

ظهور وانتشار التجزئة السكنية في مدينة بعقوبة

سجى خليل اسماعيل غزي
أ.م.د. وسام متعب محمد
جامعة ديالى / كلية التربية للعلوم الانسانية - قسم الجغرافية

Abstract

The study took the fragmentation of residential units in the city of Baquba and appeared significantly after the conversion of housing units into smaller sections. The economy comes at the forefront, due to the increase in land and rents in the study area from the high housing prices, and sometimes the division of housing units for commercial purposes in order to improve the standard of living of the family.

In addition to the expansion of housing units, which exacerbated this phenomenon, the community factor (as a single married child) also has a clear role in the division of residential units and reduces the likelihood of obtaining a separate housing unit, forcing him to live with his family.

Email:

wisam.ge.hum@uodiyala.edu.iq
sosohussein313@gmail.com

Published: 1- 3-2024

Keywords: مدينة بعقوبة، التجزئة السكنية، الاسباب الاقتصادية

هذه مقالة وصول مفتوح بموجب ترخيص
CC BY 4.0

(<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

المخلص

اتخذت الدراسة تجزئة الوحدات السكنية في مدينة بعقوبة وظهرت بشكل ملحوظ بعد تحويل الوحدات السكنية إلى أقسام أصغر، يأتي الاقتصاد في المقدمة ، ويعزى ذلك إلى زيادة الأراضي والإيجارات في منطقة الدراسة من ارتفاع أسعار المساكن وأحياناً تقسيم الوحدات السكنية لأغراض تجارية من أجل تحسين المستوى المعيشي للأسرة بالإضافة إلى التوسع في الوحدات السكنية مما أدى إلى تفاقم هذه الظاهرة فإن عامل المجتمع أيضاً (كطفل، أعزب، متزوج) له دور واضح في تقسيم الوحدات السكنية ويقل احتمال حصوله على وحدة سكنية منفصلة مما يضطره للعيش مع أسرته. وأن هذه الظاهرة بدأت تنتشر بشكل كبير في المناطق السكنية لمدينة بعقوبة بحيث زاد عدد المساكن في بعض الأحياء ، وازداد عدد الوحدات السكنية. بنسبة (30)% من إجمالي عدد الوحدات السكنية المقامة لهم في المشاريع السكنية.

المقدمة

تعد الاستخدامات السكنية والخدمات من الاستخدامات المهمة التي تهتم الجغرافيين والمخططين حيث لا يمكن للأنشطة اليومية أن تعمل بدونها ، وعادة ما يتم إعداد تصاميم تقسيم المناطق للمناطق السكنية من قبل السلطات المختصة على أساس معايير تخطيط مدروسة جيداً. يتم تحديد هذه إلى حد كبير من خلال الحجم والكثافة السكانية للوحدات السكنية ، وأي تغيير في هذه المعايير يمكن أن يؤدي إلى ارتباك في التخطيط والبرامج الحضرية.

مشكلة البحث: ما هي اسباب ظهور وانتشار التجزئة السكنية في مدينة بعقوبة؟

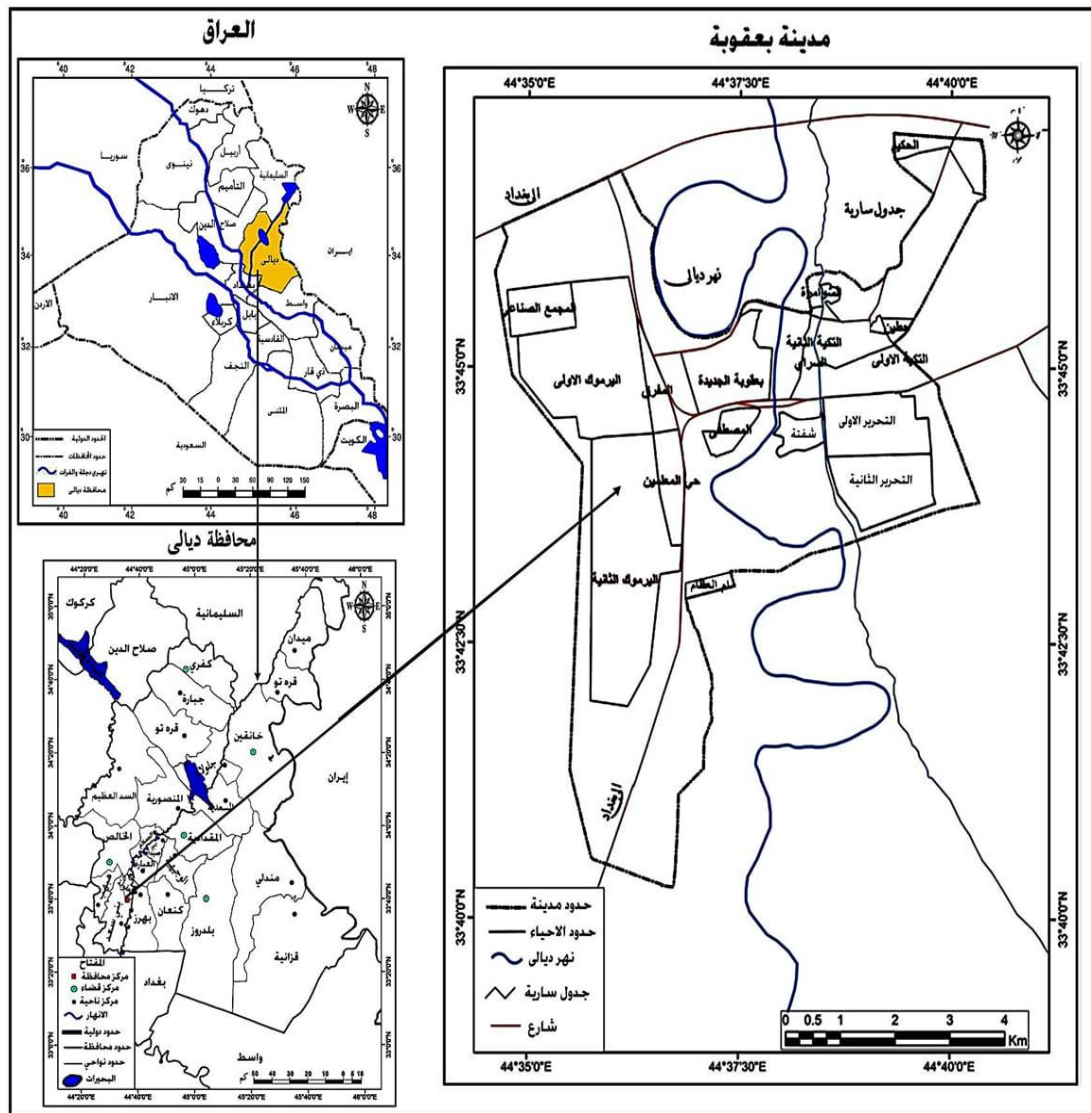
فرضية البحث: هناك عدة اسباب لانتشار التجزئة السكنية في مدينة بعقوبة منها الاسباب الاقتصادية.

هدف البحث: توضيح هذه الظاهرة لمعرفة مدى تأثيرها على جمالية الأحياء السكنية و معرفة العوامل المسببة لظاهرة التجزئة السكنية.

هيكلية البحث: تناول البحث اسباب ظاهرة التجزئة السكنية في مدينة بعقوبة لبيان دراسة الأسباب الرئيسية المؤثرة في ظهور وانتشار التجزئة السكنية في منطقة الدراسة **طريقة العمل:** أعتمدت الباحثة على المنهج الميداني في جمع البيانات المتعلقة بظاهرة التجزئة السكنية من خلال توزيع استمارات الاستبانة، فضلا عن الاستعانة بالصورة الجوية لعام (2021) لمدينة بعقوبة لتثبيت الوحدات السكنية المتجزئة ضمن منطقة الدراسة معززة ذلك بالمشاهدات الميدانية.

