



## تحليل جغرافي للحاجة السكنية المستقبلية في مدن مراكز اقلية محافظة

ديالى لعام (٢٠٣٠) ومقترحات معالجة مشكلة السكن فيها

نهضة سلمان ابراهيم الدليمي

ا.د حميد علوان محمد الساعدي

جامعة ديالى/كلية التربية للعلوم الإنسانية

جامعة ديالى/كلية التربية للعلوم الإنسانية

### Abstract

*The research aims to study the calculation of the future housing need in the cities of the district centers of Diyala Governorate for the year (2030) and proposals to address the problem of housing there, through the adoption of several axes (population, families, housing balance). As a result of the increase in the number of population and families, it is expected that the housing need will reach the city of Baqubah, which occupied the center stage with (6,0807) housing units, then the city of Khanaqin with about (28,974) units, Baladruz (16,670), Al-Muqdadiya (12941) Al-Khalis (9629) and QaratTaba (5611). housing units, so the total housing deficit for these cities until the year (2013) is about (134,632) housing units. Al-Muqdadiyah (116,639), then Baladruz (93,475), while the population of Khanaqin and QaraTabbah reached (75,424) (20516) people.*

Email:n398774@gmail.com  
hamed.ge.hum6uodiyala.ed  
u.ig

Published:1-9-2023

Keywords: الحاجة , السكن  
المدن ,

هذه مقالة وصول مفتوح بموجب ترخيص

CC BY 4.0

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

## المخلص

يهدف البحث الى دراسة حساب الحاجة السكنية المستقبلية في مدن مراكز اضية محافظة ديالى لعام (٢٠٣٠) ومقترحات معالجة مشكلة السكن فيه وذلك للكشف عن حجم العجز السكني والاحتياجات السكنية المستقبلية لاجل ايجاد المعالجات وتقديم المقترحات التي من شأنها ان تحد من وتيرة الطلب المتزايد على الوحدات السكنية. تم الاعتماد على بعض الاساليب الاحصائية والمتمثلة باستخدام برنامج ( EXCEL) في استخراج بعض النسب المئوية ومعدلات النمو السكاني, وكذلك استخدام الجداول والخرائط والاشكال للوصول الى قاعدة معلومات جغرافية تخص البحث, وقد توصلت الدراسة الى ارتفاع حجم الاحتياجات السكنية في عموم مدن الدراسة نتيجة لزيادة اعداد السكان والاسر فمن المتوقع ان يصل حجم الحاجة السكنية لمدينة بعقوبة والتي احتلت مركز الصدارة بواقع (٦٠٨٠٧) وحدة سكنية ثم مدينة خانقين بنحو (٢٨٩٧٤) وحدة وبلدروز (١٦٦٧٠), المقدادية (١٢٩٤١) الخالص (٩٦٢٩) قرية تبة (٥٦١١) وحدة سكنية وبذلك يكون المجموع الكلي للعجز السكني لهذه المدن لغاية عام (٢٠١٣) نحو (١٣٤٦٣٢) وحدة سكنية, وسيصل سكان هذه المدن في سنة الهدف (٨١٠٤٢٦) نسمة موزعين بين مدينة بعقوبة نحو (٤١٢٩٠٤) نسمة وفي مدينة الخالص (٩١٤٦٨) نسمة وفي المقدادية (١١٦٦٣٩) نسمة ثم مدينة بلدروز بنحو (٩٣٤٧٥) نسمة فيما وصل عدد سكان مدينة خانقين وقرية تبة الى (٧٥٤٢٤) (٢٠١٦) نسمة.

## اولا: المقدمة

ان دراسة الحاجة السكنية في اية مدينة هو امر ضروري من اجل تحديد النقص الحاصل في الوحدات السكنية فيها, حيث تعاني المدن الستة لمراكز اضية محافظة ديالى من مشكلة السكن فيها نتيجة زيادة الطلب على الوحدات السكنية مقابل قلة ما هو معروف من هذه الوحدات ولا سيما في السنوات الاخيرة بعد عام (٢٠٠٣) نتيجة لما تعرضت له مدن العراق عامة ومدن الدراسة خاصة من عدم الاستقرار الامني التي شهدتها بعض مدن الدراسة وازدياد الهجرة والنزوح نحوها من الريف والمدن الاخرى مما ساهم في زيادة الطلب على الوحدات السكنية الامر الذي تطلب دراسة الاحتياجات السكنية المستقبلية لهذه المدن وفي ضوء ذلك وضع الخطط والبرامج الاسكانية الكفيلة بمعالجة هذه المشكلة ومنع تفاقمها مستقبلا.

ثانيا : الجانب النظري للبحث وتتضمن

#### ١- مشكلة البحث

تمحورت مشكلة البحث في سؤال مفاده

(ما حجم العجز السكني والحاجة السكنية في مدن مراكز اقصية محافظة ديالى لغاية عام (٢٠٣٠) من خلال استقصاء الرصيد السكني الكمي والنوعي الحاليين في هذه المدن

ويمكن ان تتفرع من السؤال الرئيسي للمشكلة اسئلة ثانوية لها

١- ما مقدار الرصيد السكني الكمي والنوعي في عام (٢٠١٩) لهذه المدن قيد الدراسة؟

٢- هل يمكن وضع خطط ومقترحات وامكانيات مادية وتخطيطية لمعالجة العجز المتوقع لعام الهدف؟

#### ٢-فرضية البحث

١-ارتفاع حجم العجز السكني والاحتياجات السكنية المستقبلية في مدن مراكز اقصية محافظة ديالى لعام (٢٠٣٠)

٢-هناك عدة سبل ومقترحات يمكن وضعها من اجل معالجة العجز السكني في مدن الدراسة.

#### ٣-اهمية البحث

يهدف البحث الى دراسة ومعرفة الحاجة السكنية المستقبلية في مدن مراكز اقصية محافظة ديالى من اجل تحديد النقص الحاصل في الوحدات السكنية.

#### ٤-هدف البحث

يهدف البحث الحالي الى دراسة وحساب حجم العجز السكني والاحتياجات السكنية المستقبلية في مدن مراكز اقصية محافظة ديالى وتحديد حجم الرصيد السكني الحالي في مدن الدراسة ليتم في ضوئها وضع الاستراتيجيات اللازمة لحل مشكلة السكن في هذه المدن.

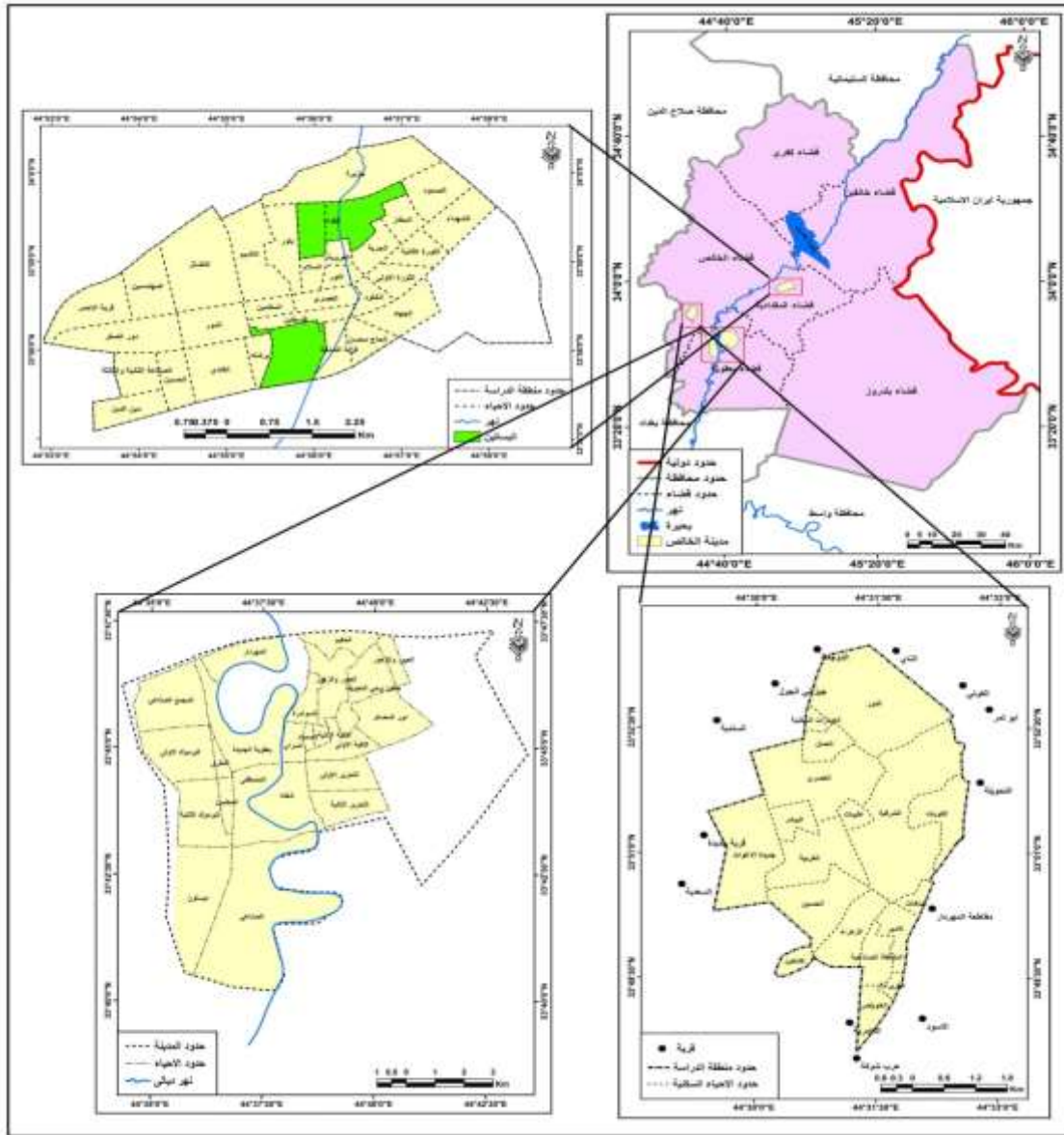
#### ٥-حدود البحث

ان الحدود المكانية للبحث اقتصرت على دراسة وتقدير الحاجة السكنية المستقبلية ضمن الحدود الادارية (الحدود البلدية)لمدن مراكز اقصية محافظة ديالى ,والتي

تمثلت بمدينة بعقوبة والخالص والمقدادية وخانقين وبلدروز وقرية تبة خريطة (١)  
(٢) .

