الارتفاع النسبي في الدخول وتوزيع الأراضي ، وقيام المصرف العقاري بمساعدتهم 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 وطراز الوحدة السكنية والمادة المستعملة في البناء فهناك وحدات تتكون من طابق واحد ، وأخرى من طابقين ، ويتبين من خلال الملحق (٥) أن الوحدات السكنية ذات الطابق الواحد تؤلف نسبة (٧٣.٢%) من مجموع المساكن وتوجد هذه الوحدات متوزعة في جميع محلات مدينة الرفاعي ، بينما الدور ذات الطابقين فقد وصلت نسبتها (٦٦.٧%) من مجموع الوحدات السكنية في المدينة وتوجد في جميع الوحدات السكنية في ماعدا محلة الإمام الباهر ويعزى ذلك إلى الوضع الاقتصادي للعائلة ، ينظر الشكل (٦) .



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



المصدر: بالاعتماد على الملحق (٥)

٧- الأنماط السكنية في مدينة الرفاعي

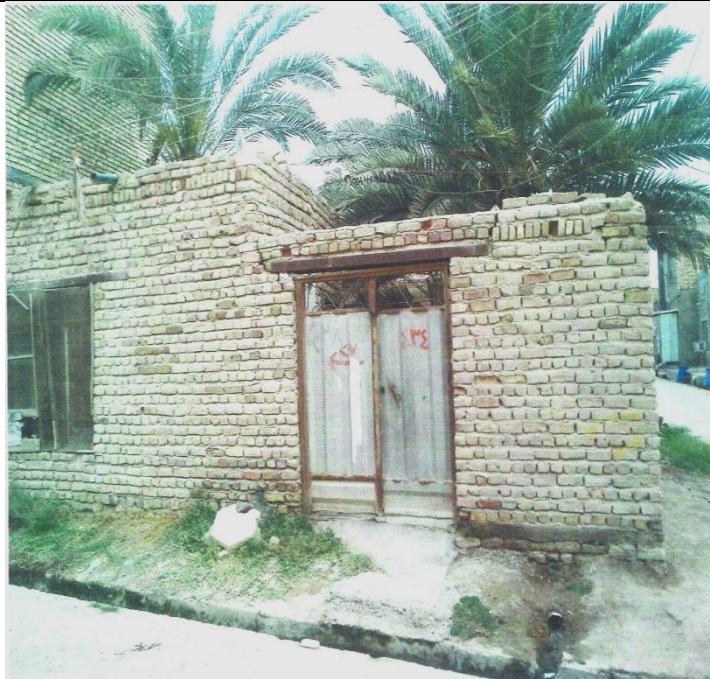
تبين الأنماط استعمال الأرض لأغراض السكن في المدن العراقية تباعاً يحدده العمق التاريخي لتلك المدينة ، فضلاً عن بعض المتغيرات المؤثرة في سلوك وعادات الناس داخل الحيز الحضري^(٣) ، لذا يظهر في مدينة الرفاعي ثلاثة أنماط للوحدات السكنية ، وقد حددت هذه الأنماط من خلال الملاحظة المرئية التي شملت المدينة ، وما جاء من نتائج الدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة وحددت هذه الأنماط على أساس مساحة الدور ونوع البناء وعمره من هذه الأقاليم هي:



أ- إقليم الدور القديمة :

يمثل هذا الإقليم من الوحدات السكنية القديمة (النواة الأولى) للمدينة وتحديداً في مركز المدينة والمناطق القريبة منها ، ويمتاز هذا الإقليم بأن الوحدات السكنية فيه ذات تصميم شرقي محلي الطابع تقليدي بتفاصيله والطرز المعمارية والإثنائية المعتمدة في التصميم ، ومن إذ شكل الوحدة السكنية وتصميمها ومساحتها المحدودة وكذلك في نوعية وكيفية المستعملة في البناء وبجرائمها الأمامية الخالية من الشبابيك والواجهات المتوجهة للداخل ببناء 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 (العگادة) ، أما طبيعة الشوارع المحيطة بهذه الحيزات السكنية تكون عموماً التقطيع ، ولكن تبقى ضيقة وأحياناً متوجة نتيجة غياب التخطيط العمراني فيها .

