



ISSN: 1817-6798 (Print)

Journal of Tikrit University for Humanities

available online at: www.jtuh.org/

Shifa Jassim Mohamed Alwan Al-Anbaki

Department of Geography, College of Education for Human Sciences, Tikrit University

Iman Hassan Al-Jubouri

Department of Geography, College of Education for Human Sciences, Tikrit University

* Corresponding author: E-mail :

Shefaajassim13@st.tu.edu.iq

077713341370

Keywords:

Cities

Housing deficit

Modified housing

Housing mobility

Fragmented housing

ARTICLE INFO

Article history:

Received 15 July 2024

Received in revised form 25 July 2024

Accepted 17 Aug 2024

Final Proofreading 2 Feb 2025

Available online 3 Feb 2025

E-mail t-jtuh@tu.edu.iq

©THIS IS AN OPEN ACCESS ARTICLE UNDER THE CC BY LICENSE

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



Manifestations of the housing deficit in the city of Khalis for the year 2022

ABSTRACT

The most important manifestations resulting from the housing deficit in the city of Khalis were represented by residential encroachments, the fragmentation of the housing unit and its modification internally or externally, and residential mobility as independent solutions by the residents of the city due to the high prices of land in the city and the high prices of residential units and rental allowances. In light of the conclusions, the researcher presented some proposals that contribute to solving or reducing the severity of the housing deficit in the city, the most prominent of which is that this global problem requires looking at the solutions reached by some countries and taking from them, and it is necessary to benefit from the studies presented by the experiences of university professors, economists and engineers. It is also necessary when distributing residential plots of land to take into account middle-income people and increase the government's housing contribution, as increasing the allocation and distribution of land leads to a decrease in its prices in the city, in addition to paying attention to the countryside adjacent to the city, providing job opportunities and services, and placing restrictions on the import of agricultural materials to compete with local agriculture.

© 2024 JTUH, College of Education for Human Sciences, Tikrit University

DOI: <http://doi.org/10.25130/jtuh.32.2.2025.10>

مظاهر العجز السكني في مدينة الخالص لعام ٢٠٢٢

شفاء جاسم محمد علوان العنبي / كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة تكريت

ايمان حسن الجبوري / كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة تكريت

الخلاصة:

ان أهم المظاهر الناتجة عن العجز السكني في مدينة الخالص تمثلت بالتجاوزات السكنية وتجزئة الوحدة

السكنية وتحويرها داخلياً أو خارجياً والحراك السكاني كحلول مستقلة من قبل الساكنين في المدينة بسبب إرتفاع أسعار الأراضي في المدينة وارتفاع أسعار الوحدات السكنية وبدلات الإيجار وعلى ضوء الاستنتاجات قدمت الباحثة بعض المقترحات التي تساهم في حل أو التقليل من شدة العجز السكاني في المدينة والتي كان أبرزها ان هذه المشكلة العالمية تتطلب الإطلاع إلى الحلول المتوصل إليها من قبل بعض الدول والأخذ منها ولا بد من الاستفادة من الدراسات المقدمة من خبرات أساتذة الجامعة والاقتصاديون والمهندسون، وكذلك من الضروري عند توزيع قطع الأراضي السكنية الأخذ بنظر الإعتبار متوسطي الدخل وزيادة الإسهام الحكومي السكاني حيث أن زيادة تخصيص وتوزيع الأراضي يؤدي إلى إنخفاض أسعارها في المدينة ، فضلاً عن الإهتمام بالريف المجاور للمدينة وتوفير فرص عمل وخدمات ووضع قيود على إستيراد المواد الزراعية لمنافستها للزراعة المحلية.

كلمات مفتاحية (المدن ، العجز السكاني ، المساكن المحورة ، الحراك السكاني ، المساكن المجزئة) المقدمة