حدود البحث: تشمل الحدود المكانية للدراسة على مدينة بعقوبة الواقعة في الجزء الشمالي الشرقي من المحافظة والتي تقع فلكيا بين خطي طول (43° و $44-57^{\circ}$ و 4°) شرقا ودائرتي عرض (32° و 33° - 32° و 39°). ضمن حدود مخططها الاساسي لعام (2021م)، خريطة (1)، لقد اعتمدت الدراسة على مجموعة من الأحياء السكنية المختلفة والبالغ عددها (17) حيا سكنيا والتي تم اعتبارها أنموذجا لدراسة ظاهرة التجزئة السكني في عموم القطاعات السكنية للمدينة، فيما اقتصرت الحدود الزمانية للدراسة على المؤشرات السكنية والسكانية والخدمية للأحياء المختارة لعام (2021م).

خريطة (1) مدينة بعقوبة ضمن محافظة ديالى



المصدر: وزارة الموارد المائية، الهيئة العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، مقياس 1:1000000، لعام 2015. التصميم الأساس لمدينة بعقوبة لعام 1994. وبرنامج (Arc Gis 10.8).

الاسباب الاقتصادية

تمثل الاسباب الاقتصادية من اهم الاسباب الاساسية التي تؤدي الى نشوء ظاهرة التجزئة السكني في مدينة بعقوبة ، ومن ابرز هذه العوامل هي :

1- سعر الارض:

يعد الموقع الجغرافي من العوامل التي تؤدي الى اختلاف الاراضي من حيث الاهمية فالبعض منها تكون ذات اهمية وظيفية وبمردود اقتصادي عالي ، والتالي تزداد اسعارها نتيجة للتنافس الذي يحدث بين الاستعمالات الحضرية بشكل مستمر ، وتكون هذه الاراضي عادة في مركز المدن ، ويكون فيها الاستعمال التجاري هو الاستعمال السائد قدرته على المنافسة بين الاستعمالات الاخرى بسبب قابليته الاقتصادية وبالتالي دفع المبالغة لأشغال هذه الاماكن⁽¹⁾.

يظهر من خلال بيانات الجدول (1) ان اسعار الارض في مدينة بعقوبة تقل كلما ابتعدنا عن مركز المدينة ، كما الاستعمال السكني يكون في تراجع مستمر في التواجد داخل مراكز المدن وينتقل بشكل تدريجي الى اطراف المدن، كما ان المساحة المخصصة للسكن فيكون من نصيب اصحاب الاسر من ذوي الدخل العالية الذين يشغلون الاحياء السكنية ذو المواصفات الجيدة والتي تكون قريبة من مراكز المدن التي تتوفر فيها معظم الخدمات.

جدول (1) اسعار الاراضي في مدينة بعقوبة

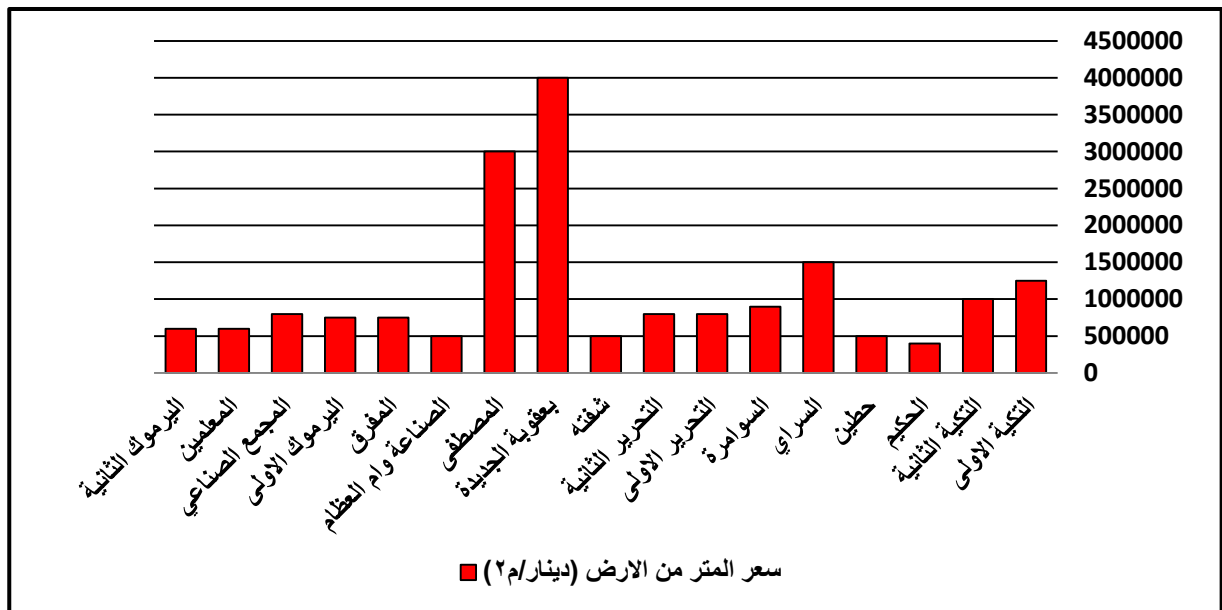
| ت | اسم الحي | سعر المتر من الارض (دينار/م ²) | مجموع الاستثمارات |
|----|--------------------|--|-------------------|
| 1 | التكية الاولى | 1250000 | 27 |
| 2 | التكية الثانية | 1000000 | 15 |
| 3 | الحكيم | 400000 | 14 |
| 4 | حطين | 500000 | 15 |
| 5 | السراي | 1500000 | 4 |
| 6 | السوامرة | 900000 | 8 |
| 7 | التحرير الاولى | 800000 | 53 |
| 8 | التحرير الثانية | 800000 | 34 |
| 9 | شفتة | 500000 | 15 |
| 10 | بعقوبة الجديدة | 4000000 | 31 |
| 11 | المصطفى | 3000000 | 19 |
| 12 | الصناعة وام العظام | 500000 | 8 |
| 13 | المفرق | 750000 | 15 |
| 14 | اليرموك الاولى | 750000 | 50 |
| 15 | المجمع الصناعي | 800000 | 28 |
| 16 | المعلمين | 600000 | 27 |
| 17 | اليرموك الثانية | 600000 | 50 |

المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبيان.

ومن خلال الجدول (1) يظهر ان اسعار القطع السكنية في حي بعقوبة الجديدة هو اعلى الاحياء السكنية سعراً إذ بلغ (4000000 مليون دينار / م²) وذلك لكون هذا الحي يقع بالقرب من

مركز المدينة ، ويليها بالمرتبة الثانية حي المصطفى بقيمة سعر ارض تبلغ (3000000 مليون دينار/ م²) ، وتليه بالمرتبة الثالثة حي السراي بقيمة ارض بلغت (1500000 مليون دينار / م²) وبعدها تتدرج اسعار القطع السكنية بالنزول في بقية احياء مدينة بعقوبة بسبب ابتعادها عن مركز المدينة الى ان يصل اقل سعر للقطع السكنية ليصل في حي الحكيم الى (400000 الف دينار / م²) نظرا لبعده عن مركز المدينة فيكون من اكثر الاحياء رخصاً في الاسعار مقارنة ببقية الاحياء السكنية في مدينة بعقوبة كما في شكل (1).

شكل (1) اسعار الاراضي في مدينة بعقوبة



المصدر : من عمل الباحثة اعتماداً على بيانات الجدول (1).

كما تلعب اسعار الاراضي دوراً مهماً في تحديد قيم الارض وكذلك نوعية اشغالها ، إذ يلاحظ ان كلما كانت اسعار الارض مرتفعة فتكون استخداماتها الوظيفية متعددة وتتناسب مع ارتفاع اسعارها، ونتيجة لذلك فإن الاستعمال السكني يعد من اهم الاستعمالات التي تتنافس على الارض، ويؤدي هذا الى الانقسام والتجزئة من قبل سكانها.