تعرض هذا الإقليم إلى التقلص 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 ذات طابق واحد أو مقسمة لأغراض اقتصادية إلى مشتملات غير نظامية ، إذ تسكنها الفئات الفقيرة من سكان المدينة (العمال ، الكسبة والموظفين الصغار) والفئات ذات الدخل المحدود أو المتوسط^(٨) ، ينظر صورة (١) .



صورة (١) الدور القديمة في مدينة الرفاعي

بـ- إقليم الدور متوسطة النوعية :

يظهر مخطط التصميم الأساس الحالي للمدينة هذا الإقليم بالوحدات السكنية المحيطة بالنط

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 ذات الطراز الشرقي المحور بتفاصيله المعمارية المعروفة والمتمثلة بالتطورات المستعملة على بعض خصائصه المورفولوجية ، كارتفاع الوحدة السكنية عن مستوى

سطح الأرض ، وافتتاح الوحدة السكنية نحو الخارج عن طريق الشبابيك 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 الحي الحضري المدروس ، لكن يمكن أن نجد بكتافة مميزة ضمن مناطق مت坦رة على مستوى الحي السكني أو ضمن مناطق بشكل تجمعات صغيرة متباعدة نتيجة لتباين مستويات الدخل أو أحياناً في تجمعات واحدة في حي سكني واحد أو شارع واحد ؛ إذ يتتركز هذا النمط في الأحياء الحديثة النشأة بصورة رئيسية كحي العمال ، والكرامة والأمير و(منطقة الكورنيش) ومناطق متعددة من الأحياء السكنية الأخرى ، وهي نموذج يمثل أفضل الوحدات السكنية الموجودة في المدينة (دبليو فاليم) من حيث التصميم المعماري ونوع مادة البناء وحتى مورفولوجيتها إذ تمتاز الوحدات السكنية في هذا النمط باتساع مساحتها ، إذ بلغ معدل مساحة الوحدة السكنية (٤٠٠-٢٥٠) م^٢ وبسود في هذا النمط نظام الطوابق ذات الواجهات العالية التي تحمل بعض التصاميم الحديثة ، لذا فإن اتساع الوحدات السكنية أخذ بشكل رأسى ، أما نوع مادة البناء فهي من الطابوق والإسمنت المسلح وبعض المواد المساعدة ، كالجبس ، والتوره مع واجهة ذات إكساء خارجي مميز كالحجر والسيراميك تمتاز الوحدة السكنية بإحاطتها بالحدائق الخاصة بالوحدة وتمتاز أيضاً بانخفاض الكثافة السكنية^(٣) ، ينظر صورة (٣) .

صورة (٢) دور متوسطة النوعية



صورة (٣) دور عالية النوعية



الاستنتاجات :

- (١) يُعد الاستعمال السكني أهم عامل للنمو الحضري ، الذي هو استجابة لزيادة المستمرة للسكان ، كما ظهر في المدينة إقليمان سكنيان تتكامل 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 أيضاً في بناء السقوف .
- (٣) تباين حصة استعمالات الأرض الحضرية في المدينة لسنة ٢٠١٥ إذ بلغت (٥٦.٦٥ - ٥١.٥٢) % - (٤٦.٦١ - ٤٤.٤٥) % - (٣٠.٥ - ٣٣.٥٨) % - (٤١.٤٨ - ٤٠.٨٢) % - (٠٠.٨١ - ٠٠.٣٣) % - (٠٠.٢٨ - ٠٠.١٥) % لكل من: السكني ، التعليمي ، الصناعي ، المناطق الخضراء ، النقل ، المبني الحكومية ، المناطق الترفيهية ، المبني الصحية ، الخدمات العامة ، المبني الدينية ، المناطق الشاغرة ، والاستعمال التجاري) على التوالي .
- (٤) اتضح من الدراسة أن أحياe الكرامة والشرق وثورة العشرين والغير والحكيم سجلت أعلى كثافة سكنية إجمالية بلغت (٢٠٢) نسمة/هكتاراً ، فيما سجل اخفض كثافة في حي الإمام الباقي (٢٨) نسمة/هكتاراً .
- (٥) أكثر من نصف مساكن مدينة الرفاعي نقل مساحتها عن (١٠٠-٢٠٠) م^٢ وهذا بدوره انعكس على افتقار غالبية المساكن إلى الحديقة المنزلية و موقف 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 (صغرى ، 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 (٣٠.١٪) والتجاوز (٩٠.٢٪) .