ان معرفة الواقع السكاني للمدينة يعد اللبنة الاولى لمعرفة العجز السكاني والحاجة السكنية ومدى التوقع لزيادة الطلب على الوحدات السكنية في المستقبل ، لتحقيق التوازن بين ما هو موجود من الوحدات وكمية الطلب عليها . تعد مشكلة السكن مؤشراً من مؤشرات الرفاه الاجتماعي ، وفي الولايات المتحدة تعطى مسألة السكن الافضلية على المسألة التعليمية ،مسألة استعمالات الارض الحضرية وتخطيطها ، تكاليف المعيشة الاساسية ، والتكافؤ في الفرص الاقتصادية^(١). ان قطاع البناء والتشييد يعاني من تدهور في مجال بناء الوحدات السكنية والتي لا تتناسب مع مستوى الخدمات التي يقدمها ومستوى الزيادة السكانية حيث ان هناك ضغطاً سكاني في مدينة الخالص حالها في ذلك حال بقية مدن العراق وبالمقابل قلة في ما معروض من وحدات سكنية وبالتالي ادى ذلك الى ارتفاع الضغط على المساكن بسبب الزيادة في عدد السكان نتيجة النمو السكاني والهجرة الناتجة عن اختلال التوازن في توفير الخدمات العامة او بسبب العامل الامني او لتوفير فرص عمل افضل لها . ان لهذه الزيادة السكانية العالية في المدينة اثاراً سلبية عديدة منها الضغط السكاني على الخدمات وبالتالي قلة كفاءتها وتدهور البيئة وضعف الإنتاجية وكذلك قلة الوحدات السكنية الموجودة (عجزاً سكنياً) فضلاً عن ارتفاع اسعار الأرض واسعار مواد البناء وبالتالي ارتفاع في اسعار تملك الوحدات السكنية وبدلات الايجار وكثرة التجاوزات وانتشار العشوائيات وتجزئة وتحوير في الوحدة السكنية الواحدة وكذلك سكن اكثر من اسرة في الوحدة السكنية الواحدة لعدم قدرتها على تملك سكن منفرد او سكن الأسرة في وحدات سكنية دون المستوى المطلوب ولغرض تحقيق متطلبات ما ورد كان لابد من ان نستعرض عدد من المعطيات المتعلقة بموضوع العجز السكاني في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

مشكلة الدراسة:

ان من ابرز متطلبات التنمية الحضرية في المدن هو تنمية القطاع السكني والذي يعاني من مشاكل في اغلب المدن ومنها مدينة الخالص ، إذ تستشعر هذه الدراسة أن واقع القطاع السكني في المدينة دون المستوى المطلوب ، إذ يعاني من عدم كفاءة وكفاية المساكن نتيجة لجملة من العوامل أبرزها تزايد النمو السكاني والتوسع العمراني السريع غير المخطط للمدينة والتي ادت الى حدوث عجز سكني متزايد لذلك تقوم الدراسة بعرض عدد من التساؤلات الثانوية التي تندرج تحت التساؤل الرئيسي للمشكلة وهو هل هناك عجز سكني واضح في مدينة الخالص؟ وما هو حجمه؟ وما هي معدلاته؟ وما هو حجم الوحدات السكنية المطلوب بناؤها حتى سنه الهدف؟

فرضيات الدراسة:

الفرضية هي اجابات مقترحة يهدف الباحث بعد انجاز البحث من التوصل الى صحتها .ولذا يتم وضعها لما تسهم به الفروض من تحديد لإجراءات الدراسة وتحديد الأساليب والمناهج الإحصائية البحثية^(٢)، ومن هذا المنطلق فانه يمكن صياغة عدد من الفرضيات كحل آني لمشكلة منطقة الدراسة، اذ تعاني منطقة الدراسة من وجود مشكلة العجز السكني وان استمرار هذا العجز سوف يؤدي الى زيادة حجم المشكلة السكنية حتى سنة الهدف بسبب زيادة معدلات النمو السكاني في المدينة وما يحتاجه من تكافئ مع الوحدات السكنية.

أهمية الدراسة ومبرراتها:

تتحدد اهمية موضوع الدراسة ومبررات اختياره بأن مدينة الخالص من المدن التي تشهد نمواً سكانياً مرتفعاً واتساعاً في المساحة التي تشغلها سنة بعد اخرى وهذا الاتساع سوف يؤدي الى زيادة الطلب على الوحدة السكنية وزيادة ما تعانيه بعض الاسر التي هي ليست بقليلة من سكان المدينة وبمختلف احيائها من معاناة سكنية يتمثل جانب منها بنقص الوحدات السكنية (عجز كمي) لمواجهة الطلب عليها من جهة وتردي حالة السكن لعدد اكبر من العوائل (عجز نوعي) من جهة اخرى.