اما الحدود الزمانية للدراسة فقد شملت دراسة وتقدير الحاجة السكنية المستقبلية لمدن  
مراكز اقصية محافظة ديالى لعام (٢٠٣٠)

خريطة (١) موقع مدن (بعقوبة, المقدادية, الخالص) من محافظة ديالى

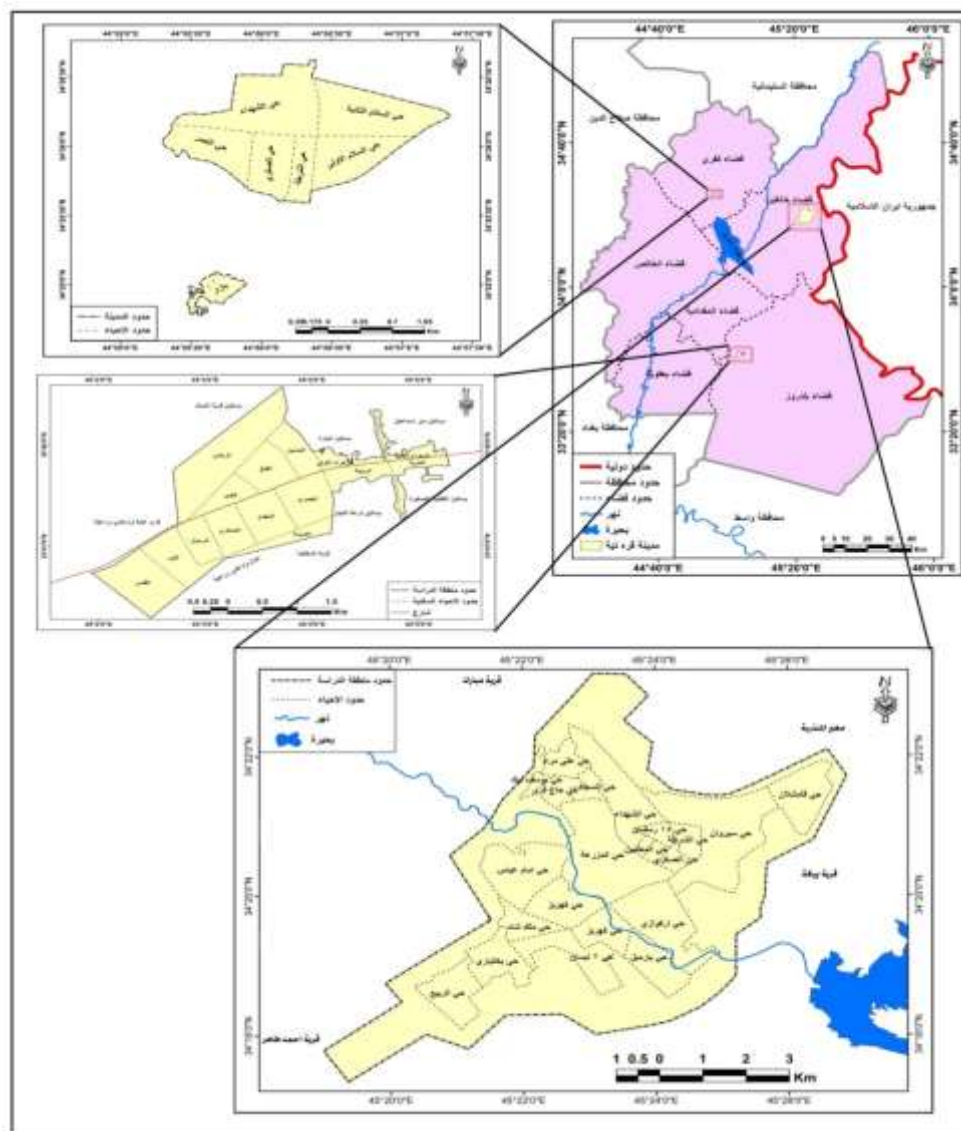


المصدر : ١-خريطة التصميم الاساس لمدينة بعقوبة لعام ٢٠٠٦

٢-خريطة التصميم الاساس لمدين المقدادية لعام ٢٠١٠

٣خريطة التصميم الاساس لمدينة الخالص لعام ٢٠١٣

خريطة (٢) موقع مدن (خانقين , بلدروز,قررة تبة ) من محافظة ديالى





المصدر ١- خريطة تصميم الاساس لمدينة بلدروز لعام ٢٠١٣

٢- خريطة التصميم الاساس لمدينة خانقين لعام ٢٠١٠

٣- خريطة التصميم الاساس لمدينة قره تبة لعام ٢٠٠١

٦- منهج البحث

تم استخدام المنهج الوصفي اعتمادا على المصادر المكتبية المختلفة فضلا عن استخدام الاسلوب لكمي والتحليلي بغية التوصل الى افضل النتائج.

ثالثا; السكان المتوقع لمدن مراكز اقصية محافظة ديالى لعام (٢٠٣٠)

ان لسكان المدن ومعدلات نموهم دور مؤثر في تغيير ملامح المكان والتصميم العمراني، عبر مراحل المتتالية من خلال حذف واطافة معالم عمرانية وحضارية وخدمية وثقافية جديدة تنسجم مع روح العصر، وهذا بدوره ينعكس على استعمالات الأرض وتباينها في المدينة<sup>(١)</sup>.

ويعد النمو السكاني من الظواهر الديمغرافية التي تشكل تحدياً لأغلب المجتمعات التي تشهد تزايداً في عدد سكانها بمعدلات مرتفعة تزيد عن عدلات التنمية الاقتصادية فيها، فهناك علاقة طردية ما بين نمو السكان والحاجة السكنية، ولمعرفة تلك الحاجة المستقبلية لابد من دراسة سكانية تمثل الخطوة الأولى بالنسبة للعملية التخطيطية<sup>(٢)</sup>، مما يستلزم توقع أعداد سكان تلك المدن لغاية سنة الهدف (٢٠٣٠)، وذلك اعتماداً على معدلات نموها للمدة بين (٢٠٠٩-٢٠١٩)، كما يوضحها الجدول (١)، والشكل (١) والذي يستخلص منه ان عدد سكان مدينة بعقوبة كان لعام (٢٠٠٩) يساوي (٢٢٧٧٨٥) نسمة، وعام (٢٠١٩) يساوي (٣٠١٤٩٥) نسمة ومعدل نموها (٣,٢) وسيصل عدد سكانها عام (٢٠٣٠) إلى (٤١٢٩٠٤) نسمة، وبزيادة سكانية بلغت (١١٤٠٩) نسمة، لذلك احتلت مدينة بعقوبة المرتبة الأولى بين مدن الدراسة خلال المدة المتوقعة، وجاءت مدينة المقدادية بالمرتبة الثانية من حيث عدد السكان المتوقع اذ يصل عددهم (١١٦٦٣٩) نسمة لغاية سنة الهدف، وبزيادة قدرها (٣٠٥٥٥) نسمة.

وتقدمت مدينة بلدروز للمرتبة الثالثة بمجموع سكانها المتوقع الذي سيبلغ (٩٣٤٧٥) نسمة وبزيادة متوقعة مقدارها (٢٤٤٨٧) نسمة، اذ كان معدل نمو سكان المدينة نحو (٣,٢)، ثم مدينة الخالص بمجموع سكان متوقع (٩١٤٦٨) نسمة وبزيادة عددية متوقعة للعام نفسه بلغت (٢٣٩٦١) نسمة وبمعدل نمو قدره (٣)، في حين كان عدد سكان مدينة خانقين المستقبلي سيبلغ (٧٥٤٢٤) نسمة وبزيادة عددية قدرها

(١٩٧٥٨) نسمة، وأخيراً مدينة قره تبه فقد بلغ عدد سكانها المتوقع (٢٠٥١٦) نسمة، أما الزيادة السكانية المتوقعة وصلت نحو (٥٣٧٤) نسمة.

حصيلة القول ان مدن الدراسة الستة ستحقق زيادة في عدد سكانها عام (٢٠٣٠) تبلغ نحو (٢١٥٥٤٤) نسمة، اذ يتوقع ان يصل مجمل السكان المتوقع لها (٨١٠٤٦٢) نسمة بعد ان كان عددهم عام (٢٠١٩) نحو (٥٩٤٨٨٢) نسمة، وهذا العدد سينعكس على زيادة عدد الأسر في منطقة الدراسة، وكذلك على مقدار الحاجة السكنية المستقبلية.

جدول (١)

توقع أعداد سكان مدن مراكز أفضية محافظة ديالى لعام (٢٠٣٠)

رقم	المنطقة	السكان (٢٠١٩) نسمة	السكان (٢٠٣٠) نسمة	معدل النمو	الزيادة السكانية
١	بعقوبة	٢٢٧٧٨٥	٣٠١٤٩٥	٣,٢	١١١٤٠٩
٢	الخالص	٥١٠٠٣	٦٧٥٠٧	٣	٢٣٩٦١
٤	المقدادية	٦٥٠٣٨	٨٦٠٨٤	٣,٢	٢٠٥٥٥

٨٧٣٣٨	٥٨٣١٦	٣,٢	٧٧٦٧٦	٥١١٢٢	بلدروز	٣
٧٥٧٦١	٣٨٣٢٤	٣,٢	٥٥٦١١	٨٥٠٢٤	خائقين	٥
٣٨٧٤	١١٥٠١	٣,٢	١٥١٤٢	١١٣٤٠	قره تبه	٢
٣٣٥٥١	١١٣٠١٧		٨٧٧٣٦٥	٥٣٣٦٣٣	المجموع	

المصدر من إعداد الباحثين اعتماداً على وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج الحصر والترقيم السكتني لعام ٢٠٠٩، محافظة ديالى، بيانات (غير منشورة).

١. وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، تقديرات السكان، لعام ٢٠١٩، محافظة ديالى، بيانات (غير منشورة).

٢. تم استخراج أعداد السكان لسنة الهدف باستخدام معادلة المتواليات الهندسية  
 إذ أن:  $pn = \text{عدد السكان في سنة الهدف}$   $po = \text{عدد السكان في سنة}$   
 الأساس،

$$Pn = po (1 + r)^n$$

$$r = \text{معدل النمو السكاني السنوي.}$$

$$N = \text{المدة الزمنية بين سنة الأساس وسنة الهدف.}$$

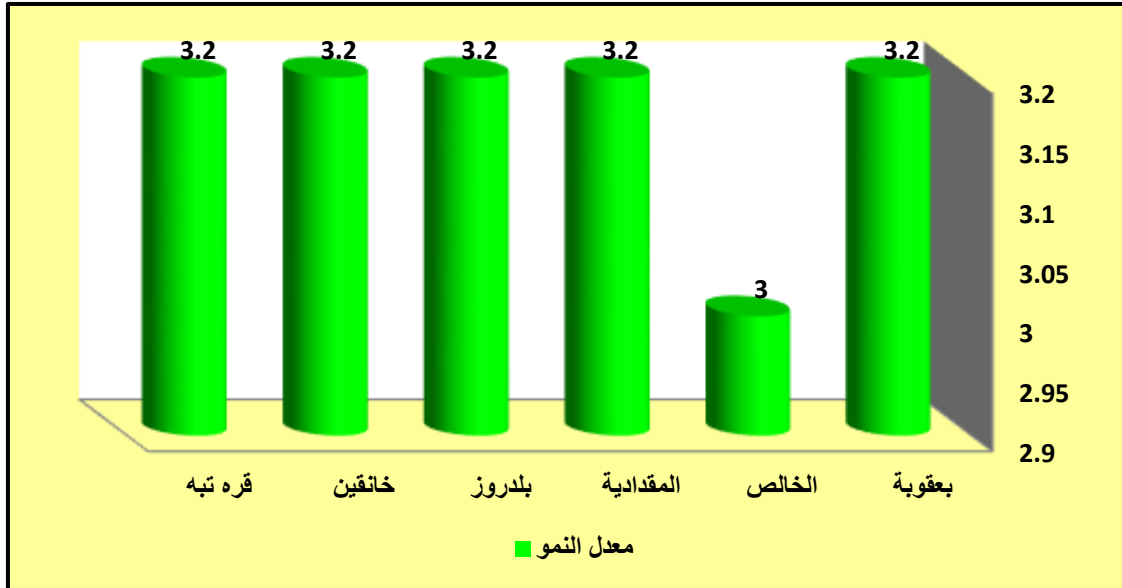
للمزيد ينظر:



١. عباس فاضل السعدي، جغرافية السكان، ج(١)، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، بغداد، ٢٠٠١، ص ٣٠٤.