ويظهر من خلال بيانات الجدول (2) ان (383) من شاغلي الوحدات السكنية المتجزئة ، اي تكون بنسبة (92,7%) يرون ان ارتفاع اسعار الاراضي لها اثر كبير على عملية التجزئة السكني ، اي ان بدون عملية التجزئة فان السكان لا يستطيعون من شراء قطع سكنية وتكون بمساحات كبيرة

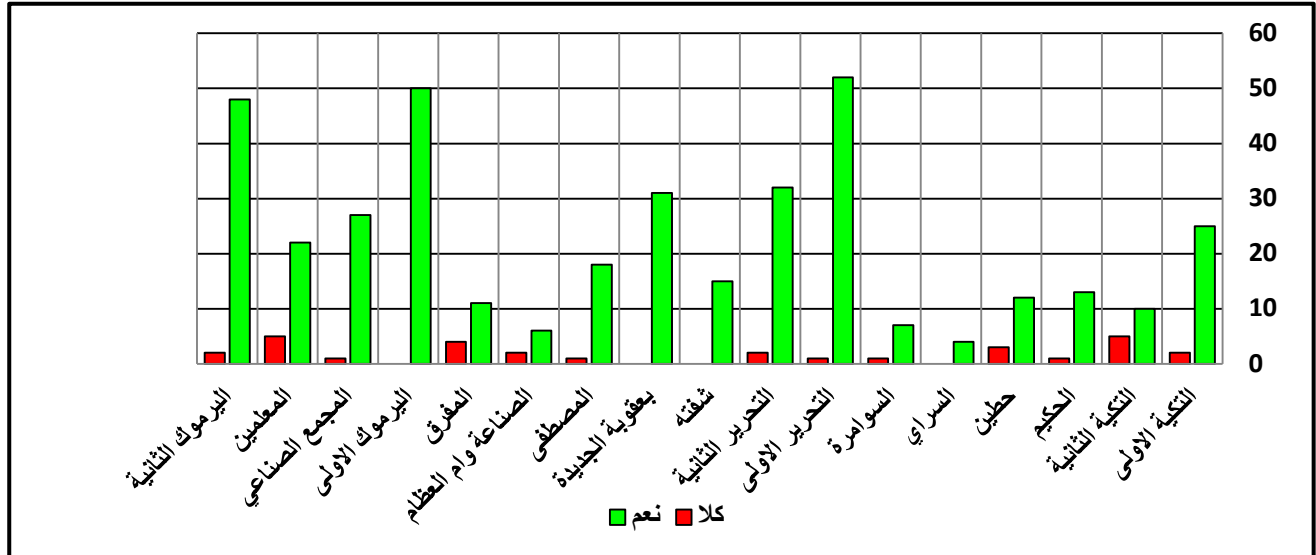
وخصوصا من ذو الدخل المحدود ، في حين كانت عدد (50) من شاغلي الوحدات السكنية انه لا توجد ارتفاع في اسعار القطع السكنية اي بنسبة تصل الى (7,3%) . كما في شكل (2).

جدول (2) اراء السكان حول تأثير ارتفاع اسعار الاراضي السكنية في عملية التجزئة في مدينة بعقوبة

| مجموع الاستثمارات | ارتفاع اسعار الاراضي | | اسم الحي | ت |
|-------------------|----------------------|------|--------------------|----|
| | كلا | نعم | | |
| 27 | 2 | 25 | التكية الاولى | 1 |
| 15 | 5 | 10 | التكية الثانية | 2 |
| 14 | 1 | 13 | الحكيم | 3 |
| 15 | 3 | 12 | حطين | 4 |
| 4 | 0 | 4 | السراي | 5 |
| 8 | 1 | 7 | السوامرة | 6 |
| 53 | 1 | 52 | التحرير الاولى | 7 |
| 34 | 2 | 32 | التحرير الثانية | 8 |
| 15 | 0 | 15 | شفتة | 9 |
| 31 | 0 | 31 | بعقوبة الجديدة | 10 |
| 19 | 1 | 18 | المصطفى | 11 |
| 8 | 2 | 6 | الصناعة وام العظام | 12 |
| 15 | 4 | 11 | المفرق | 13 |
| 50 | 0 | 50 | اليرموك الاولى | 14 |
| 28 | 1 | 27 | المجمع الصناعي | 15 |
| 27 | 5 | 22 | المعلمين | 16 |
| 50 | 2 | 48 | اليرموك الثانية | 17 |
| 373 | 30 | 383 | المجموع | |
| 100 | 7,3 | 92,7 | النسبة | |

المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبيان.

شكل (2) اراء السكان حول تأثير ارتفاع اسعار الاراضي السكنية في عملية التجزئة في مدينة بعقوبة



المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على بيانات الجدول (2).

2- العجز السكني:

يمكن تعريف مصطلح العجز السكني بأنه مقدار الطرح الناتج من عدد الاسر وبين عدد الوحدات السكنية في مدينة معينة. ويمثل هذا المصطلح من اهم المعايير الرئيسية والمهمة التي يهتم بها من قبل ذوي الاختصاص من اجل تقييم قطاع الاسكان كونه يعد من الامور المهمة في العملية التنموية في البلد⁽²⁾.

يظهر من بيانات الجدول (3) ان العجز السكني في مدينة بعقوبة بلغ (1124) وحدة سكنية ، وبنسبة بلغت (6,3%) ، اما على مستوى الاحياء السكنية فقد جاء حي السوامرة بالمرتبة الاولى بالنسبة للعجز السكني بعدد بلغ (144) ، وبالمرتبة الثانية حي المفرق بعجز سكني بلغ (122) ، وبالمرتبة الثالثة حي التحرير الثانية بعجز سكني بلغ (113).

جدول (3) مقدار العجز السكني في مدينة بعقوبة

| ت | اسم الحي | عدد الوحدات السكنية الكلية المبنية حالياً | عدد الاسر ضمن منطقة الدراسة حالياً | مقدار العجز الحالي من الوحدات السكنية | نسبة التجزئة السكني (%) |
|----|--------------------|---|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| 1 | التكية الأولى | 1189 | 4395 | 110 | 10,5 |
| 2 | التكية الثانية | 468 | 2511 | 33 | 18,4 |
| 3 | الحكيم | 220 | 628 | 9 | 5,8 |
| 4 | حطين | 498 | 2511 | 28 | 2,8 |
| 5 | السراي | 584 | 628 | 29 | 3,2 |
| 6 | السوامرة | 2107 | 1256 | 144 | 2,8 |
| 7 | التحرير الاولى | 1121 | 8789 | 61 | 11,1 |
| 8 | التحرير الثانية | 1956 | 5650 | 113 | 8,6 |
| 9 | شفته | 241 | 2511 | 45 | 28,5 |
| 10 | بعقوبة الجديدة | 670 | 5022 | 54 | 20,5 |
| 11 | المصطفى | 1221 | 3138 | 60 | 8,2 |
| 12 | الصناعة وام العظام | 2036 | 1256 | 68 | 2,5 |
| 13 | المفرق | 1146 | 2511 | 122 | 3,6 |
| 14 | اليرموك الاولى | 795 | 8161 | 75 | 25,5 |
| 15 | المجمع الصناعي | 594 | 1256 | 60 | 4,1 |
| 16 | المعلمين | 2041 | 4395 | 52 | 704 |
| 17 | اليرموك الثانية | 940 | 8161 | 61 | 35,8 |
| | المجموع | 17827 | 62779 | 1124 | |
| | النسبة | | | 6,3% | |

المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبيان.