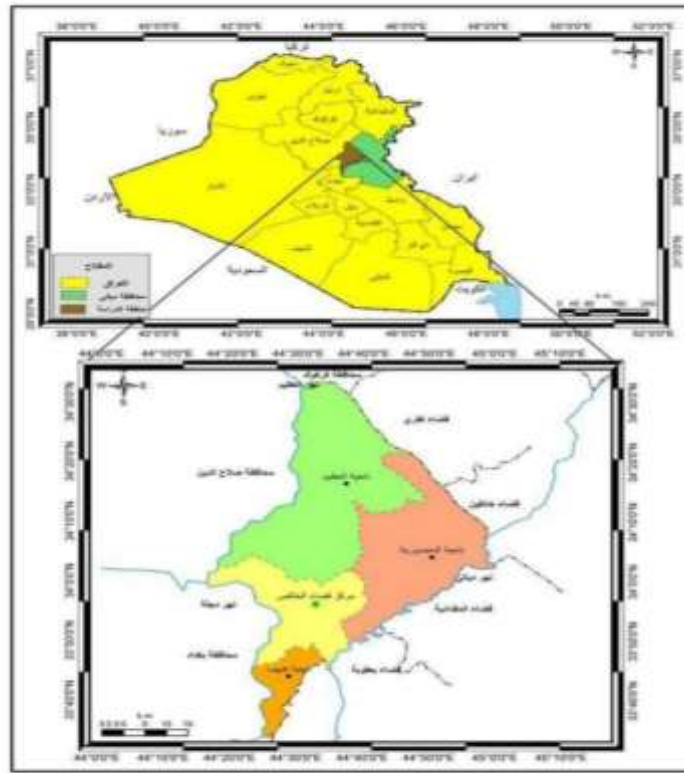
أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة الى تحقيق دقيق لبيان العجز السكني الذي تعاني منه مدينة الخالص في الوقت الحالي ، وتقدير الحاجة المستقبلية له اعتماداً على معطيات الواقع السكني الحالي فيها وعلى مدى ١٠ سنوات لاحقة

حدود منطقة الدراسة:

١- **الحدود المكانية:-** تتحدد منطقة الدراسة (بمدينة الخالص) والتي يمكن تحديدها بالحدود البلدية للمدينة، إذ يحدها من الشمال قرى الدومة والناي ومن الجنوب قرية عرب شوكة ومن الشمال الشرقي قريتي القوتي وابو تمر ومن الشمال الغربي قريتي جيزان الجدول والسندية ومن الجنوب الشرقي مقاطعة المهر دار والاسود ومن الجنوب الغربي قريتي العامرية وكشكين. وقد بلغت مساحة المدينة الكلية (٢٤٦٩) هكتار، وتبعد عن مدينة بعقوبة بمسافة ١٨ كم باتجاه الشمال، وحوالي ٧٠ كم شمال شرق العاصمة بغداد، أما اطرافها الغربية فتتمدد على امتداد الطريق الرابط بين (بغداد_

الخالص_ كركولا
خارطة (١)
موقع قضاء الخالص بحسب وحداته الإدارية بالنسبة لمحافظة ديالى والعراق



المصدر : مديرية المساحة العامة ، خارطة محافظة ديالى الادارية ، ٢٠٠٠ بمقياس

١:٥٠٠٠٠٠

١- **الحدود الزمانية:-** تتمثل الحدود الزمانية بدراسة الواقع السكاني لمدينة الخالص لبيان العجز السكاني في الوقت الحالي ٢٠٢٢ والعجز المتوقع وحجم الوحدات السكنية المطلوب بناؤها للقضاء على مشكلة العجز السكاني للعام ٢٠٣٢.

الحدود الفلكية:- تقع منطقة الدراسة فلكياً ما بين دائرتي عرض (٣٠ ، ٥٣ ، ٣٣ ، ٣٠ ، ٤٨ ، ٣٣) شمالاً. وبين خطي طول (٣٠ ، ٢٨ ، ٤٤ ، ٣٠ ، ٣٢ ، ٤٤) شرقاً، ويبلغ عدد سكانها (٦٦٦٠٧) نسمة لسنة ٢٠٢٢ وعدد احيائها ١٧ حياً سكنياً^(٣).