شكل (١)

معدل النمو السكاني لسكان مدن مراكز أفضية محافظة ديالى



المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (١).

رابعاً ; التوقعات المستقبلية لأعداد الأسر في مدن مراكز أفضية محافظة ديالى لعام (٢٠٣٠)

من المتوقع ان تستمر متوسطات عدد افراد الاسرة في مدن مراكز افضية محافظة ديالى بالانخفاض , كما دلت على ذلك متابعة اتجاه هذه المتوسطات عبر سنوات (١٩٩٧-٢٠٠٩-٢٠١٩) حتى وصلنا هذه المتوسطات لمدينة الدراسة عام (٢٠١٩) الى (٤,١) نسمة في مدينة بعقوبة و(٤) نسمة في مدينة الخالص و (٤,٧) نسمة في مدينة المقدادية و (٣,٤) نسمة في مدينة بلدروز و (١,٦) نسمة في مدينة خانقين التي سجلت اقل متوسط لحجم الاسرة بين هذه المدن , ثم (٢,١) نسمة في مدينة قره تبه وقد اعتمدت هذه المتوسطات احساب اعداد الاسر المتوقع لعام (٢٠٣٠) في كل مدينة من هذه المدن على افتراض ثبات هذه المتوسطات عبر سنوات التوقع , ومن بيانات الجدول (٢) وشكل (٢) يستخلص ان عدد الاسر في مدين بعقوبة سيكون (١٠٠٧٠٨) اسرة بعد ان كان عددها عام (٢٠١٩) (٧٣٦٠٢) اسرة وبزيادة قدرها

خلال عشرة سنوات نحو (٢٧١٠٦) اسرة، اما مدينة الخالص فسوف يصل عدد الاسر (٢٢٨٦٧) اسرة و بزيادة (٦٠٠٦) اسرة عن عام (٢٠١٩) وهكذا بالنسبة لبقية مدن الدراسة اذ سيصل عدد الاسر في مدين المقدادية (٢٤٨٠٦) اسرة ومدينة بلدروز (٢٧٤٩٢) اسرة وفي مدينة خانقين (٤٧١٤٠) اسرة وفي مدين قره تبة (٩٧٦٩) اسرة وذلك تبعا لتباين متوسطات حجم الاسر فيها

جدول (٢)

توقع عدد الأسر في مدن مراكز أقضية محافظة ديالى لعام (٢٠٣٠)

رقم	المنطقة	السكان لعام (٢٠٣٠)	الأسر لعام (٢٠١٩)	متوسط حجم الأسرة لعام (٢٠١٩)	الأسر لعام (٢٠٣٠)	الزيادة في أعداد الأسر
١	بعقوبة	٤١٢٩٠٤	٧٣٦٠٢	٤,١	١٠٠٧٠٨	٢٧١٠٦
٢	الخالص	٩١٤٦٨	١٦٨٦١	٤,٠	٢٢٨٦٧	٦٠٠٦
٣	المقدادية	١١٦٦٣٩	١٨١٩٧	٤,٧	٢٤٨١٦	٦٦١٩

٣١٢٤	٢٧٤٩٢	٣,٤	١٩٨٦٨	٥٨٣٧٥	بلدروز	٤
١٣٢٤٣	٤٧١٤٠	١,٦	٨٦٧١٦	٣٨٣٥٢	خانقين	٥
١٤٨٧	٩٧٦٩	٢,١	٨٢٨٢	٢٠٥١٦	قره تبه	٦
٥٧٠٨٥	٢٣٢٧٩٢	٣,٣١	٨٠٨٠٧٠	٢٨٣٠١٧	المجموع	

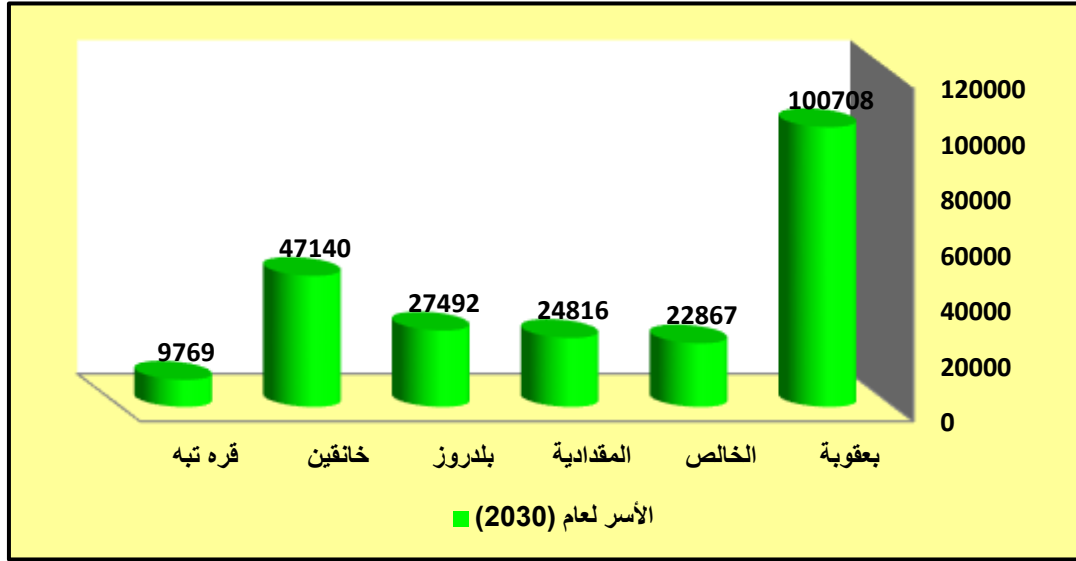
المصدر من إعداد الباحثين اعتماداً على:

١. وزارة التجارة، قسم التخطيط والمتابعة، بيانات (غير منشورة)، ٢٠١٩.

\* تم استخراج أعداد الأسر لعام (٢٠٣٠) عن طريق: (تقسيم عدد السكان لعام ٢٠٣٠ / متوسط حجم الأسرة لكل مدينة).

شكل (٢)

توقع عدد الأسر في مدن مراكز أفضية محافظة ديالى لعام (٢٠٣٠)



المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (٢).

خامسا ; توقع مساحة الأرض المخصصة لأغراض السكن في مدن مراكز أفضية محافظة ديالى لسنة (٢٠٣٠):

ان الحاجة السكنية المستقبلية ترتبط مع مجموعة من المتغيرات، ومن ضمن هذه المتغيرات تلك التي ترتبط بمساحة الأراضي المخصصة للسكن والتي تتطلب وضع خطة مستقبلية من أجل تقدير المساحة المخصصة للسكن بموجب التصميم الأساس للمدن والموزعة بشكل رسمي من قبل البلديات فيها، اضافة إلى ذلك يتطلب تقدير الحاجة السكنية المستقبلية تقدير الوحدات السكنية المطلوب تشييدها في سنة الهدف.

تشغل استعمالات الأرض السكنية قسماً كبيراً من مساحة المدينة، وهذه المساحة تختلف من مدينة إلى أخرى، وتظهر أهمية المساحة المخصصة للسكن من المساحة الكلية للمدينة، اذ قد تصل إلى (٤٠٪) من المساحة المعمورة، وإلى (٢٥٪) من المساحة الكلية بالنسبة للمدن الغربية وفي المدن العربية فان هذه المساحة تزداد نظراً لطغيان النمط المعماري الأفقي فيها، ففي مدينة الموصل فانه يصل إلى (٦٢٪)، وفي مدينة بغداد (٦٤,٧٪) من مساحتها الكلية<sup>(٣)</sup>.

يعتمد تقدير المساحة المطلوبة لغرض السكن مستقبلاً على مقدار حجم السكان المستقبلي، اذ توصلت الدراسة كما سبق في الجدول (١) (٢) حجم السكان لكل مدينة

من المدن الستة وعدد اسرها , وبما ان المساحات المطلوبة للسكن يعتمد على عدد السكان وعدد الاسر المستقبلي وعلى ضوء المعيار المحلي العراقي الذي اعدته وزارة التخطيط والذي حدد حصة الفرد ب (٥٠)م<sup>٢</sup> لكل شخص من مساحة المدينة الكلية تمكنت الدراسة من توقع المساحات المستقبلية المخصصة للسكان في سنة الهدف (٢٠٣٠) كما يوضحها الجدول (٣) الذي يستخلص منه ان مساحة الارض المخصصة للسكان عام (٢٠١٩) كانت (١٩٤٨) هكتاراً وستصل عام (٢٠٣٠) نحو (٢٠٦٤) هكتاراً لمدينة بعقوبة وبزيادة مساحية تصل (١١٦) هكتاراً عن سنة الأساس

، وفي مدينة الخالص بلغت مساحة الاستعمال السكني لسنة الأساس (٥٧٣) هكتاراً، بينما توقعت ان تصل هذه المساحة في سنة الهدف نحو (٤٥٧) هكتاراً، بنقصان مساحي يصل (-١١٦) وفي مدينة بلدروز بلغت المساحة المخصصة للسكن لعام (٢٠١٩) (٣٦٤) هكتاراً، فيما قدرت مساحتها لعام (٢٠٣٠) (٤٦٧) هكتاراً، وبزيادة مساحية بلغت نحو (١٠٣) هكتاراً، أما بالنسبة لمدينة المقدادية كانت المساحة المخصصة للاستعمال السكني لعام (٢٠١٩) (٨٩٩) هكتاراً، وبلغت حتى عام (٢٠٣٠) (٥٨٣) هكتاراً وبنقصان مساحي يبلغ نحو (-٣١٦) هكتاراً.

أما مدينة خانقين فقد بلغت مساحة الاستعمال السكني فيها لسنة الأساس (٢٠١٩) نحو (٢٤٠٥) هكتاراً، وتوقعت الدراسة ان تصل مساحة هذا الاستعمال حتى سنة الهدف (٣٧٧) هكتاراً وبنقصان مساحي كبير سيصل الى (-٢٠٢٨) هكتاراً،

أما مدينة قره تبه فبلغت المساحة المخصصة للسكن لعام (٢٠١٩) (١٦٩) هكتاراً، فيما قدرت الدراسة ان تصل هذه المساحة لعام (٢٠٣٠) (١٠٢) هكتاراً، وبوجود نقصان مساحي يبلغ نحو (-٦٧) هكتاراً.