3- الرصيد السكني (القطع السكنية غير المشيدة):

يمكن تعريف الرصيد السكني بأنه عدد الوحدات السكنية المتوفرة التي تكون غير مشغولة او غير صالحة للسكن⁽³⁾. اي ان العدد الكلي للوحدات السكنية تكون أكثر من عدد الاسر الموجودة في منطقة ما. ومن خلال بيانات الجدول (4) يظهر ان العجز السكني في مدينة بعقوبة بلغ (3178) قطعة سكنية

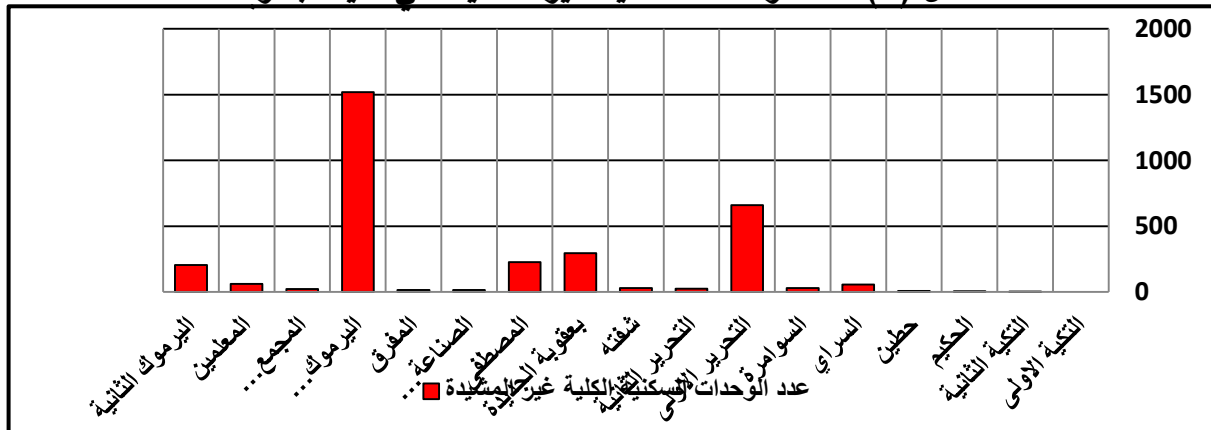
جدول (4) عدد الوحدات السكنية غير المشيدة (الرصيد السكاني) في مدينة بعقوبة

| ت | اسم الحي | عدد الوحدات السكنية الكلية المشيدة | عدد الوحدات السكنية الكلية غير المشيدة (الرصيد السكاني) |
|----|--------------------|------------------------------------|---|
| 1 | التكية الأولى | 1189 | 0 |
| 2 | التكية الثانية | 468 | 1 |
| 3 | الحكيم | 220 | 6 |
| 4 | حطين | 498 | 8 |
| 5 | السراي | 584 | 57 |
| 6 | السوامرة | 2107 | 31 |
| 7 | التحرير الاولى | 1121 | 661 |
| 8 | التحرير الثانية | 1956 | 24 |
| 9 | شفتة | 241 | 31 |
| 10 | بعقوبة الجديدة | 670 | 294 |
| 11 | المصطفى | 1221 | 228 |
| 12 | الصناعة وام العظام | 2036 | 15 |
| 13 | المفرق | 1146 | 16 |
| 14 | اليرموك الاولى | 795 | 1518 |
| 15 | المجمع الصناعي | 549 | 23 |
| 16 | المعلمين | 2014 | 61 |
| 17 | اليرموك الثانية | 940 | 204 |
| | المجموع | 17755 | 3178 |

المصدر: من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبيان.

اما على مستوى الاحياء السكنية فقد جاء حي اليرموك الاولى بعدد القطع السكنية غير المشيدة أذ بلغت (1518) قطعة سكنية كونه يعد من الاحياء التي تتمتع بمساحة كبيرة وبالتالي تزداد فيها القطع السكنية ، وبالمرتبة الثانية حي التحرير الاولى بعدد قطع سكنية غير مشيدة بلغ (661) قطعة سكنية ، اما بالمرتبة الثالثة فقد جاء حي بعقوبة الجديدة بعدد بلغ (294) قطعة سكنية ، ثم تقل عدد القطع السكنية غير المبنية في باقي الاحياء السكنية. كما في شكل (3).

شكل (3) عدد الوحدات السكنية غير المشيدة في مدينة بعقوبة



المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على بيانات الجدول (4).

وباستخدام معادلة النسبة والتناسب للنسبة المئوية⁽⁴⁾ (المتجزئة و غير المتجزئة)، أذ تم احتساب عدد الوحدات السكنية المتوقعة (المستقبلية) والتي يتم بنائها وفق مساحات تكون مطابقة لما هو موجود في التصميم القطاعي (غير منشطرة) بالإضافة الى عدد الوحدات السكنية الكلية المتوقعة تجزئتها وكما في الجدول (5).

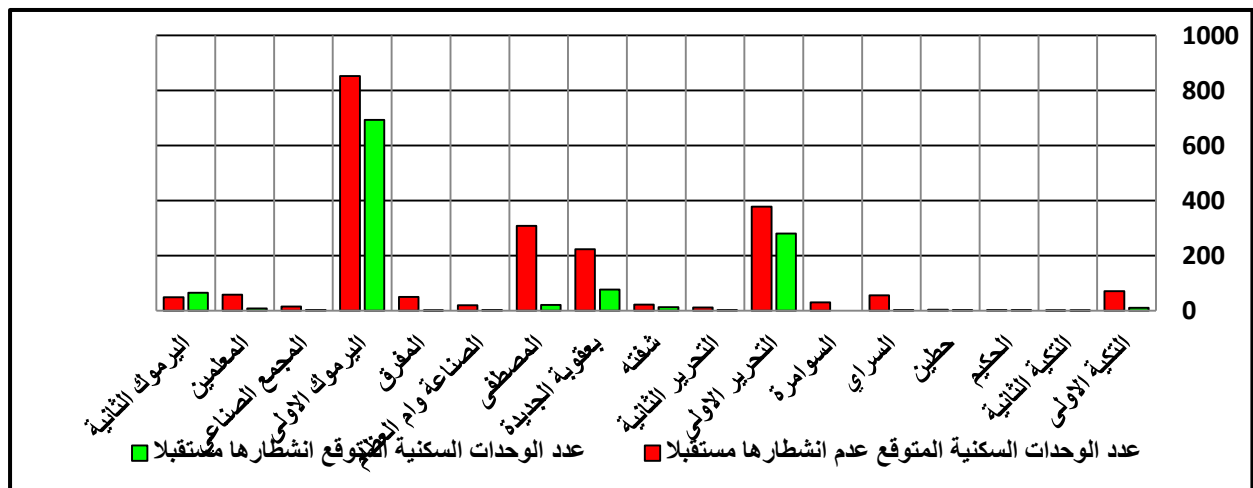
جدول (5) عدد الوحدات السكنية المتوقعة تجزئتها وعدم تجزئتها في مدينة بعقوبة

| ت | اسم الحي | مجموع عدد الوحدات السكنية الكلية المبنية حاليا | عدد الوحدات التي لم يتم بناءها | عدد الوحدات السكنية المتوقعة تجزئتها مستقبلا | عدد الوحدات السكنية المتوقعة عدم تجزئتها مستقبلا |
|----|--------------------|--|--------------------------------|--|--|
| 1 | التكية الأولى | 1189 | 81 | 10 | 71 |
| 2 | التكية الثانية | 468 | 1 | 1 | 1 |
| 3 | الحكيم | 220 | 6 | 2 | 2 |
| 4 | حظين | 498 | 8 | 2 | 3 |
| 5 | السراي | 584 | 57 | 2 | 56 |
| 6 | السوامرة | 2107 | 31 | 0 | 30 |
| 7 | التحرير الاولى | 1121 | 661 | 280 | 378 |
| 8 | التحرير الثانية | 1956 | 24 | 2 | 11 |
| 9 | شفتة | 241 | 31 | 12 | 22 |
| 10 | بعقوبة الجديدة | 670 | 294 | 76 | 223 |
| 11 | المصطفى | 1221 | 228 | 21 | 308 |
| 12 | الصناعة وام العظام | 2036 | 15 | 2 | 20 |
| 13 | المفرق | 8146 | 16 | 1 | 50 |
| 14 | اليرموك الاولى | 795 | 1518 | 693 | 852 |
| 15 | المجمع الصناعي | 594 | 23 | 2 | 15 |
| 16 | المعلمين | 2041 | 61 | 8 | 58 |
| 17 | اليرموك الثانية | 940 | 204 | 65 | 49 |
| | المجموع | 24827 | 3259 | 1179 | 2149 |

المصدر: من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبيان.