منهجية البحث:

استندت هذه الدراسة الى عدة مناهج واساليب والتي تعتبر الوسائل المناسبة لتحقيق اهدافها وهي على النحو الاتي:

١- **المنهج الوصفي:** والذي تم اعتماده في هذه الدراسة للتعرف على خصائص الظاهرة المدروسة ووصفها وصفاً علمياً دقيقاً من خلال الملاحظة المباشرة لها ومحاولة تحليل خصائصها وتحليل البيانات الخاصة بها والتي يتم الحصول عليها من الجهات ذات العلاقة بالموضوع مع امكانية الاستفادة من نتائج الدراسة الميدانية.

٢- **اسلوب التحليل الكمي:** والذي يستخدم لغرض تحليل البيانات الخاصة بالظاهرة المدروسة كميّاً عن طريق عرض المشكلة المدروسة وتحليل الجداول والنصوص الجغرافية.....الخ، وذلك للتعامل مع البيانات والاحصاءات المتعلقة بأعداد السكان واعداد الاسر وعدد الوحدات السكنية لحساب مقدار الرصيد السكاني ولبيان مقدار العجز السكاني النوعي والكمي والكلي ومقدار الحاجة السكنية المستقبلية.

العجز السكاني في مدينة الخالص بحسب الاحياء السكنية لعام ٢٠٢٢

فقد بلغ العجز السكاني عام (٢٠٢٢) م لمدينة الخالص (١٤٧٦) وحدة سكنية وبنسبة (١٣،٦) % من مجموع الوحدات السكنية فيها ، ويعود ارتفاع نسبة العجز لعوامل عديدة منها التباين في عدد الاسر في الاحياء السكنية للمدينة اضافة للظروف الأمنية التي ادت الى ايقاف عملية بناء الوحدات السكنية فيها وخاصة بعد عام (٢٠٠٣ م) إضافة الى ترك اغلب العوائل الوحدات السكنية بعملية التهجير القسري الذي عانت منه المدينة بصورة خاصة وارياف العراق بشكل عام ، ومن خلال الجدول (١)، ظهرت ثلاث مستويات للعجز السكاني في المدينة لعام (٢٠٢٢) م وهي :-

المستوى الاول :- ويشمل الاحياء السكنية ذات معدلات العجز السكاني المنخفض ، وتتراوح بين (٥،٠ - ٩،٤٧) % ، ويضم (١٠) احياء سكنية هي (الامير - الغربية - الغريرات - النور - الزهراء - العصري - العمال - العمارات السكنية - الحسين - البيادر) .

المستوى الثاني :- ويشمل الاحياء السكنية ذات معدلات العجز السكاني المتوسط ويتراوح المعدل بين (٨،٤ - ٩،٩٥) % ويظهر هذا المستوى في (حي الكوبات) فقط بمعدل عجز سكاني مقداره (٣،٩٣) % من مجموع الوحدات السكنية في ذلك الحي .

المستوى الثالث :- ويشمل الاحياء السكنية ذات معدلات العجز السكاني المرتفع ويتراوح المعدل بين (٦،٩ - ١٤،٤١) % من مجموع عدد

الوحدات في ذلك الحي ، كما ان هناك احياء سكنية لا يظهر فيها عجز سكني ويتمثل في (٥) احياء وهي (الشرقية - علييات - الخويلص - المنطقة الصناعية - جديدة الاغوات) .

جدول (١) العجز السكني في مدينة الخالص وبحسب الاحياء السكنية لعام ٢٠٢٢.