جدول (٣)

المساحات السكنية المتوقعة في مدن مراكز أفضية محافظة ديالى لعام (٢٠٣٠)

ت	المدن	المساحة لعام (٢٠١٩) بالهكتار	%	المساحة المتوقعة لعام (٢٠٣٠) بالهكتار	%	الزيادة أو النقصان
١	بعقوبة	١٩٤٨	%٣٠,٨٧	٢٠٦٤	%٥٠,٩٣	١١٦
٢	الخالص	٥٧٣	%٩,٠٢	٤٥٧	%١١,٢٧	١١٦-
٣	المقادية	٨٩٩	%١٤,١٤	٥٨٣	%١٤,٣٨	٣١٦-
٤	بلدروز	٣٦٤	%٥,٧٣	٤٦٧	%١١,٥٢	١٠٣



٢٠٢٨-	%٩,٣٠	٣٧٧	%٣٧,٨٣	٢٤٠٥	خائقين	٥
٢٧-	%٢,٥١	١٠٢	%٢,٦٧	١٦٩	قره تبه	٦
	%١٠٠	٤٠٢	%١٠٠	٥٧٨٥	الجمع	

المصدر من إعداد الباحثين اعتماداً على:

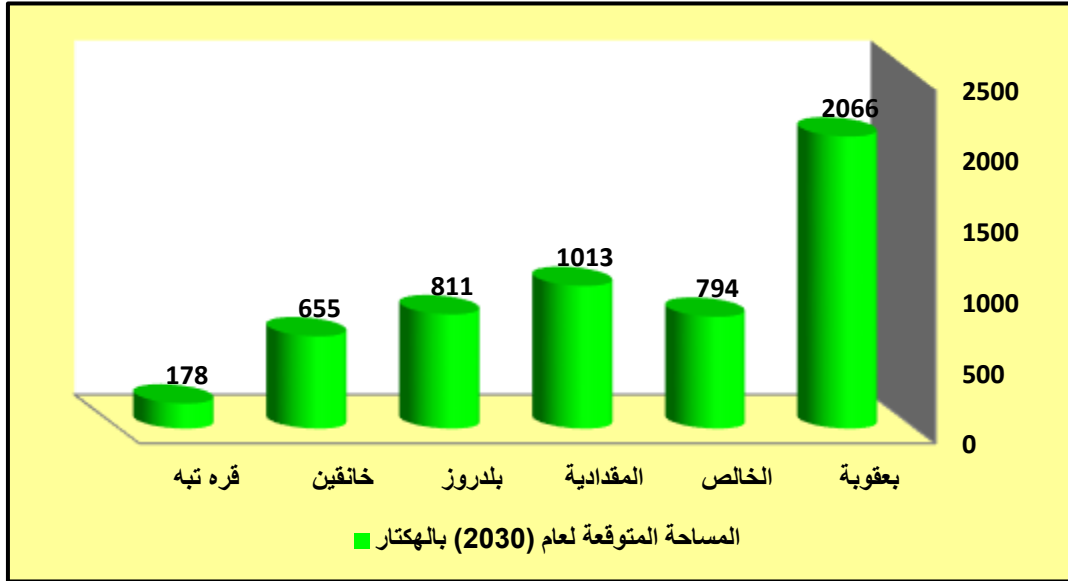
١. مديريات بلديات مدن بعقوبة، الخالص، المتداوية، بلدروز، خانقين، قره تبه، شعبة المساحة، بيانات (غير منشورة)، لعام ٢٠١٩.

\* تم استخراج التقدير المستقبلي للاستعمال السكني من خلال المعادلة الآتية:

أ- عدد السكان في سنة الهدف X المعيار المعتمد للاستعمال السكني ٢٥٠ / فرد (حصة الفرد الواحد من مساحة السكن) يستخرج المساحة المتوقعة لاستعمال السكني المستقبلي لكل مدينة.

شكل (٣)

المساحات السكنية المتوقعة في مدن مراكز أفضية محافظة ديالى لعام (٢٠٣٠)



المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (٣).

سادسا; حساب العجز السكني في مدن مراكز أفضية محافظة ديالى لعام (٢٠١٩)

ان معرفة الواقع السكني يشكل القاعدة الأساسية لمعرفة حجم الحاجة السكنية والعجز السكني، ومدى التوقعات لزيادة الطلب على الوحدات السكنية في المستقبل من أجل وضع الخطط السليمة لتحقيق نوع من التوازن بين الطلب على المساكن وبين المعروض منها.

ان قطاع البناء والتشييد كغيره من القطاعات الأخرى يعاني من حالة من الجمود والركود وتدهور واضح في مجال الخدمات التي يقدمها، وخاصة في مجال بناء وتشبيد الوحدات السكنية، التي بدورها لا تتوافق مع الزيادة في أعداد السكان والأسر، ولاسيما ان هناك ضغطاً سكانياً في عموم مدن العراق يقابله انخفاض في ما متوفر أو معروض من وحدات سكنية، وقد أدى بدوره على الضغط على المساكن كنتيجة لزيادة السكان، وقد شهدت أغلب مدن الدراسة زيادة في أعداد الأسر خلال السنوات السابقة، اذ ان انشطار الأسر ورغبة البعض منها في الاستقلال في سكن منفصل، وتغيير صيغ الحياة الأسرية من الأسر الممتدة إلى الأسر النووية، وارتفاع المستوى

المعاشي لدى بعض الأسر كلها عوامل ساهمت في زيادة الحاجة السكنية، مما أدى إلى تفاقم العجز السكني لعدة أسباب منها:

١. استمرار اندثار بعض المساكن نتيجة التقادم والتهرؤ، أو بفعل التغيير وتحول الرصيد السكني إلى استعمالات حضرية أخرى، الأمر الذي يتطلب التعويض بوحدات سكنية أخرى.

٢. وجود وحدات سكنية أخرى غير ملائمة لا تتوفر فيها شروط السكن الصحي فأصبحت غير صالحة للسكن من الناحية الكمية والنوعية.

٣. ارتفاع أسعار مواد البناء، ولاسيما ان معظم مواد البناء يتم استيرادها من مناشئ خارجية كالأسمنت والطابوق والسيراميك، وحديد التسليح مما أدى إلى ارتفاع أسعار هذه المواد، وبالتالي عدم قدرة بعض المواطنين ولاسيما أصحاب الدخل المنخفضة من بناء وحدات سكنية خاصة بهم.

٤. ضعف دور الاستثمار في القطاع السكني وذلك لان قانون الاستثمار في العراق حديث العهد لا يساعد القطاع الخاص في القيام بدوره في المساهمة في معالجة أزمة السكن في عموم مدن العراق ومناطق الدراسة بشكل خاص، فأغلب القوانين التي تصدر عن هيئة الاستثمار هي قوانين محددة ومقيدة بالقوانين البلدية القديمة، وبالتالي فان أغلب المشاريع التي يتم انجازها تتعرض للكثير من المشكلات القانونية والادارية، وحتى بعد تجاوز على تلك المعوقات فذلك يتطلب سنوات عدة، لذا فان بعض المشاريع تبقى غير مكتملة أو على هيئة تصاميم، كما هو الحال في المجمع السكني في الغالبية، والمجمع السكني في كاطون الرازي في بعقوبة اللذان يقعان خارج حدود بلدية بعقوبة.

وللتعرف على مقدار العجز السكني في مدن منطقة الدراسة لعام (٢٠١٩) يتبين من الجدول (٤) والشكل (٤) بأن أعلى عجز سكني شهدته مدينة بعقوبة قد بلغ (٣٢٦٧٨) وحدة سكنية وبنسبة (٤٦,٦٦٪) تليه مدينة خانقين (١٥٢٦٥) وحدة سكنية، وأقل عجز سكني قد شهدته مدينة الخالص بواقع (٣٢٨٤) وحدة سكنية وبنسبة (٤,٩٦٪)، أما بالنسبة للمدن (بلدروز، المقدادية، قره تبه) فبلغ مقدار العجز نحو (٨٧٦٨) (٦٠١٧) (٤٠١٧). وبنسبة (١٢,٢٥٪) (٨,٠٦٪) (٥,٤٧٪)

ونستخلص من تحليل الجدول أعلاه حقائق مفادها ان ارتفاع العجز السكني في بعض مدن منطقة الدراسة يعود لأسباب عدة منها يتعلق باستقطاب هذه المدن عدد كبير من المهجرين الذين نزحوا قسراً بسبب العمليات الارهابية في المناطق الريفية والمدن المجاورة لها، ناهيك عن التحسن الاقتصادي والمعاشي لدى بعض الأسر نتيجة

التحاق ابناءهم في الجيش والشرطة والوظائف الأمنية الذي ساهم في الانشطار والاستقلال في مساكن منفصلة، وهذا يتطلب المزيد من الوحدات السكنية لتغطية احتياجاتها من السكن، ونتيجة لعدم وجود توازن ما بين الزيادة في حجم السكان وأعداد الأسر مع الرصيد السكني الحالي ساهم في اتساع الفجوة ما بين الطلب والعرض على المساكن.

جدول (٤)

العجز السكني في الوحدات السكنية لمدن مراكز أفضية محافظة ديالى لعام (٢٠١٩)

ت	المدن	عدد الوحدات السكنية لعام (٢٠١٩)	عدد الأسر للعام (٢٠١٩)	العجز السكني	نسبة العجز
١	بعقوبة	٤٠٩٢٤	٧٣٦٠٢	٣٣٦٧٨	٤٦,٦٦
٢	الخالص	١٣٥٧٧	١٦٨٦١	٣٢٨٤	٤,٩٦
٣	المقدادية	١٢١٨٠	١٨١٩٧	٦٠١٧	٨,٠٦

١٢,٥٢	٨٧٦٨	١٩٨٦٨	١١١٠٠	بلدروز	٤
٢١,٨	١٥٢٦٥	٣٣٨٩٧	١٨٢٣٢	خانقين	٥
٥,٧٤	٤,١٧	٨٢٨٢	٤٢٦٥	قره تبه	٦
٠/٠,١٠٠	٧٠,٠٢٩	١٧,٠٧٠٧	١٠٠,٦٧٨	المجموع	

المصدر من إعداد الباحثين اعتماداً على:

١. مديريات بلدات مدن: بعقوبة، الخالص، المقدادية، بلدروز، خانقين وقره تبه، شعبة تنظيم المدن، بيانات (غير منشورة)، ٢٠١٩.

٢. وزارة التجارة، قسم التخطيط والمتابعة، فرع ديالى، بيانات (غير منشورة)، لعام ٢٠١٩.

\* العجز السكني = (عدد الأسر - عدد الوحدات السكنية).

\* تم استخراج نسبة العجز السكني عن طريق:

(الحاجة السكنية / عدد الأسر) X ١٠٠

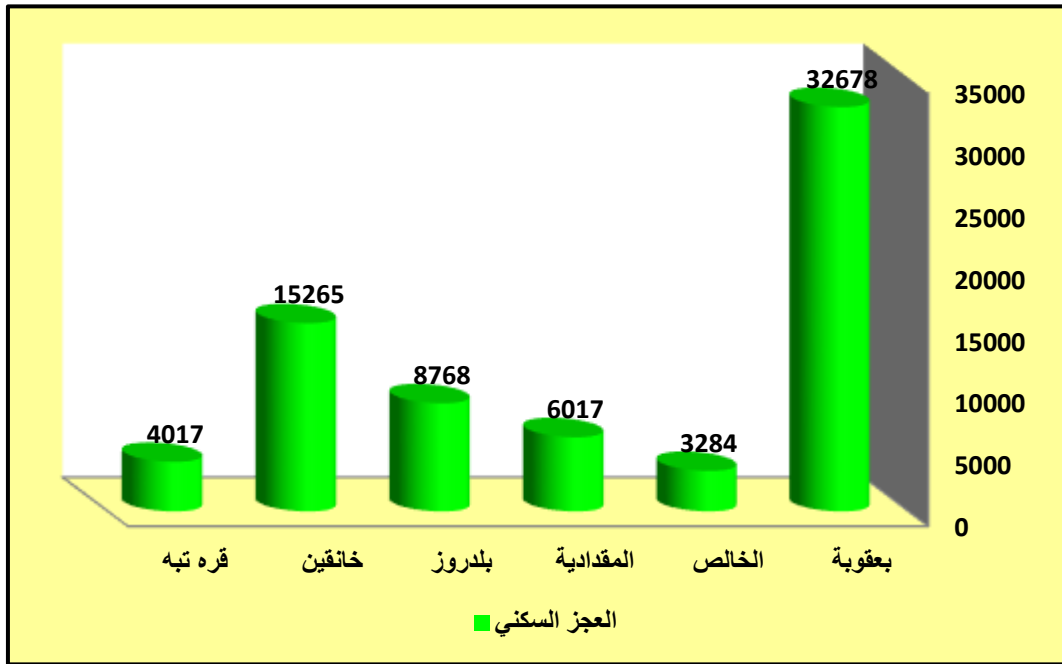
وللمزيد ينظر:

١- خالص حسني الأشعب، المدينة العربية، التطور، الوظائف البنية التحتية، المنظمة العربية للثقافة والعلوم، جامعة الدول العربية، القاهرة، ١٩٨٢، ص ٩٥.