ويظهر من بيانات الجدول اعلاه ان العدد الكلي للوحدات السكنية التي تكون غير مبنية في الوقت الحاضر (الرصيد السكني الحالي) يبلغ (3259)، وقد صنف الى عدد وحدات سكنية متوقع تجزئتها مستقبلاً يبلغ (1179) ، اما على مستوى الاحياء السكنية فقد جاء حي اليرموك الاولى بالمرتبة الاولى بعدد وحدات سكنية متوقع تجزئتها مستقبلاً بلغ (693) ، وجاء بالمرتبة الثانية حي التحرير الاولى بعدد بلغ (280) ، اما حي بعقوبة الجديدة فقد جاء بالمرتبة الثالثة بعدد بلغ (76) . اما عدد الوحدات السكنية التي يتوقع بناؤها في المستقبل (غير منشطرة) فتبلغ (2149) في مدينة بعقوبة وتتوزع على احيائها ، وقد جاء حي اليرموك الاولى بالمرتبة الاولى بعدد وحدات بلغ (852) وبالمرتبة الثانية جاء حي التحرير الاولى بعدد وصل الى (378) ، اما في المرتبة الثالثة فقد جاء حي المصطفى بعدد بلغ (308). كما في شكل (4).

شكل (4) عدد الوحدات السكنية المتوقعة تجزئتها وعدم تجزئتها في مدينة بعقوبة



المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على بيانات الجدول (5).

4- ارتفاع كلف الانتاج:

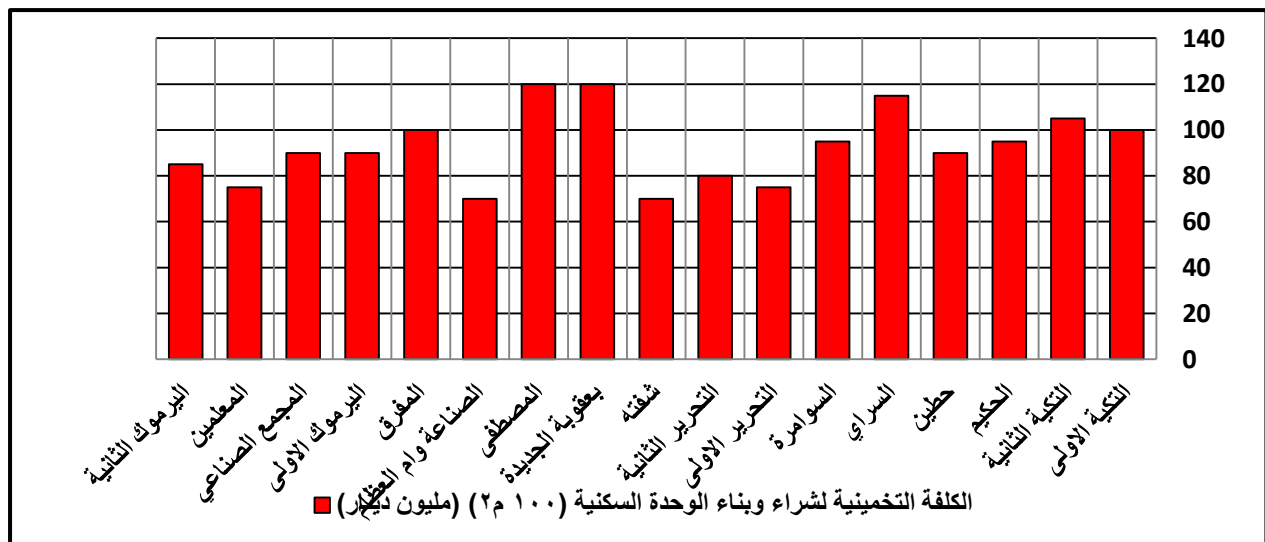
تمثل كلف البناء من اهم الاسباب الاقتصادية التي تؤثر في قطاع الاسكان ، كما ان التزايد المستمر لكلف البناء والمتمثلة (مواد البناء و اجور العمالة) سوف تؤدي الى علاقة عكسية كونها تعمل على زيادة اسعار البناء ، وبالتالي تعمل على زيادة العجز السكني ، ولكن نتيجة لازدياد عدد السكان بشكل طبيعي ونتيجة لذلك فأنها تؤدي الى حدوث فجوة بين العجز من جهة وبين الطلب السكاني من

جهة اخرى ، وهذا بدوره سوف يؤدي الى ارتفاع اسعار الوحدات السكنية المتوفرة⁽⁵⁾ وبالتالي ستقل هذه الزيادة في الاسعار للوحدات السكنية المتوفرة من قدرة السكان على شرائها مما يدفع السكان الى شراء قطعة سكنية منشطرة من اجل تقليل كلفة سعر القطعة السكنية وكذلك كلف البناء وفق الامكانيات المتاحة للسكان.

يظهر من خلال الدراسة الميدانية ان الحد الادنى لكلفة بناء المتر المربع الواحد تكون بقيمة (300000) دينار كحد ادنى وتكون بمواصفات عادية وتتمثل بـ (سقف كونكريت ، بناء الجدران بالطابوق ، سيراميك) ، ويكون هذا بحد ذاته يعد ارتفاعاً ملحوظاً للكلف الخاصة ببناء الوحدات السكنية عند مقارنتها بمعدل معيشة السكان. وعند معرفة كلفة بناء الوحدة السكنية بمساحة 100 متر مربع وبنفس مواصفات البناء على مستوى الاحياء السكنية.

وعند ملاحظة بيانات الجدول (6) يظهر ان اعلى سعر الوحدة السكنية بمساحة (100) م² ظهر في حيي بعقوبة الجديدة والمصطفى بمقدار (120) مليون دينار ، بينما سجل حي شفته اقل الاحياء السكنية بأقل سعر في تكلفة لبناء الوحدة السكنية بمقدار (70) مليون دينار ، ومن هذا يظهر ان سبب انتشار ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية في الاحياء السكنية في بعقوبة البعيدة عن مركز المدينة تكون بشكل اكثر من الاحياء القريبة من مركز المدينة. كما في شكل (5).

شكل (5) اسعار بناء الوحدات السكنية في مدينة بعقوبة



المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على بيانات الجدول (6).

جدول (6) اسعار بناء الوحدات السكنية في مدينة بعقوبة

| ت | اسم الحي | قيمة الارض (دينار/ م ²) | كلفة البناء / م ² (مواد + عمل) | الكلفة التخمينية لشراء وبناء الوحدة السكنية (100 م ²) (مليون دينار) |
|----|--------------------|--|--|--|
| 1 | التكية الأولى | 1250000 | 300000 | 100 |
| 2 | التكية الثانية | 1000000 | 300000 | 105 |
| 3 | الحكيم | 400000 | 300000 | 95 |
| 4 | حطين | 500000 | 300000 | 90 |
| 5 | السراي | 1500000 | 300000 | 115 |
| 6 | السوامرة | 900000 | 300000 | 95 |
| 7 | التحرير الاولى | 800000 | 300000 | 75 |
| 8 | التحرير الثانية | 800000 | 300000 | 80 |
| 9 | شفته | 500000 | 300000 | 70 |
| 10 | بعقوبة الجديدة | 4000000 | 300000 | 120 |
| 11 | المصطفى | 3000000 | 300000 | 120 |
| 12 | الصناعة وام العظام | 500000 | 300000 | 70 |
| 13 | المفرق | 750000 | 300000 | 100 |
| 14 | اليرموك الاولى | 750000 | 300000 | 90 |
| 15 | المجمع الصناعي | 800000 | 300000 | 90 |
| 16 | المعلمين | 600000 | 300000 | 75 |
| 17 | اليرموك الثانية | 600000 | 300000 | 85 |

المصدر: من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبيان.