ت	الاحياء السكنية	عدد السكان	عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية	مقدار العجز السكني	النسبة المئوية	معدل العجز السكني
1	الغربية	٨٠٤٩	١٢٩٦	١٢٦٣	٣٣	٢,٢	٢,٦
2	الشرقية	١٣٥٣٦	١٧٤٢	٢٤٣٢	٦٩٠	-	-
3	علييات	٦٩٢٨	٨٣٣	٨٨٣	٥٠	-	-
4	الخويلص	٤٢٨٢	٥٦٦	٥٩٨	٣٢	-	-
5	الكوبات	١٣٣٧	٤٠٢	٢٠٨	١٩٤	١٣,١	٩٣,٣
6	العمال	٦٤٦٥	٩٤٣	٧٨٣	١٦٠	١٠,٨	٢٠,٤
7	العصري	٨٦١٣	١١١٤	٩٤٥	١٦٩	١١,٤	١٧,٩
8	الزهراء	٦٤٣٩	١٠٣٥	٨٨٦	١٤٩	١٠,١	١٦,٨
9	المنطقة الصناعية	٢٨٩	٤٦	٤٦	٠	-	-
10	العمارات السكنية	١٧٥٩	٤١٣	٣٣٨	٧٥	٥,١	٢٢,٢
11	النور	٣٢٦٥	٤٣٣	٤٠٢	٣١	٢,١	٧,٧
12	الامير	٣٠٧	٩٧٤	٦٣٣	٣٤١	٢٣,١	٠,٥
13	الحسين	٦٥٩٨	١٠٣٦	٨٤٣	١٩٣	١٣,١	٢٢,٩
14	الغريبات	٢٩٣	٦٣	٦٠	٣	٠,٢	٥
15	الياحات	٢١٠	٨٣	٣٤	٤٩	٣,٣	١٤٤,١
16	البيادر	٦٩٩	٤٠٣	٣٢٤	٧٩	٥,٤	٢٤,٤
17	جديدة الاغوات	٦٠٣	٥٤	١٥٣	٩٩	-	-
	المجموع	٦٩٦٦٢	١١٤٣٦	١٠٨٣١	١٤٧٦	100	١٣,٦

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان.

مظاهر العجز السكني في مدينة الخالص

١ - تحويل الوحدة السكنية

من احد مظاهر ازمة السكن هو تحويل الوحدة السكنية , اي ان العجز السكني في المدينة دفع اصحاب وارباب الوحدات السكنية الى اجراء عمليات التحويل على الوحدة السكنية وخاصة اذا كان الداخل الشهري محدود فمحدودية العرض السكني وارتفاع اسعارها كان سبباً لإجراء تحويل وفق التغيرات الديموغرافية والاقتصادية التي تؤدي الى زيادة حجم العائلة وبالتالي ضرورة اجراء تحويل في الوحدة كإضافة غرف او توسيع غرف داخل او خارج الوحدة السكنية وهو جانب اقتصادي يكون اقل كلفة من بناء وحدة مستقلة .^(٤)

هذا وتختلف الاسباب التي تؤدي الى تحويل المسكن من اسرة لأخرى فقد يكون التحويل بسبب زيادة عدد افراد الأسرة ورغبة البعض بالانشطار العائلي بالنسبة للمتزوجين او للحصول على ارباح مادية من خلال تأجير جزء من المنزل كمحل تجاري او مخزن وخاصة للوحدات السكنية ذات الموقع التجاري المميز

سواء وقوعه ضمن المنطقة التجارية المركزية او وقوعه على شارع تجاري رئيسي , او قد يكون التحويل لأجراء تغيرات جمالية على الوحدة السكنية سواء كانت داخلياً كتغليف الجدران والسقوف بمواد ثانوية لزيادة جماليته وقد ازداد استخدام السقوف الثانوية في الأونة الأخيرة متزامناً مع التطور الحضاري والاقتصادي والاجتماعي او تحويلات خارج المنزل كتزين الجدران الخارجية والاسيجة والواجهات للوحدات السكنية^(٥) .

ونتيجة لهذه العوامل كشفت الدراسة الميدانية عن اعداد المساكن التي اجري عليها تحويل او التي لم يجري عليها تحويل وهل ان التحويل داخلي او خارجي وهذا ما يمكن ملاحظته من الجدول (٢) حيث نلاحظ ان عدد الوحدات السكنية المحورة بلغت (٧٧) وحدة سكنية وشكلت نسبة مقدارها (٢٣,٧) % من مجموع عينة الدراسة وتباينت نسبة المساكن المحورة في احياء المدينة حيث بلغ اعلى نسبة لها في حي (الكوبات) بنسبة (٥٠ %) من مجموع عينة الدراسة , اما اقل نسبة سجلت في حي (الغربية) بنسبة (١٣,٢) % من مجموع عينة الدراسة .