٢- محمود خليل جواد السعيد، مصدر سابق، ص ١٧٠.

شكل (٤)

العجز السكني في الوحدات السكنية لمدن مراكز أفضية محافظة ديالى لعام (٢٠١٩)



المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (٤).

سابعاً; حساب معدل التهرؤ في الوحدات السكنية لعام (٢٠١٩):

يعاني عدد من الوحدات السكنية في مدن مراكز أفضية محافظة ديالى من التهرؤ، وهذا يعود إلى العمر الزمني للوحدات السكنية بسبب رداءة المواد الانشائية المستخدمة، ولاسيما ان هذه المواد ذات صلاحية محدودة وستصبحلاستخدام بعد انتهاء عمرها الافتراضي، مما يبرر ترميم لتلك الوحدات واعادة هيكلتها فضلاً عن التأثيرات المناخية التي تؤدي إلى سرعة تدهورها(٤).

وتستخلص من الجدول (٥) ان معدل التهرؤ بلغ في مدينة بعقوبة أعلى معدلاته اذ بلغ (١٠٢٣) وحدة سكنية لعام (٢٠١٩)، في حين جاءت مدينة خاتقين بالمرتبة الثانية بنحو (٤٦٦) وحدة سكنية متهرئة، و(٣٣٩) وحدة سكنية في مدينة الخالص، وفي



مدينة المقدادية فبلغ معدل التهرؤ فيها (٣٠٥) وحدة سكنية، تليها مدينة بلدروز بعدد (٢٧٨) وحدة سكنية، وأدنى معدل تهرؤ في مدينة قره تبه (١٠٧) وحدة سكنية.

وبذلك يكون مجموع الوحدات السكنية التي تعاني من مظاهر التهرؤ (٢٥١٧) وحدة سكنية من مجموع (١٠٠٦٧٨) وحدة سكنية في هذه المدن، وهذا يشكل نسبة (٢,٥٠ ٠/٠) مما يعني إعادة تأهيل وصيانة نحو (٢٥١٧) وحدة سكنية، وقد يستلزم الأمر هدمها وإعادة بنائها، وهذا يعني عجزاً إضافياً تستمر عملية اضافته سنوياً للحاجة السكنية مع تقادم العمر الزمني للمنشآت السكنية، ولعل تباين قيم المعدل بين مدينة وأخرى يرتبط بالعمر الزمني لتلك المدن، فتعد بعقوبة وخانقين والخالص من مدن المحافظة قديمة النشأة، فضلاً عن طبيعة المواد الانشائية المستعملة في تشييد الوحدات السكنية، فضلاً عن المؤثرات الطبيعية السائدة في كل مدينة، ولا سيما خصائص المناخ ومدى رطوبة التربة ومستوى الماء الجوفي فيها، ونسبة الأملاح في التربة والماء الجوفي فيها، ومدى توفر خدمات البنية التحتية في تلك المدن، ولا سيما غير المخدومة أو قليلة الخدمة بشبكات الصرف الصحي تعاني أساس البناء فيها كم ظاهرة التهرؤ، وتآكل أساسات المباني عموماً. وكذلك فان عدم توفر الامكانيات المادية لبعض الاسر لا تمكنها من اكمال متطلبات الوحدات السكنية بالكامل، فالعديد من الوحدات السكنية لم تغلف ارضية مبانيها بالكاشي او مواد البلاط الاخرى وعدم صب ارضية جوانب المباني والاكثر خطورة في ذلك عدم تغليف اسطح المباني بمادة الشتاير او المواد الاخرى الحافظة للاسطح المباني، مما يؤدي الى تهروء سقوف الوحدات السكنية ويتسبب في تلفها .

جدول (٥)

معدل التهرؤ في الوحدات السكنية لمدن مراكز أفضية محافظة ديالى لعام (٢٠١٩)

ت	المدن	عدد الوحدات السكنية لعام (٢٠١٩)	معدل التهرؤ
١	بعقوبة	٤٠٩٢٤	١٠٢٣
٢	الخالص	١٣٥٧٧	٣٣٩
٣	المقدادية	١٢١٨٠	٣٠٥
٤	بلدروز	١١١٠٠	٢٧٨
٥	خانقين	١٨٦٣٢	٤٦٦
٦	قره تبه	٤٢٦٥	١٠٧
المجموع		١٠٠٦٧٨	٢٥١٧

المصدر من إعداد الباحثين اعتماداً على:

١. مديريات بلدات مدن: بعقوبة، الخالص، المقدادية، بلدروز، خانقين وقره تبه،  
شعبة تنظيم المدن، بيانات (غير منشورة)، ٢٠١٩.

\* تم استخراج معدل التهرؤ عن طريق المعادل الآتية: (عدد الوحدات  
السكنية/٤٠).

للمزيد ينظر:

١- غرار عدنان الياسري، تأثير الخصائص السكانية والاجتماعية على الحاجة  
السكنية في مدينة الناصرية والتنبؤ بها حتى عام ٢٠٣٠، رسالة ماجستير  
(غير منشورة)، جامعة ذي قار، كلية الآداب، ٢٠١٥، ص ١٢٤.

ثامناً؛ حساب الحاجة السكنية في مدن مراكز أفضية محافظة ديالى حتى عام  
(٢٠٣٠):

ان تقدير عدد لمساكن المطلوب بناءها في سنة الهدف يعد مهماً في وضع وإعداد  
الخطط الاستراتيجية ودعم البرامج الاسكانية، الامر الذي استلزم حساب توقعات عدد  
السكان وعدد الاسر لعام (٢٠٣٠) وكذلك حساب عدد الوحدات السكنية عام (٢٠١٩)  
كما سبق ذكر ذلك في الجدول (٢) (٤) (٥) ومن اجل تحديد الحاجة السكنية  
المستقبلية الصافية لعام الهدف ومن خلال الجدول (٦) والشكل (٥) اتضح ان اعداد  
السكان المتوقعة لعام الهدف ستكون (٨١٠٤٠٦) نسمة وسوف يتوزعون بين المدن  
الستة كما سبق الاشارة له، وكذلك تم تقدير عدد الاسر لعام (٢٠٣٠) وعدد

الوحدات لعام (٢٠١٩) موزعة بين مدن الدراسة بشكل غير متساوي كما تم التوصل الى الخزين من الوحدات السكنية بعد استخراج معدل التهرؤء لكل مدينة مطروحا من عدد وحداتها السكنية لعام الاساس (٢٠١٩) حيث سيكون الخزين من الوحدات السكنية في مدينة بعقوبة (٣٩٩٠١) وحدة سكنية وفي مدينة الخالص (١٣٢٣٨) وحدة والمقدادية (١١٨٧٥) وبلدروز (١٠٨٢٢) وخانقين (١٨١٦٦) وقره تبة (٤١٥٨) وحدة سكنية من مجموع المدن الستة والبالغة (٩٨١٦٠) وحدة سكنية وبما كان عدد الاسر المتوقع لعام (٢٠٣٠) يصل الى (٢٣٢٧٩٢) اسرة موزعين بين المدن الستة جدول (٢) السابق و جدول (٦) عند ذلك امكن تحديد الحاجة السكنية المستقبلية ، وفيما يخص الوحدات السكنية الكلية في مدينة بعقوبة بلغت في عام (٢٠١٩) (٤٠٩٢٤) وحدة سكنية، في حين قدرت الحاجة السكنية المستقبلية للمدينة بنحو (٦٠٨٠٧) وحدة سكنية لغاية عام (٢٠٣٠)، ثم مدينة الخالص بنحو (١٣٥٧٧) وحدة سكنية لسنة الأساس، وكانت قد بلغت الحاجة المستقبلية بنحو (٩٦٢٩) وحدة سكنية.

وفي مدينة المقدادية ستصل الحاجة السكنية لغاية سنة الهدف الى (١٢٩٤١) وحدة سكنية وكان الرصيد السكاني للمدينة لعام (٢٠١٩) لا يتعدى (١٢١٨٠) وحدة سكنية، ثم تأتي الحاجة السكنية لمدينة بلدروز لسنة (٢٠٣٠) لتكون نحو (١٦٦٧٠) وحدة سكنية، تعقبها مدينة خانقين ليكون عجزها السكاني نحو (٢٨٩٧٤) وحدة سكنية، ثم الخالص (٩٦٢٩) وحدة سكنية، وأقل هجز سيكون في مدينة قره تبه لعام (٢٠٣٠) والذي سيبلغ (٥٦١١) وحدة سكنية، أما الحصيلة النهائية لاجمالي العجز السكاني المستقبلي لهذه المدن في حالة عدم اتخاذ الاجراءات اللازمة للحد منه لغاية عام (٢٠٣٠) سيكون نحو (١٣٤٦٣٢) وحدة سكنية مستقبلية، وهذا سوف يضيف عبئاً كبيراً على عاتق سكان تلك المدن والحكومات المحلية فيها لاسيما ان مؤشرات الوضع الاقتصادي العالمي والعراقي تؤشر ارتفاع مستويات الفقر في العالم بعد اندلاع الحروب في منطقة الشرق الأوسط عموماً والبلدان العربية خصوصاً.

أما الحاجة السكنية الكلية الصافية والتي يمثل حجم العجز السكاني، الكمي والنوعي، قد تباينت بين مدينة وأخرى، ففي مدينة بعقوبة كانت الحاجة الصافية بنحو (٦١٨٣٠) وحدة ، ثم مدينة الخالص (٩٩٦٨) وحدة سكنية، تليها مدينة خانقين (٢٩٤٤٠) وحدة سكنية، ثم مدينة بلدروز (١٦٩٤٨) وحدة ، وأخيراً كل من مدينة المقدادية وقره تبه بنحو (١٣٢٤٦) (٥٧١٨) وحدة سكنية، أما الحاجة السكنية الكلية الصافية لمجموع مدن الدراسة فقد بلغت ( ١٣٧,١٥٠ ) وحدة سكنية، وهذا يعني ان سنة الأساس (٢٠١٩) تتمثل فيها حاجة سكنية عالية، وأن هناك بقدر هذا النقص أو العجز في الوحدات السكنية ان هناك أسر لا سكن لها أو مأوى، ما يضطرها للسكن في وحدات سكنية متعدد الأسر، أما السكن مع الأسر في مساكن متعددة الأسر سواء مع الأهل أو

الأقرباء، أو للإيجار في المساكن أو الشقق أو المشتريات بايجارات غالية القيم، أو التوجه للتجاوز والسكن العشوائي.