5- زيادة الطلب على السكن:

يمكن تعريف الطلب السكني بأنه الحاجة الفعلية من الوحدات السكنية في مدينة معينة ، كما يعد من اهم المعطيات التي يؤخذ بها عند العمل على اعداد البرامج الاستراتيجية الخاصة بقطاع الاسكان⁽⁶⁾. يقوم بعض اصحاب القطع السكنية بتقسيم مساحة القطعة الى النصف (اي تقسيم مساحة القطعة السكنية من 200 م² الى مساحة 100 م²) من اجل تعويض الطلب عليها وكذلك الاستفادة من ثمنها من اجل بناء الجزء الذي يتبقى من قطعهم السكنية. ويظهر من بيانات الجدول (7) ان حي المفرق يعد من اكثر الاحياء السكنية التي حصل فيها تجزئة سكني اذ بلغ (2040) وحد سكنية ويليه حي

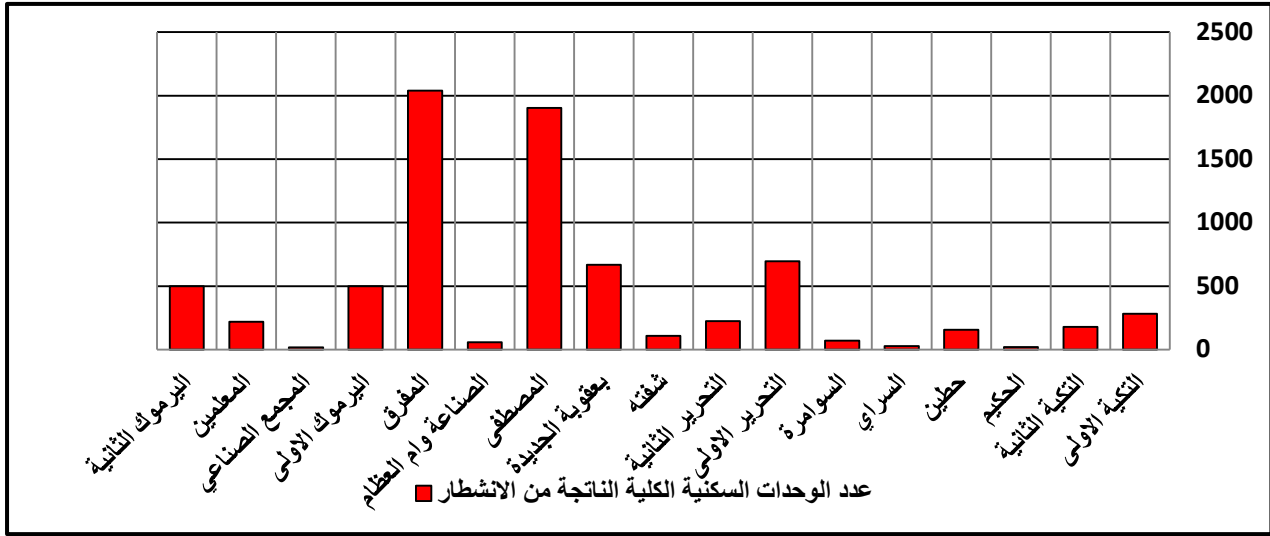
المصطفى بـ (1904) وحدة سكنية منشطرة وبالمرتبة الثالثة حي التحرير الاولى بعدد وحدات سكنية منشطرة بلغت (695). كما في شكل (6).

جدول (7) اسعار بناء الوحدات السكنية في مدينة بعقوبة

| ت | اسم الحي | عدد الوحدات السكنية الكلية الناتجة من التجزئة |
|----|--------------------|---|
| 1 | التكية الأولى | 281 |
| 2 | التكية الثانية | 179 |
| 3 | الحكيم | 20 |
| 4 | حطين | 155 |
| 5 | السراي | 26 |
| 6 | السوامرة | 69 |
| 7 | التحرير الاولى | 695 |
| 8 | التحرير الثانية | 224 |
| 9 | شفتة | 108 |
| 10 | بعقوبة الجديدة | 667 |
| 11 | المصطفى | 1904 |
| 12 | الصناعة وام العظام | 58 |
| 13 | المفرق | 2040 |
| 14 | اليرموك الاولى | 500 |
| 15 | المجمع الصناعي | 18 |
| 16 | المعلمين | 220 |
| 17 | اليرموك الثانية | 500 |
| | المجموع | 7664 |

المصدر: من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبيان.

شكل (6) اسعار بناء الوحدات السكنية في مدينة بعقوبة



المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على بيانات الجدول (6).

6- مستوى الدخل الشهري:

يمثل الدخل الشهري من اهم العوامل الهامة التي تؤثر على الطلب السكني، فالأسرة تكون قادرة على استملاك الوحدة السكنية او الانتقال الى وحدة سكنية اخرى تكون بمواصفات افضل من السابقة ، فالتنوع في مستوى الدخل يؤدي الى التنوع كذلك في حجوم ومساحات الوحدات السكنية.

يعد مستوى الدخل الشهري للأسرة اهم المؤشرات الاقتصادية والتنموية ، فكلما كان مستوى الدخل الشهري للأسرة كبير كلما كان هناك امكانية الحصول على وحدة سكنية بشكل اكبر والعكس صحيح ، فالعامل المادي يعد من اهم العوامل التي تحد من مشكلات السكن ، وبالتالي فإن كلما كان مستوى دخل الاسرة مرتفع كلما كان العجز السكني قليل نتيجة لزيادة الطلب على شراء الوحدات السكنية⁽⁷⁾.

ومن خلال بيانات الجدول (7) يظهر ان المعدلات الخاصة بالدخل الشهري مصنفة الى خمسة اصناف ، ويساهم هذا التصنيف في زيادة التجزئة السكني، فالأسر ذوي الدخل المتوسط والجيد تكون لها القدرة على شراء قطع سكنية منشطرة والتي تكون قيمتها ما تساوي نصف قيمة اسعار القطع السكنية التي تكون غير منشطرة.

جدول (7) معدل الدخل الشهري للأسر وعائدية الوحدات السكنية في مدينة بعقوبة

| ت | اسم الحي | معدل الدخل الشهري للأسرة (الف دينار) | | | | | | مجموع الاستثمارات |
|----|--------------------|--|------|---------|-------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|
| | | العائدية (ملكية الوحدة السكنية) | ملك | استئجار | أقل من 500 (ضعيف) | -500 أقل من 750 (مقبول) | -750 أقل من 1000 (متوسط) | |
| 1 | التكية الأولى | 2 | 6 | 8 | 7 | 4 | 25 | 2 |
| 2 | التكية الثانية | 0 | 0 | 1 | 6 | 8 | 9 | 6 |
| 3 | الحكيم | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | 3 | 1 |
| 4 | حطين | 0 | 1 | 4 | 6 | 4 | 13 | 2 |
| 5 | السراي | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | 3 | 1 |
| 6 | السوامرة | 0 | 2 | 1 | 2 | 3 | 6 | 2 |
| 7 | التحرير الأولى | 0 | 8 | 22 | 11 | 12 | 43 | 10 |
| 8 | التحرير الثانية | 2 | 2 | 10 | 15 | 5 | 25 | 9 |
| 9 | شفته | 0 | 2 | 3 | 4 | 6 | 11 | 4 |
| 10 | بعقوبة الجديدة | 0 | 0 | 2 | 4 | 25 | 28 | 3 |
| 11 | المصطفى | 0 | 2 | 4 | 5 | 8 | 11 | 8 |
| 12 | الصناعة وام العظام | 1 | 2 | 3 | 1 | 1 | 7 | 1 |
| 13 | المفرق | 0 | 2 | 4 | 4 | 5 | 8 | 7 |
| 14 | اليرموك الأولى | 8 | 12 | 14 | 8 | 8 | 36 | 14 |
| 15 | المجمع الصناعي | 0 | 3 | 2 | 2 | 1 | 6 | 2 |
| 16 | المعلمين | 0 | 7 | 12 | 6 | 2 | 23 | 4 |
| 17 | اليرموك الثانية | 2 | 13 | 11 | 18 | 6 | 33 | 17 |
| | المجموع | 15 | 62 | 103 | 103 | 101 | 290 | 93 |
| | النسبة | 3,9 | 16,1 | 26,8 | 26,8 | 26,3 | 75,7 | 24,3 |

المصدر: من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبيان.