جدول (٢) الوحدات السكنية المحورة والغير

المحوارة لأحياء مدينة الخالص

ت	الاحياء السكنية	المساكن المحورة		المساكن غير المحورة		اماكن التحويل		حجم العينة	
		العدد	%	العدد	%	داخل	خارج	عدد	%
١	الامير	٤	٢١,١	١٥	٧٩	٢	٢	١٩	
٢	الحسين	٦	٢٤	١٩	٧٦	٣	٣	٢٥	
٣	الزهراء	٧	٢٦	٢٠	٧٤	٤	٣	٢٧	
٤	العصري	٤	١٤,٣	٢٤	٨٥,٧	٣	١	٢٨	
٥	العمال	٨	٣٤,٨	١٥	٦٥,٢	٦	٢	٢٣	
٦	النور	٢	١٦,٧	١٠	٨٣,٣	٢	-	١٢	
٧	الشرقية	١٣	١٧,٨	٦٠	٨٢,٢	١٠	٣	٧٣	
٨	العمارات السكنية	٣	٣٠	٧	٧٠	-	٣	١٠	
٩	الغربية	٥	١٣,٢	٣٣	٨٦,٨	٣	٢	٣٨	
١٠	الكوبات	٣	٥٠	٣	٥٠	٣	-	٦	
١١	علييات	١١	٤٠,٧	١٦	٥٩,٣	٣	٨	٢٧	
١٢	البيادر	٣	٣٠	٧	٧٠	١	٢	١٠	
١٣	الغزيرات	-	-	٢	١٠٠	-	-	٢	
١٤	الخويلص	٦	٣٣,٣	١٢	٦٦,٧	٤	٢	١٨	
١٥	جديدة الاغوات	٢	٤٠	٣	٦٠	٢	-	٥	
١٦	المنطقة الصناعية	-	-	١	١٠٠	-	-	١	
١٧	اليخات	-	-	١	١٠٠	-	-	١	
	المجموع	٧٧		٢٤٨		٤٦	٣١	٣٢٥	
		٢٣,٧		٧٦,٣		٥٩,٧	٤٠,٣	١٠٠	

ان عملية اجراء التحويل بهذه الاحياء السكنية كانت نتيجة لتعدد الاسر في المسكن الواحد وقدم المساكن وقربها من المنطقة التجارية المركزية والاستفادة منها اقتصادياً وهذا ما نلاحظه من اكثر المساكن القريبة من الشارع الرئيسي للمدينة على كلا جانبيها الايمن واليسر وانتشار المحلات التجارية على طول الشارع والتي استقطعت من مساحتها من مساحة الوحدة السكنية اضافة لقدم المساكن وتقادمها الزمني وتعرضها للتهرؤ والذي يجبر الساكنين لأجراء عملية التحويل اما الوحدات السكنية التي لم يطرأ عليها تحويل فقد

بلغت (٢٤٨) وحدة سكنية وشكلت نسبة مقدارها (٧٦,٣) % من مجموع عينة الدراسة , ان ارتفاع هذه النسبة تدل على عدم رغبة الاسر على التحويل اما لحداتها او عدم قدرة الأسرة على اجراء تحويل لانخفاض المستوى المعاشي لأغلب فئات المجتمع (الكسبة) لان اجراء تحويل يحتاج الى مبالغ كبيرة .

كما اظهر الجدول (١) تباين الوحدات السكنية في موقع التحويل , إذ بلغ عدد الوحدات المحورة من الداخل (٤٦) وحدة سكنية وبنسبة (٥٩,٧ %) من مجموع عينة الدراسة بالنسبة للوحدات المحورة والتي أخذت مواقع مختلفة في داخل المسكن فقد تكون اجراء صيانة لأجزاء معينة من المسكن او توسيع او تجزئة داخل المسكن او اجراء تغير في ديكور المنزل الداخلي .اما الوحدات السكنية التي شهدت تحول في نطاقها الخارجي فقد بلغ عددها (٣١) وحدة سكنية وشكلت نسبة مقدارها (٣,٤ %) من مجموع عينة الدراسة من الوحدات المحورة , حيث شملت تحويل الخارجي اشكالاً متنوعة فقد تكون لبناء مستقل مكان الحديقة في المنزل او بناء محل تجاري وخاصة في الوحدات الموجودة ضمن المنطقة التجارية المركزية او وقوع المسكن على الشوارع الرئيسية التجارية او تقاطع الطرق فالجانب الاقتصادي لعب دور كبير في اجراء هذا التحويل , او قد يتخذ التحويل الخارجي بناء طابق ثاني او اجراء تحويل لأكساء وتغليف الجدران في واجهات المساكن واسوارها الخارجية .