جدول (٦)

الحاجة السكنية المستقبلية لمدن مراكز أفضية محافظة ديالى لعام (٢٠٣٠)

ت	المدن	السكان لعام (٢٠٣٠)	عدد الأسر لعام (٢٠٣٠)	الوحدات السكنية (٢٠١٩)	الغزير من الوحدات* الحاجة السكنية المستقبلية** الحاجة السكنية الصافية***
١	بعقوبة	٤١٢٩٠٤	١٠٠٧٠٨	٤٠٩٢٤	٦١٨٣٠
٢	الخالص	٩١٤٦٨	٢٢٨٦٧	١٣٥٧٧	٩٩٦٨
٣	المقادية	١١٦٦٣٩	٢٤٨١٦	١٢١٨٠	١٣٢٤٦
٤	بلدوز	٩٣٤٧٥	٢٧٤٩٢	١١١٠٠	١٦٩٤٨

٢٩٤٤٠	٢٨٩٧٤	١٨١٦٦	١٨٦٣٢	٤٧١٤٠	٧٥٤٢٤	خانقين	٥
٥٧١٨	٥٦١١	٤١٥٨	٤٢٦٥	٩٧٦٩	٢٠٥١٦	قره تبه	٦
١٣٧١٥٠	١٣٤٦٣٢	٩٨١٦٠	١٠٠٦٧٨	٢٣٢٧٩٢	٨١٠٤٢٦	المجموع	

المصدر من إعداد الباحثين اعتماداً على:

١. مديريات بلدات مدن: بعقوبة، الخالص، المقدادية، بلدروز، خانقين وقره تبه، شعبة تنظيم المدن، بيانات (غير منشورة)، ٢٠١٩.

\* استخراج الخزين من الوحدات السكنية عن طريق المعادلة الآتية: (عدد الوحدات السكنية / ٤٠ عام العمر الافتراضي للوحدة السكنية)، والناتج يطرح من عدد الوحدات السكنية للعام (٢٠١٩) (عدد الوحدات السكنية لعام ٢٠١٩ – معدل التهرؤ).

وللمزيد ينظر:

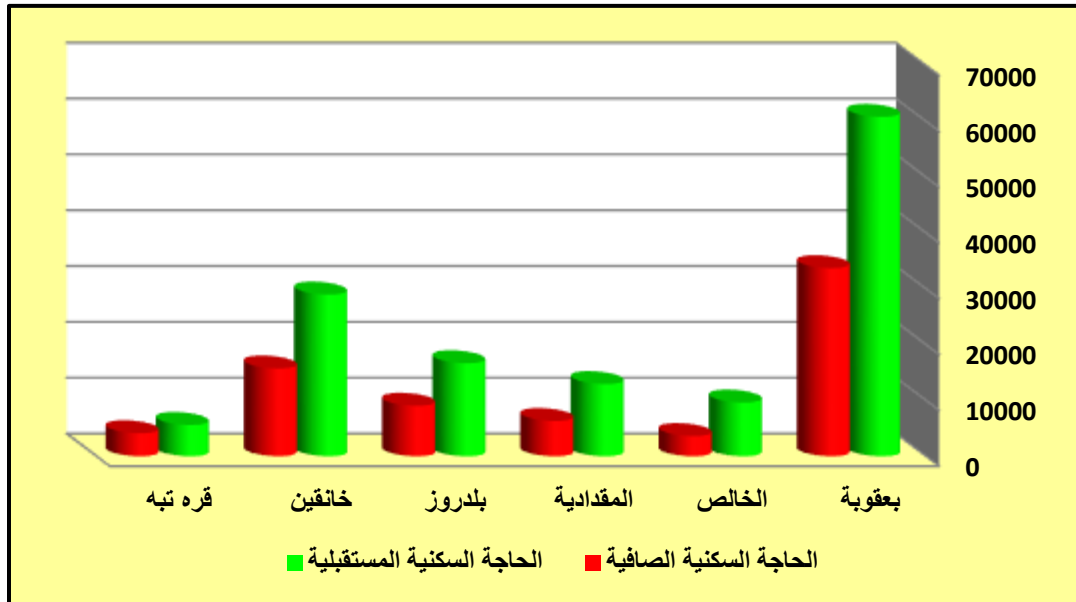
١. مُحَمَّد دلف أحمد الدليمي، الأسس النظرية والتطبيقية لتقدير الحاجة والعجز السكني، مجلة جامعة الانبار للعلوم الانسانية والاقتصادية، العدد (٢)، ٢٠٠٢، ص ٨٠.

\*\* الحاجة إلى الوحدات السكنية المستقبلية. (عدد الأسر- الخزين من الوحدات السكنية).

\*\*\* تم استخراج الحاجة السكنية الصافية عن طريق (الحاجة السكنية + المتهرئة).

شكل ( ٥ )

الحاجة السكنية المستقبلية لمدن مراكز أقضية محافظة ديالى لعام (٢٠٣٠)



المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (٦).

تاسعا; مقترحات معالجة العجز السكني والحاجة السكنية في مدن مراكز أقضية محافظة ديالى

بعد تحديد الاحتياجات السكنية الحالية والمستقبلية لمدن منطقة الدراسة، أصبح من الضروري طرح الحلول والمعالجات التي من شأنها معالجة هذه الظاهرة والتي يعاني منها الواقع السكني في مدن الدراسة ولاسيما فيما يتعلق بتنفيذ المشاريع الاسكانية وتحسين خدمات البنى الارتكازية عن طريق اىصال الخدمات إلى المناطق السكنية، ومحاولة لايجاد الحلول لمعالجة المشكلة السكنية التي ازدادت حدتها في السنوات الأخيرة، ، وهذه كلها عوامل ساهمت في تناقص الرصيد السكني، ومن أبرز المعالجات المقترحة التي من شأنها التخفيف عن وطأة هذه المشكلة، وهي كما يأتي:

#### ١- تحسين صناعة مواد البناء

يعد الاهتمام والعناية بنوعية المواد المستعملة في البناء من أهم الضروريات، لأنها تزيد من عمر الوحدات السكنية، وتجعلها أكثر متانة وصلابة، فضلاً عن مقاومتها للظروف المناخية، وتساهم في عدم حاجتها لأعمال الصيانة والترميم لمدة من الزمن، والكثير من مواد البناء مازالت تعتمد في صناعتها على الطرق التقليدية



وبالأخص مادة الطابوق التي تُعد من المواد الأساسية المستعملة في البناء<sup>(٥)</sup>، ولاسيما ان صناعة الطابوق المحلي منتشرة في مناطق الدراسة (بعقوبة، بلدروز، الخالص)، اذ يتميز المنتج من أنواع الطابوق بارتفاع نسبة الأملاح فيه ورداءته، مما يعرض المباني المشيدة به للتآكل والتهرؤء بعد تعرض اساسات البناء والجدران للرطوبة، فتظهر الاملاح على جوانب المباني وتتسبب في تقشر مواد طلاء الجدران ولاسيما مواد الاصباغكما ان استعمال الحديد السكراب في صناعة قضبان حديد النسلح (الشيش) جعل هذه السلع رديئة النوعية فهي عرضة للتآكل عند استعمالها داخل الخرسانة المسلحة المستعملة في صب اساسات المباني أو السقوف مما يقلل من عمرها الزمني، كما ان استعمال نوعيات الاسمنت الرديئة التي تستعمل في صناعة مادة البلوك يقود للنتائج ذاتها على المنشآت العمرانية والسكنية، علماً أنه أكثر مواد البناء شيوعاً في العراق ومدن منطقة الدراسة في العقود الأخيرة، وكذلك الحال بالنسبة لأنواع السلع المعدنية والحديدية المستعملة في صناعة الأبواب والشبابيك، ولاسيما المستورد منها من مناشئ أجنبية غير خاضعة للسيطرة النوعية كالحديد الايراني والسوري والتركي، فضلاً عن المصنع منها محلياً، وكذلك مواد الطلاء والاصباغ والدهان والمواد الداخلة في البنى التحتية في المنازل والتأسيسات الكهربائية والصحية<sup>(٦)</sup>.

لذا ينبغي استعمال انواع مواد البناء التي خضعت لفحوصات مختبرية والسيطرة النوعية سواء المستورد او المحلية ، فضلاً عن تقديم الدعم والتشجيع للصناعة المحلية من خلال منحها التسهيلات والضمانات في سبيل تطوير وتحسين صناعة مواد البناء المحلية، ووقف استيراد هذه المواد من البلدان المجاورة.

## ٢- تحسين البيئة السكنية في المدن :

تعد عملية تحسين بيئة المدن من الأمور الأساسية الواجب الأخذ بها من خلال التوسع في الخدمات التعليمية والصحية، والعمل على تنظيم وتنسيق شوارع المدن، وإعادة اكساء الطرق الرئيسية والفرعية، والعمل على تنظيمها وانارتها، والحد من التجاوزات الحاصلة على الحدائق العامة والمناطق الخضراء في الجزرات الوسطية للشوارع ولاسيما بعد الأحداث السياسية التي شهدتها البلاد منذ (٢٠٠٣)، وما أحدثته من ارباك أمني والتجاوز على سلطة القانون، وانتشار العشوائيات بشكل واسع الذي أثر بدوره على مخطط التصميم الأساس للمدن، مما يتطلب القيام ببعض الاجراءات التي تحد من هذه الظواهر السلبية، أو التخفيف منها من خلال تطوير خدمات البنى الارتكازية، وتحسين البيئة السكنية في مدن منطقة الدراسة، خاصة ان اغلب هذه المدن تعاني من جملة من المشكلات، والمتمثلة بمشكلة توفير المياه الصالحة للشرب، والتخلص من مياه الصرف الصحي، وتوفير الطاقة الكهربائية، ومشكلات جمع النفايات الصلبة، وغيرها من المشاكل التي أصبح وجودها وتراكمها دون حلول

جزرية يهدد الواقع السكني في مدن الدراسة، وهذا يتطلب لإلزام جميع المواطنين المالكين للأراضي السكنية في المدن على بنائها وتشبيدها، للحفاظ على جمالية المدن، ومنع استعمال هذه الفراغات كمكبات للنفايات الصلبة، والتأكيد على السعي الجاد لتنفيذ خدمات البنى التحتية ولاسيما شبكة الصرف الصحي والمجاري والماء والكهرباء، قبل بناء الوحدات السكنية وعلى أقل تقدير في الأحياء الجديدة في مدن العراق عموماً ومدن الدراسة خصوصاً.