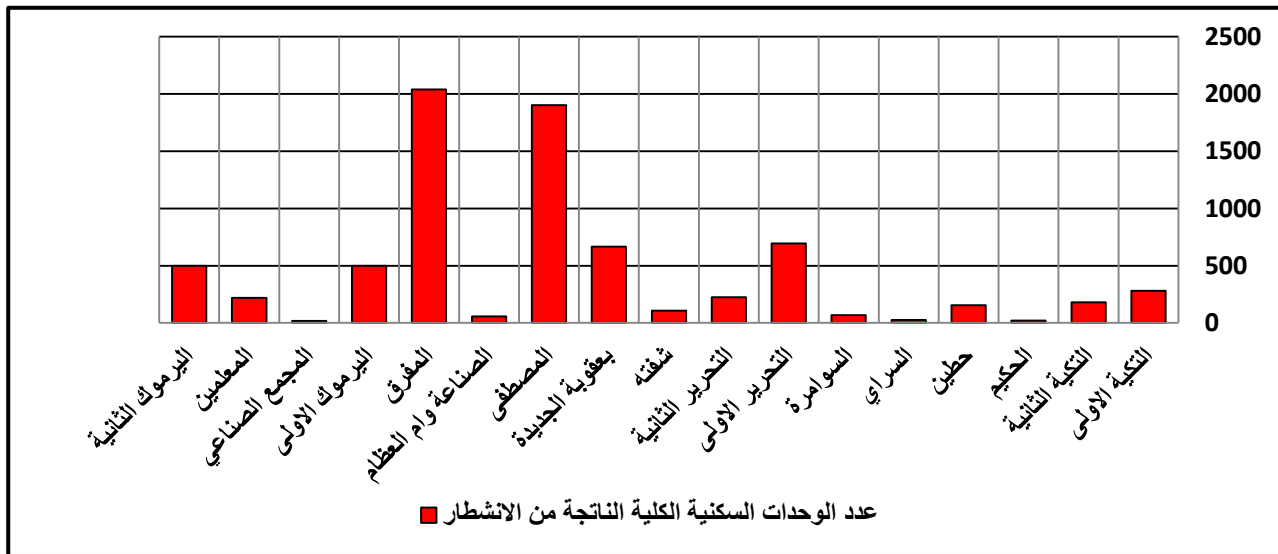
اما بالنسبة للأسر التي تكون ذات الدخل المقبولة التي تكون باستطاعتها بيع قطع سكنية التي يتم الحصول عليها من الدولة للاستفادة من مبلغ البيع من اجل بناء الوحدة السكنية (والتي تكون مناسبة للطرفين من قبل البائع والمشتري)، اما بالنسبة للأسر التي يكون الدخل الشهري جيد جدا فان يكون لهذه

Email: djhr@uodiyala.edu.iq

Tel.Mob: 07711322852

الاسر القدرة على شراء وحدات سكنية غير منشطرة ، او كذلك بنائها من دون الحاجة الى شطرها ، كما ان الاسر التي تكون ذات الدخل الضعيف فأنها تضطر الى القيام بعملية استئجار الدار السكنية . ومن خلال الجدول (7) يظهر ان (26,8%) من الاسر من ذوي الدخل المتوسط والذي يتراوح دخلها الشهري ما بين (750000 – أقل من 1000000) دينار و كذلك (26,8%) من ذوي الدخل الجيد الذي يتراوح ما بين (1000000 – أقل من 1250000) دينار ، اما الاسر التي تكون الدخل الشهري لها يكون (أقل من 500000) دينار والتي تعد دخل ضعيف فقد بلغت نسبته (3,9%). وقد بين الجدول كذلك ان (75,7%) من الاسر في منطقة الدراسة هي تملك لعقار تسكن فيه ، في حين بلغت الاسر التي تستأجر للدور نسبة (24,3)، وجاء حي اليرموك الثانية اعلى عدد للأسر المستأجرة ويليها حي اليرموك الاولى و التحرير الاولى. كما في شكل (7).

شكل (7) ملكية الوحدات السكنية في مدينة بعقوبة



المصدر : من عمل الباحثة اعتمادا على بيانات الجدول (7).

7- ملكية السيارات:

تظهر اهمية السيارات لنمو ونجاح المناطق الحضرية التي تقع في اطراف المدن ، وتعد وسائل النقل المختلفة بنوعها (العامة والخاصة) مهمة جدا كونها تساعد على زيادة كفاءة الوصول الى الاماكن الحضرية، فهي تساعد على زيادة النمو العمراني للمدن⁽⁸⁾، فعملية التنقل عن طريق المشي او عن طريق الدراجة تكون غير مجدية في المناطق الحضرية التي تقع عند اطراف المدينة ، وبالتالي يكون الاعتماد على السيارة للوصول اليها⁽⁹⁾.

يظهر من بيانات الجدول (8) وشكل (8) ان نسبة الاسر التي تمتلك سيارة خاصة وصلت الى (39,4%) من مجموع الاسر في مدينة بعقوبة ، اما بالنسبة الى ملكية سيارة التاكسي فقد بلغت (26,7%) من مجموع الاسر الموجودة في مدينة بعقوبة ، اما بالنسبة لملكية السيارات الاخرى مثل سيارات الكيات و سيارات الحمل الصغيرة والمتوسطة والكبيرة وغيرها) فقد بلغت نسبتها (17,1%) ، اما بالنسبة الى عدد الاسر التي لا تمتلك سيارة في منطقة الدراسة فقد بلغت نسبتها (16,8%).

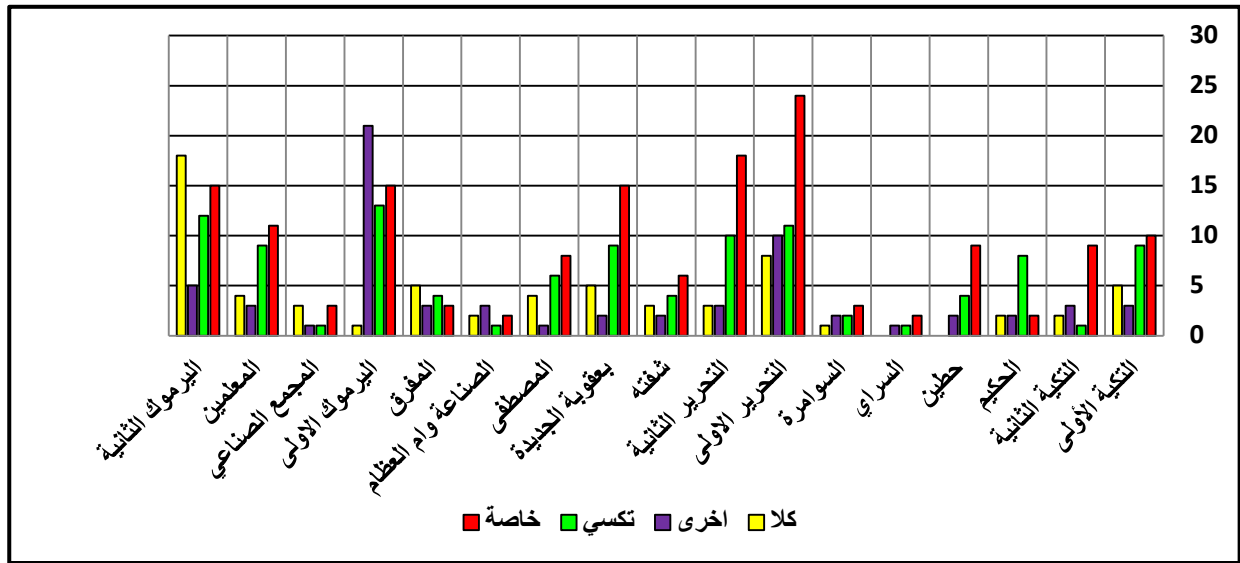
ومن الملاحظ انه حوالي (83,2%) من الاسر في منطقة الدراسة تمتلك سيارات باختلاف انواعها ويعد هذا العامل من العوامل المهمة التي تساعد على زيادة ظاهر التجزئة السكني نتيجة زيادة امكانية الوصول الى الاحياء السكنية حتى لو كانت بعيدة عن مركز المدينة مثل احياء اليرموك الثانية والتحرير الاولى والمفرق وغيرها.