٢ - الحراك السكني

يصف الحراك السكني تغيير الاسر لمساكنهم اي تغيير الافراد والأسر اماكنهم داخل الحيز الحضري وحركتهم ضمن الحي نفسه او الاحياء المجاورة وتؤدي هذه الحركة الى احداث تغيرات في الاحياء السكنية مع وجود تأثيرات وعوامل اسهمت في هذه الحركة لتحقيق الاحتياجات السكنية ^(٦) .

وتؤثر في هذه الحركة داخل الحيز الحضري مجموعة من العوامل المتنوعة التي تحفز الحركة منها الروابط الاجتماعية ودرجه التقارب الاجتماعي حيث تؤدي الى حراك سكني لمسافات قصيرة قد تكون في الحي نفسه او الاحياء المجاورة اي التحرك نحو مناطق مألوفة يتوفر فيها (الامان الاجتماعي) كما قد يتم الحراك لمسافات بعيدة عن منطقة الاصل لعدد من العوائل منها الخدمات السكنية وامكانية الوصول اضافة نتيجة (تغيير العمل ودورة الحياه الأسرية) ^(٧) .

ان عملية الحراك السكني تؤدي الى تغيير في التكوين الاجتماعي للأحياء السكنية وتحديث تجديداً حضرياً داخل المدينة , وهناك اسباب ودوافع تساهم في هذه الدورة من حياة الانسان منها اسباب اقتصادية او ديموغرافية او اجتماعية او سكنية ^(٨) , وتختلف هذه العوامل في شدة تأثيرها منفردة او مجتمعة مؤدية الى حراك السكان . ان هذه الحركة قد تكون من الداخل الى الخارج او بالعكس في قطاعات المدينة تحت تأثير متغيرات عديدة منها الاقتصادية والاجتماعية والسكنية ^(٩) .

ومن خلال الدراسة الميدانية وملاحظة الجدول (٣) نلاحظ ان حجم الحراك كان بواقع (٨٤) اسرة ويشكل نسبة مقدارها (٢٥,٨) % من مجموع عينة الدراسة وتباينت النسب المئوية لحجم الحراك السكني في احياء منطقة الدراسة فقد بلغ اعلى ارتفاع لها في حي (الغريرات) بنسبة مقدارها (٥٠%) من مجموع عينة الدراسة في ذلك الحي تلاها حي (النور - العمارات السكنية) وبنسبة على التوالي (٤١,٧ - ٤٠) % من مجموع عينة الدراسة , اما اقل النسب فقط سجلت في حي (العصري) بنسبة (١٤,٣) % من مجموع عينة الدراسة في ذلك الحي .

وقد تنوعت الاسباب التي ادت لهذا الحراك وتباينت نسبها فقد احتل سبب تعدد الاسر في المسكن اعلى قيمة حيث بلغت (٢٣) اسرة وشكلت نسبة مقدارها (٢٧,٤) % من مجموع عينة الدراسة , حيث ان زيادة حجم الأسرة وزيادة عدد افرادها يؤدي الى التزاحم ضمن المساحة المشيدة في المسكن , فنسبة كبيرة من الشباب المتزوجون حديثاً يسكن في بيت العائلة لفترة زمنية معينة وبعد ذلك يقوم باستقلال وحدة سكنية مستقلة او مستأجرة وانتقالهم , وتختلف نسبة هذا العامل في احياء المدينة حيث تباينت نسبهم وبلغ اعلى نسبة لهذا العامل في حي (الغريرات) وبنسبة (١٠٠ %) لحركة واحدة بسبب تعدد الاسر وتلاها حي (العمارات) السكنية بنسبة (٥٠ %) من مجموع عينة الدراسة , اما اقل نسبة سجلت في حي (الخويلص - علييات) بنسبة (١٦,٧) % من مجموع عينة الدراسة في ذلك القضاء .