### ٣- إسهام الدولة في حل مشكلة السكن

يأتي دور الدولة في معالجة مشكلة السكن أو تخفيف العجز السكني في عموم مدن العراق من خلال اتباع طريقة البناء العمودي، إذ ان استخدام هذا النمط من البناء سوف يضم عددا كبيرا من الوحدات السكنية التي يمكن تشييدها ضمن هذا النظام، فضلاً عن تقليل كلف البناء للوحدات السكنية من مجموع الكلف التي تنفق عند تشييد المسكن المنفرد كما يأتي دور الدولة من خلال منح المواطنين القروض الميسرة من دون فوائد لمساعدة ذوي الدخل المحدود في تشييد وبناء وحدات سكنية، كما تأتي مساهمة الدولة في معالجة هذه المشكلة بمنح المواطنين الأراضي السكنية وبأسعار رمزية، وان من الأسباب الرئيسية التي ساهمت في تفاقم مشكلة السكن هي صعوبة الحصول على الأراضي السكنية نتيجة لارتفاع قيم هذه الأراضي، وقد يأتي دور الدولة من خلال دوائرها الرسمية في المحافظة، بالمباشرة بتوزيع قطع اراضي سكنية للمواطنين المستحقين لها .

### ٤- الحد من الهجرة إلى المدن :

تؤثر الهجرة نحو المدن في تفاقم مشكلة السكن، فان تطور المدن وتوافر أغلب الخدمات الضرورية وتوافر فرص العمل، فضلاً مما تتمتع به بعض المدن من استقرار أمني له الدور في جذب السكان باتجاه المدن<sup>(٧)</sup>، ولاسيما ان الهجرة الوافدة لبعض مدن الدراسة لم تحدد بسكان أقاليمها وانما شمل أيضاً أعداد من سكان المحافظات الأخرى التي نزحت إلى هذه المدن بعد عام (٢٠٠٣) مدن مناطق الدراسة عقب اضطراب الأوضاع السياسية في البلاد، فقد شهدت مدن العراق عامة ومناطق الدراسة خاصة موجتين من الهجرات أولها عقب الاحتلال الأمريكي للبلاد عام (٢٠٠٣)، إذ استمرت لسنوات (٢٠٠٦-٢٠٠٧-٢٠٠٨)، عمليات التهجير والنزوح في المحافظة أما الموجة الثانية من الهجرات فتمتد (٢٠١٤-٢٠١٥-٢٠١٦)، لما قامت به عصابات داعش الاجرامية من اعمال وحشية في بعض المحافظات ومدن ديالى، ولأن بعض مدن مناطق الدراسة تتمتع بقدر نسبي من الأمن والاستقرار، فقد أصبحت ملاذاً آمناً للعديد من العوائل النازحة والمهجرة ولا

زالت مثل هذه الاعمال والممارسات الوحشية قائمة في ريف المحافظة كما حصل في قضاء المقدادية في عام (٢٠٢١)

وتشير معطيات الجدول (٧) أن أعداد النازحين لسنوات (٢٠١٤-٢٠١٥-٢٠١٦) باتجاه مدينة بعقوبة قد بلغ نحو (٧٢١٠) أسرة، وفي مدينة الخالص (٣٧٤٢) أسرة، ثم مدينة المقدادي (١٠٩٩) أسرة، في حين بلغت أعداد النازحين باتجاه خانقين وبلدروز وقره تبه بنحو (٣٩٠٩) (١١٥٦) (٧٣٧) أسرة.<sup>(٨)</sup>

وبعد انتهاء هذه السنوات وعودة الحياة إلى أغلب المدن التي تعرضت إلى عمليات تهجير، وعودة بعض العوائل المهجرة إلى محل سكنهم وبقاء البعض في المخيمات التي أقيمت لهم، والبعض الآخر استقر في مدن مناطق الدراسة ولا يرغب في العودة مجدداً، لتعرض ممتلكاتهم للدمار فضلاً عن تدخلات سياسية معينة تعارض العودة أعداد من الأسر النازحة إلى مساكنهم الأصلية، كما هو الحال للمهجرين والنازحين من مركز قضاء المقدادية والنازحين من مدينة جلولاء وحتى قرى بلدروز، لتدخل جهات سياسية متنفذة في قرار العودة، وذلك شأنه شأن المهجرين في نينوى وصلاح الدين والانبار والفلوجة.

ويتضح من الجدول (٨) أن الأعداد المتبقية من النازحين لعام (٢٠١٩) قد بلغت في مدينة بعقوبة (٤٠٨١)، أسرة وفي مدينة خانقين (٢١٤٢) أسرة، ثم مدينة المقدادية (٥٩٧) أسرة، تليها مدينة الخالص بنحو (١٥٣٠) أسرة، ثم مدينة بلدروز وقره تبه (٦١٧) (٢٣١) أسرة، وفيما يخص اتجاهات أماكن قدومهم فأغلبهم جاءوا من مدن ونواحي مناطق الدراسة، والبعض من المحافظات الأخرى، وهذه الأعداد شكلت عبئاً إضافياً على مشكلة السكن المستمرة والمتراكمة، ومن ثم ارتفاع حجم العجز السكني والحاجة السكنية في مدن الدراسة، ولاسيما ان هذه الأعداد من المهجرين نحو المدن قد شكلت ضغطاً على الخدمات العامة، فضلاً عن ارتفاع اسعار المساكن والايجارات، وهذا يتطلب الاسراع في وضع المعالجات والطول اتي من شأنها ان تحد من الهجرة بشكل عام، من خلال اعادة اعمار المدن والمناطق المتضررة والسعي بالتعاون مع الجهات الحكومية على عودة معظم الأسر النازحة إلى مدنهم.

جدول (٧)

أعداد النازحين أو المهجرين من الأسر إلى مدن مراكز قضية محافظة ديالى  
لسنوات (٢٠١٤-٢٠١٦)

ت	المسكنات المتاحات للنازحين	بعضوية العدد	الخالص العدد	المقدادية العدد	بشروز العدد	خائنين العدد	قده تبه العدد
١	ديالى	٤٣٥	٢٠٢	٩٩٧	١٠٢	٢٤١	٥٩
٢	كربلاء	٢٠	١٠٥	٥	٢	١٥١	١٨١
٣	الاليزا	١٢٥	-	-	-	٢٨	-
٤	بغداد	٢٠٩	٩٨٥	٨٩	٩٠	٤٩٠	٢٠٥
٥	الاصحاح	١٠٨	٢٢١	٢	٢٠	٢١٣	٢٠
٦	الديالى	١٠	-	-	-	-	-
٧	المنصور	٢	-	-	-	-	-



١	٥	١	١	١	١	١	١	١
١	١	١	١	٢	١	١	١	١
١	١	١	٢	٢	١	١	١	١
١	١	٢	١	٢	١	١	١	١
١	١	١	٥	١	١	١	١	١
١	١	١	١	١	١	١	١	١
١	١	١	١	١	١	١	١	١
١	١	١	١	١	١	١	١	١

المصدر من إعداد الباحثين اعتماداً على:

١. دائرة الهجرة والمهجرين، فرع ديالى، بيانات (غير منشورة)، ٢٠١٩.
٢. وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، بيانات (غير منشورة)، ٢٠١٩.

## جدول (٨)

الأعداد المتبقية من النازحين أو المهجرين من الأسر إلى مدن مراكز قضية محافظة ديالى لعام (٢٠١٩)

ت	المدن	الاجهات... اماكن القوم	بقرية العدد	الخالص العدد	المقدانية العدد	بيلروز العدد	خانيق العدد	قره تبه العدد
١	ديالى		٢٧٥٦	١٠٥٢	٥١٢	٥٠١	١٩٤٣	١٨٣
٢	كركوك		١٧	٢٠	٣	١	٣٠	١٠
٣	الابزار		١٧	٥	١	١	٢	-
٤	بغداد		١٢٤٩	٤١٠	٧٣	١١١	١٤٠	٢٣



٥	صلاح الدين	٢٤	٣٩	٣	١	٢٥	٧
٦	ذقي قار	٢	-	-	-	-	-
٧	ميسان	٣	-	-	٢	-	-
٨	أربيل	-	-	-	١	١	-
٩	البصرة	٣	٣	-	-	١	-
١٠	النجف	-	-	١	-	٢	-

١١	١١	١١	١١	١١	١١	١١	١١
١٢	١٢	١٢	١٢	١٢	١٢	١٢	١٢
١٣	١٣	١٣	١٣	١٣	١٣	١٣	١٣
المجموع	٤٠٨١	١٥٣٠	٥٩٧	٦١٧	٢١٤٢	٢٣١	

المصدر من إعداد الباحثين اعتماداً على:

١. دائرة الهجرة والمهجرين، فرع ديالى، بيانات (غير منشورة)، ٢٠١٩.

٢. وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، بيانات (غير منشورة)، ٢٠١٩.

٤-٢-٨ الاستثمار في مجال الاسكان في مدن مراكز أفضية محافظة ديالى

تساهم معظم مشاريع الاسكان في معالجة مشكلة السكن من خلال البرامج التي تعدها في تنفيذ وتشيد وحدات سكنية بمواصفات وتصاميم عمرانية تتسجم مع رغبة وامكانية الأفراد الذين يرغبون في الحصول على سكن، وهذا الأمر يحتاج إلى الدعم والتشجيع من قبل الدولة لشركات القطاع العام والخاص على التوجه نحو الاستثمار ومنح الفرص لهذه الشركات عن طريق توفير شروط نجاح هذه المشاريع في مدن مناطق الدراسة من خلال توفير قواعد مستلزمات الاستثمار داخل وخارج المدن للمستثمرين لبناء المجمعات السكنية عليها، وتوفير البنى التحتية وربطها بطرق معبدة لكي يساهم في انخفاض كلفة بناء الوحدات السكنية، فضلاً عن ذلك تيسير منح القروض التي تمنحها الدولة بواسطة المصرف العقاري للمستثمرين في هذا المجال،



ولاسيما في القطاع الخاص، فضلاً عن المشاريع الاسكانية التي تنفذها الجهات التابعة لوزارة الاسكان والاعمار في مناطق الدراسة، والتي شملت سلسلة من المشاريع التي لم تصل مرحلة الانجاز حتى الان، وبعض هذه المجمعات السكنية تم تشييدها خارج مدن منطقة الدراسة، ومن أمثلتها مجمع الكاطون السكني، ومشروع مجمع الغالبية السكني في قضاء بعقوبة، اذ تم تشييد هذه المجمعات السكنية خارج حدود بلدية مدينة بعقوبة، والعمل متوقف في هذه المشاريع منذ سنوات باستثناء مشروع مجمع الغالبية السكني الذي عاد العمل فيه بعد توقف لسنوات طويلة، وهو حالياً في مراحل انجازه الأخيرة<sup>(٩)</sup>.

بلغ عدد المشاريع الاسكانية في مدن مراكز أفضية محافظة ديالى (٤) مشاريع سكنية، وتوزع هذه المشاريع في مناطق متفرقة منها ما هو داخل حدود مناطق الدراسة، ومنها خارج حدود مناطق الدراسة، والتي نفذت من قبل القطاع العام باستثناء مشروع مجمع الخالص السكني الذي يعد أحد مشاريع التنمية لمعالجة مشكلة السكن في المدينة، ويتكون المجمع من (٣٦٠) وحدة سكنية، بلغت تكلفة المشروع (٤٨,٨٩٢,٧١٥,٥٠٠) دينار، أما نسبة الانجاز الفعلية للمشروع فبلغت (٧٥٪)، جدول (٩).