جدول (8) ملكية السيارات في مدينة بعقوبة

| ت | اسم الحي | خاصة | تكسي | اخرى | كلا | مجموع الاستثمارات |
|----|--------------------|------|------|------|------|-------------------|
| 1 | التكية الاولى | 10 | 9 | 3 | 5 | 27 |
| 2 | التكية الثانية | 9 | 1 | 3 | 2 | 15 |
| 3 | الحكيم | 2 | 8 | 2 | 2 | 14 |
| 4 | حطين | 9 | 4 | 2 | 0 | 15 |
| 5 | السراي | 2 | 1 | 1 | 0 | 4 |
| 6 | السوامرة | 3 | 2 | 2 | 1 | 8 |
| 7 | التحرير الاولى | 24 | 11 | 10 | 8 | 53 |
| 8 | التحرير الثانية | 18 | 10 | 3 | 3 | 34 |
| 9 | شفتة | 6 | 4 | 2 | 3 | 15 |
| 10 | بعقوبة الجديدة | 15 | 9 | 2 | 5 | 31 |
| 11 | المصطفى | 8 | 6 | 1 | 4 | 19 |
| 12 | الصناعة وام العظام | 2 | 1 | 3 | 2 | 8 |
| 13 | المفرق | 3 | 4 | 3 | 5 | 15 |
| 14 | اليرموك الاولى | 15 | 13 | 21 | 1 | 50 |
| 15 | المجمع الصناعي | 3 | 1 | 1 | 3 | 8 |
| 16 | المعلمين | 11 | 9 | 3 | 4 | 27 |
| 17 | اليرموك الثانية | 15 | 12 | 5 | 18 | 50 |
| | المجموع | 155 | 105 | 67 | 66 | 373 |
| | النسبة | 39,4 | 26,7 | 17,1 | 16,8 | 100 |

المصدر: من عمل الباحثة اعتمادا على استمارة الاستبيان.

شكل (8) ملكية السيارات في مدينة بعقوبة



المصدر: من عمل الباحثة اعتمادا على بيانات الجدول (8).

أولاً: الاستنتاجات:

- 1- تغيير الوظيفة السكنية لعدد من الوحدات السكنية المجزئة الى وظائف أخرى الى جانب الوظيفة السكنية كالوظيفة التجارية حيث شكلت (١٦.٩%) ، أو تعليمية وشكلت (١٤.٨%) ، أو صحية وشكلت (٥%) من حجم العينة ، قد فرض عليها التباين في العديد من الخصائص التي تتلائم مع مساحتها او مواد البناء المستعملة في تصاميمها وأشكالها.
- 2- شهدت منطقة الدراسة تلوّج الجانب التعليمي والصحي في تقديم الخدمات للمواطنين وذلك بسبب نقص في الأجهزة والكوادر والمستلزمات كونهما لم يعدوا وفق هذه الزيادة.
- 3- شهدت منطقة الدراسة في ظل تلوّج الجهات الرقابية المختصة وعجزها من الحد من هذه الظاهرة ، الذي شجع العديد من أصحاب الأملاك على التجزئة للوحدات السكنية وفقدان الحدائق وبنسبة (٦٠%) أو المرآب وبنسبة (٦٦%) من حجم العينة ، ومن ثم تجاوز على الأرصفة وضمها لوحداتهم السكنية او استخدامها بشكل شخصي مما أثر على المظهر الخارجي للمدينة.
- 4- تميزت الوحدات السكنية بعدة خصائص مورفولوجية متباينة من حي لآخر ومن محلة الى أخرى بل وبداخل الحي نفسه والتي تتعلق بتصاميم البناء وأنماط البناء ومواد البناء وهذا يعود لعدة عوامل إقتصادية وإجتماعية .

5- يأتي العامل الاقتصادي في مقدمة العوامل المؤثرة على نشوء وانتشار ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية بسبب انخفاض المستوى الاقتصادي للأسر وارتفاع أسعار الأراضي والعقارات وبدلات الايجار التي تفوق معدل الدخل الشهري للأسرة .

ثانياً : التوصيات:

١ - إصدار القوانين والضوابط الخاصة للوحدات السكنية المجزئة ، ومن أهم القوانين والضوابط مساحة البناء والإرتداد الأممي والخلفي ، وشكل وطراز الأبنية ، ووجود الواجهات الامامية وعدم التجاوز على الأرصفة وإصدار قوانين صارمة بحق المخالفين ،و تفعيل دور الجمعيات والنقابات كما كان معمولاً في السابق بتقديم تسهيلات للموظفين والمواطنين الكسبة للحصول على قطع أراضي سكنية ، وبأسعار مدعومة وتقديم التسهيلات والقروض والتقليل من سعر الفائدة.

2- تقليل الضغط على الخدمات المجتمعية من خلال بناء مدارس او إضافة بناء لعدد من الصفوف وبناء مراكز صحية وزيادة اعداد الأسرة في المستشفيات في المناطق التي تشهد اكتظاظ سكاني بسبب تجزئة الوحدات السكنية.

٣- تفعيل الدور الرقابي للحد من ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية من خلال فرض غرامات فورية ضد المخالفين ممن يتجاوز على الأرصفة أو اجراء أي إضافة في الحديقة او المرآب لانه يخل في المظهر العمراني للمدينة .

المراجع

- Ronald R.Boycc & Alan F. Williams , "The Bases of Economic Geography , "Clarke , 1- Doble Brendon Ltd , London , 1979 , p55.
- 2- Gallion , Arther & Eisner ,Simon , " The Urban Pattern – City Planning and Design " , Fourth Edition , Van Nostrand Reinhold Company , New York , U.S.A (1998) ,p126.
- Galion , anther & Eisner , Simon , " The Urban Pattern – City Planning and Design " ³ ,Fourth Edition , Van Nostrand Reinhold Company , New York ,U.S.A, (1989),p57.
- 4- Alsaryra , H. The relationship between population distribution and planning services in the District of Theban , (M.Sc.dissertation , university of Jordan) , Amman , (2004) , p78.
- Clarke. 5- Ronald R. Boyce & Alan F. Williams, "The Bases of Economic Geography". .ble Brendon Ltd., London, 1979 p243Do
- 6- Source : R.J.Johnsto " Urban Residential " , PRAFGER PUBLISHERS, New York , Washington , 1998 ,P82.

-
- 7- Galion , anther & Eisner , Simon , " The Urban Pattern – City Planning and Design " ,Fourth Edition , Van Nostrand Reinhold Company , New York ,U.S.A, (1989),p57.
- 8- Grant , Jill " Planning the good community " , new urbanism in theory and practice First published , 2006 by Routledge 2 Park Squar , Milton Park , Abingdon , Oxon OX14 4RN.P50.
- 9- Kahn , Matthew E. " Green citices : urban growth and the environment" . Brookings institution press. Washington , D.C. 2006 ,P 116.