٩) أظهرت الدراسة أن (١٦.١٪) من الوحدات السكنية في المدينة يتراوح تاريخ بنايتها بين (٤٥-٣١) سنة وتتركز اغلبها في الأحياء القديمة ، أما المساكن التي يتراوح عمرها من (٣٠-١٦) سنة شكلت (٣٣.٦٪) من مساكن المدينة تليها المساكن التي يقل تاريخ بنايتها 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 تساهم في عملية التشييد السكني وتستخدم تكنولوجيا بناء مناسبة الكلفة.
 - ج- منح الأسر قروضاً مالية لبناء الوحدات السكنية مع دراسة معدل حجم القرض العقاري مع كلفة البناء.
 - ٢- إعادة النظر في توزيع استخدامات الأراضي والخدمات لمختلف مناطق المدينة لتنقلي الفجوة في نقص الخدمات من أجل خلق حياة سكنية متكاملة وذلك من خلال تنفيذ سياسة التطبيق الوظيفي التي اعتمدتها 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 او 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 المجاورة .
- ٧- ضرورة زيادة حصة قطاع السكن من الدخل القومي والسعى 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 المترددة حديثاً والعمل على تهيئة المناطق الكافية لاستعمالات الأرض السكنية ضمن مراحل التصميم الأساس لمدينة الرفاعي بشبكات البنى الارتكانية (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 AlRifaie 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, AlRifaie 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 الوظيفية السكنية في مدينة السماوة ، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٣ .
- ٤ - المفرجي ، رشا محمد حميد ، التركيب الداخلي لمدينة الشرطة (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 ١٩٧٧-٢٠٠٥ م وأفاقها المستقبلية (دراسة في جغرافية المدن) ، مجلة كلية التربية الأساسية ، جامعة بابل ، كلية التربية ، قسم الجغرافية ، العدد (٤) ، ٢٠١٠ .
- ٧ - الهبيتي ، صبري فارس ، التخطيط الحضري ، دار اليازوري للنشر والتوزيع ، عمان - الأردن ، الطبعة العربية ، ٢٠٠٩ .
- ٨ - وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، نتائج التعداد الحصري والتقويم 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 .

الملاحق

ملحق رقم (١) عمر الوحدة السكنية

الأعمار	أقل من ١٥ سنة	٣٠ - ١٦ سنة	٤٥ - ٣١ سنة	٦٠ - ٤٦ 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 الباقي	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 المحلة	١٠٠-٥٠ م ^٢	٢٠٠-١٠١ م ^٢	٣٠٠-٢٠١ م ^٢	٤٠٠-٣٠١ 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 الباقي	٢	٢٨	٥	٢	٢
الصناعي	٣	٣٠	٤	-	-
العمال	٣	٢٦	١١	٤	-



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

المصدر: الدراسة الميدانية عام ٢٠١٥

ملحق رقم (٣) ملكية الوحدة السكنية

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

المصدر: الدراسة الميدانية عام ٢٠١٥

ملحق رقم (٤) المادة المستعملة في بناء الوحدة السكنية

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

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

طبقين	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 الإنسانية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٣ ، ص ١

(١) مقابلة شخصية أجريت من الباحثة مع السيد عجمي بشيت عبدالحسن ، قائم مقام الرفاعي ، بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٧ .

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

(٢) أسماء حميد مجید 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 لكافأة التخطيط الحضري وأثرها على السكان في مدينة البصرة ، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة البصرة ، كلية التربية ، ٢٠٠٨ ، ص ١٠٨ .

(٥) صبرى فارس الهيبتى ، 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 لمدة ١٩٧٧-٢٠٠٥م وآفاقها 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 .