أما المشاريع التي تم التوجه لتنفيذها من القطاع الخاص: الشركات الخاصة، هيئة الاستثمار السكني، وهذه المشاريع أغلبها شيدت خارج حدود مدينة بعقوبة منها مجمع قرية الشمس العصرية، ومجمع الياسمين السكني، أما المشاريع الأخرى التي تمت المباشرة بتنفيذها ضمن حدود مناطق الدراسة، وهي مجمع أورنوس ستي السكني في مدينة خانقين، اذ يضم المشروع (٤٥٤) وحدة سكنية، وقد باشر العمل بالتنفيذ لهذا المشروع عام (٢٠١٢)، فيما بلغت تكلفة المشروع (١٧,٠٠٠,٠٠٠) دولار، أما نسبة الانجاز فقد بلغت (٩٢٪)، كذلك مشروع الوند السكني في مدينة خانقين الذي يضم (٣٥٢) وحدة سكنية، أما تاريخ المباشرة بتنفيذ هذا المشروع كان في عام (٢٠١٥)، وقد بلغت تكلفة المشروع نحو (٢٠,٨٠٠,٠٠٠) دولار، فيما بلغت نسبة الانجاز (٧٤٪) بعد توقف العمل في هذا المشروع لمدة عام كامل ومن بعدها تم استئناف العمل في المشروع ليصل إلى مراحل انجازه الأخيرة، كذلك مشروع (آلوه) السكني في مدينة خانقين الذي يضم (٢٥٠) وحدة سكنية، وبتكلفة مالية بلغت (١٣,٦٣٧,٠٠٠) دولار، أما نسبة الانجاز لهذا المشروع فقد بلغت (٧٢٪)<sup>(١٠)</sup>، الجدول (٩).

وقد تجاوزت أغلب هذه المشاريع السقف الزمني المحدد لها بسبب بعض الصعوبات والمعوقات التي واجهت المشاريع اثناء المباشرة في تنفيذ وتشييد الوحدات السكنية، اذ ان البعض من هذه المشاريع توقف العمل فيها لمدة طويلة دون ان تحقق نسبة انجاز عالية، والبعض من هذه المشاريع تم استئناف العمل فيها بعد الحصول على مدة

تعويضية لاستكمال العمل في هذه المشاريع حتى وصل البعض منها إلى نسبة انجاز عالية، أما البعض من المشاريع السكنية، والتي كما ذكرنا، تقع خارج حدود مناطق الدراسة، كانت نسبة الانجاز متدنية في بعضها ، وتبين مدى الفجوة الكبيرة بين الهدف والنتيجة، وهو مؤشر سلبي يبين ضعف الدور الذي تؤديه المشاريع الاسكانية الاستثمارية في التعامل لمعالجة مشكلة السكن ولا سيما ان المعوقات التي توجهها هذه الشركات الاستثمارية تتشارك في تحمل مسؤوليتها كل من الجهتين الاستثمارية والجهات الحكومية ذات الشأن.

جدول (٩)

المشاريع الاستثمارية السكنية في مدن مراكز أقضية محافظة ديالى وعدد وحداتها السكنية المنفذة ونسبة الانجاز لسنة (٢٠١٩)

ت	أسم المشروع	موقع المشروع	سنة الشروع بالعمل	عدد الوحدات السكنية	نسبة الانجاز (%)	تكلفة المشروع
١	مجمع الخالص السكني	الخالص	٢٠١٣	٣٦٠	%٦٥	٤٨,٩٩٢,٧١٥,٠٠٠
٢	مجمع أورنوس ستي السكني	خائقين	٢٠١٢	٤٥٤	%٩٢	١٧,٠٠٠,٠٠٠

٢	مجمع الوند السكني	خانقين	٢٠١٥	٢٥٢	٤٧٤%	٢٠,٨٠٠,٠٠٠
٤	مجمع الوه السكني	خانقين	٢٠١٥	٢٥٩	٧٢%	١٣,٦٣٧,٠٠٠
المجموع						

المصدر من إعداد الباحثين اعتماداً على:

١. دائرة اسكان ديالى، هيئة الاستثمار، بيانات (غير منشورة)، ٢٠١٩.

#### الاستنتاجات

١- من المتوقع ان يصل عدد سكان مدينة بعقوبة عام (٢٠٣٠) نحو (٤١٢٩٠٤٩) نسمة وفي مدينة الخالص (٩١٤٦٨) نسمة وفي المقدادية (١١٦٦٣٩) نسمة ومدينة بلدروز (٩٣٤٧٥) نسمة، فيما وصل عدد سكان مدينة خانقين وقرية تبة الى (٧٥٤٢٤)(٢٠٥١٦) نسمة.

٢- ازدياد عدد الاسر المستقبلي في مدن الدراسة عام (٢٠٣٠) اذ بلغ عدد الاسر في بعقوبة لعام (٢٠٣٠) نحو (١٠٠٧٠٨) اسرة وفي مدينة الخالص (٢٢٨٦٧) اسرة وفي مدينة المقدادية (٢٤٨١٦) اسرة ومدينة بلدروز نحو (٢٧٤٩٢) اسرة

في حين بلغ عدد الاسر في مدينة خانقين وقررة تبة نحو (٤٧١٤٠) (٩٧٦٩) اسرة.

٣- ازدياد الاحتياجات السكنية المستقبلية في المدن المدروسة الى (٦٠٦٠٧) وحدة سكنية في مدينة بعقوبة وفي مدينة خانقين (٢٨٩٧٤) وحدة سكنية ثم مدينة بلدروز بواقع (١٦٦٧٠) والمقدادية (١٢٩٤١) تليها مدينة الخالص (٩٦٢٩) ثم مدينة قررة تبة بواقع (٥٦١١) وحدة سكنية ومن هذا نستنتج تازم مشكلة السكن مستقبلا ما لم يتم وضع الحلول الفورية على المدى البعيد لمعالجة مشكلة السكن الحالية والمستقبلية واستيعاب الزيادات السكانية، وهذا يستلزم وضع مخططات قصيرة المدى ومتوسطة وبعيدة المدى تكفل توسع المدن وتحديد اتجاهات هذا التوسع بالشكل الذي يضمن عدم التجاوز على المساحات الخضراء والبساتين والاراضي الزراعية او التفكير بايجاد نويات المدن بديلة للتوسع .

#### قائمة المصادر

##### اولا ;الكتب

- ١- السعدي, عباس فاضل, جغرافية السكان, ج(١), مديرية دار الكتب للطباعة والنشر, بغداد, (٢٠٠٠)
- ٢- الاشعب, خالص حسني, المدينة العربية, التطور, البنية التحتية, المنظمة العربية للثقافة والعلوم, جامعة الدول العربية, القاهرة, (١٩٨٢)
- ٣- عطية, عدنان سلمان, جغرافية المدن والتخطيط الحضري, منشورات جامعة دمشق, مطبعة الروضة, جامعة دمشق, (٢٠٠٦)
- ٤- الهيتي, صبري فارس, صلاح حميد الجنابي, جغرافية السكان, مطبعة جامعة بغداد, بغداد, (١٩٨٣)

##### ثانيا ;الرسائل والاطاريح

- ١-السعيدي,محمود خليل جواد, تحليل الوظيفة السكنية لمدينة المقدادية, رسالة ماجستير (غير منشورة, كلية التربية, جامعة ديالى, (٢٠١٤).
- ٢- العبدلي, رحيم محمد زيد, مدى استجابة الوظيفة السكنية للنمو السكاني في مدينة النجف الكبرى (١٩٧٧-١٩٨٧-١٩٩٧) وتوقعاتها لسنة (٢٠٠٧), رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية الاداب, جامعة الكوفة, (٢٠٠٧) .
- ٣- الميالي,سمير فليح حسن, الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء, رسالة ماجستير (غير منشورة) ,كلية التربية (ابن رشد), جامعة بغداد .

- ٤- الهيتي, محمد يوسف حاجم, مدينة بعقوبة دراسة لتركيبها الداخلي الوظيفي, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية (اين رشد), جامعة بغداد, ١٩٨٩.
- ٥- الياسري, غرار عدنان, تأثير الخصائص السكانية والاجتماعية على الحاجة السكنية في مدينة الناصرية والتنبؤ بها حتى عام (٢٠٣٠), رسالة ماجستير (غير منشورة), جامعة ذي قار, كلية الاداب, (٢٠١٥).

### الوزارات والدوائر الحكومية

- ١- وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للأحصاء, نتائج الحصر والترقيم السكاني لعام (٢٠٠٩), محافظة ديالى, بيانات (غير منشورة)
- ٢- وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للأحصاء, تقديرات السكان لعام (٢٠١٩) محافظة ديالى, بيانات (غير منشورة).
- ٣- وزارة التجارة, قسم التخطيط والمتابعة فرع ديالى, بيانات (غير منشورة) لعام (٢٠١٩).
- ٤- وزارة التخطيط, هيئة التخطيط العمراني, معايير التخطيط العمراني لعام (٢٠٠٠).
- ٥- مديريات بلديات مدن (بعقوبة) (الخالص) (المقدادية) (بلدروز) (خانقين) (قرة تبة), بيانات (غير منشورة) لعام (٢٠١٩).
- ٦- دائرة الهجرة والمهجرين فرع ديالى, بيانات (غير منشورة) (٢٠١٩).
- ٧- دائرة اسكان محافظة ديالى, هيئة الاستثمار, بيانات (غير منشورة) (٢٠١٩).

### المقابلات الشخصية

- ١- مقابلة شخصية مع المهندس المقاول قاسم رجب جبارة بتاريخ (٢٠٢١/١١/١٥)
- ٢- مقابلة شخصية مع المهندس بشار احمد موظف في دائرة الاسكان في محافظة ديالى بتاريخ (٢٠٢١/١٢/٢٠)

## الهوامش:

- (١) مُحَمَّد يوسف حاجم الهيبي، مدينة بعقوبة دراسة لتركيبها الداخلي الوظيفي، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية التربية (ابن رشد)، جامعة بغداد، ١٩٨٩، ص ٢٦
- (٢) صبري فارس الهيبي، صلاح حميد الجنابي، جغرافية الاسكان، مطبعة جامعة بغداد، بغداد، ١٩٨٣، ص ٢١.
- (٣) محمود خليل جواد السعيد، تحليل الوظيفة السكنية لمدينة المقدادية، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية التربية، جامعة ديالى، (٢٠١٤)، ص ١٠٤
- (٤) عدنان سلمان عطية، جغرافية المدن والتخطيط الحضري، منشورات جامعة دمشق، مطبعة الروضة، جامعة دمشق، ٢٠٠٦، ص ٤٣٠.
- (٥) سمير فليح حسن الميالي، الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية (ابن رشد)، جامعة بغداد، ٢٠٠٥، ص ١٦٣.
- (٦) مقابلة شخصية مع المهندس المقاول قاسم رجب جبارة، بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٥.
- (٧) رحيم مُحَمَّد عبد زيد العبدلي، مدى استجابة الوظيفة السكنية للنمو السكاني في مدينة النجف الكبرى (١٩٧٧-١٩٨٧-١٩٩٧)، وتوقعاتها لسنة (٢٠١٧)، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة الكوفة، ٢٠٠٧، ص ٢٠٥.
- (٨) دائرة الهجرة والمهجرين، فرع ديالى، بيانات (غير منشورة)، ٢٠١٩.
- (٩) مقابلة شخصية مع المهندس بشار أحمد، موظف في دائرة الاسكان في محافظة ديالى بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٠.