٢ جدول (٣) حجم الحراك السكني وأسبابه في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

ت	الاحياء	حجم العينة	حجم الحراك	%	عدد الاسر	%	ردانة الخدمات	%	صغر مساحة لمسكن	%	ارتفاع سعر لارض	%
١.	الامير	١٩	٥	٢٦,٣	١	٢٠	١	٢٠	١	٢٠	١	٢٠
٢.	الحسين	٢٥	٥	٢٠	٢	٤٠	-	-	١	٢٠	١	٢٠
٣.	الزهراء	٢٧	٩	٣٣,٣	٤	٤٤,٤	-	-	٢	٢٢,٢	-	-
٤.	العصري	٢٨	٤	١٤,٣	١	٢٥	١	٢٥	١	٢٥	١	٢٥
٥.	العمال	٢٣	٧	٣٠,٤	١	١٤,٣٠	-	-	-	-	١	١٤,٣
٦.	النور	١٢	٥	٤١,٧	٢	٤٠	-	-	٢	٤٠	١	٢٠
٧.	الشرقية	٧٣	١٨	٢٤,٧	٣	١٦,٧	٤	٢٢,٢٠	٣	١٦,٣	١	٥,٦
٨.	العمارات السكنية	١٠	٤	٤٠	٢	٥٠	-	-	١	٢٥	١	٢٥
٩.	الغربية	٣٨	٩	٢٣,٧	٢	٢٢,٢	٢	٢٢,٢	١	١١,١	٢	٢٢,٢
١٠.	الكوبات	٦	٢	٣٣,٣	-	-	-	-	١	٥٠	١	٥٠
١١.	علييات	٢٧	٦	٢٢,٢	١	١٦,٧٠	٢	٣٣,٣	-	-	-	-
١٢.	البيادر	١٠	٣	٣٠	-	-	١	٣٣,٣	-	-	-	-
١٣.	الغريرات	٢	١	٥٠	١	١٠٠	-	-	-	-	-	-
١٤.	الخويلص	١٨	٥	٢٧,٨	٣	٦٠	-	-	-	-	١	٢٠
١٥.	جديدة الاغوات	٥	١	٢٠	-	-	-	-	-	-	١	١٠٠

١٦.	المنطقة الصناعية	١	٠	-	-	-	-	-	-
١٧.	اليابات	١	٠	-	-	-	-	-	-
	المجموع	٣٢٥	٨٤	٢٣	١١	١٣	١٢	١٤,٣	١٥,٥
	النسبة	١٠٠	٢٥,٨	١٢٧,٤	١٣,١	١٥,٥	١٤,٣	١٤,٣	١٥,٥

المصدر: نتائج الدراسة الميدانية.

اما العامل الثاني للحراك السكني في احياء منطقة الدراسة فهو صغر مساحة المسكن والتقرب من محل العمل حيث بلغ هذين العاملين قيمة بلغت (١٣) اسرة لكلا العاملين وشكلو نسبة مقدارها (١٥,٥) % من مجموع عينة الدراسة , فبالنسبة لعامل صغر مساحة المسكن والذي يعد عاملاً اجتماعياً نتيجة لزيادة عدد الافراد والاسر في الوحدة السكنية , فالوحدة السكنية الصغيرة هي نتيجة لارتفاع اسعار الاراضي بشكل عام في احياء المدينة لذلك فالمساحة الصغيرة التي تكفي لإيواء العائلة النووية بمرور الزمن لا تستطيع ايواء عدد الافراد عندما يكبرون وبذلك يعد هذا العامل سبب في حراك بعض الاسر بحثاً عن وحدة سكنية اكبر , وقد تباينت احياء المدينة في نسبها المئوية فقد بلغ اعلى نسبة لها في حي (الكوبات) وبنسبة (٥٠ %) من مجموع عينة الدراسة تلاها حي (النور) بنسبة (٤٠ %) من مجموع عينة الدراسة في ذلك الحي , اما اقل نسبة فقد سجلت في حي (الغربية) بنسبة مقدارها (١١,١) % من مجموع عينة الدراسة .

اما عامل التقرب من محل العمل والذي يؤدي الى الحراك السكني فهو من العوامل المهمة اذ يؤدي السكن بالقرب من مكان العمل الى تقليل نفقات النقل وكذلك يختصر الوقت اللازم للوصول الى مكان العمل في ظل ذروة الازدحام اثناء انتقال العمال والموظفين الى العمل بدوائهم المختلفة والطلبة في نفس الوقت لذلك يستوجب الانتقال الى اقرب مكان من موقع العمل وتباينت احياء منطقة الدراسة في نسبة هذا العامل فقد كان اعلى نسبة لها في حي (العمال) وبنسبة مقدارها (٧١,٤) % من مجموع عينة الدراسة تلاها حي (البيادر) بنسبة مقدارها (٣٣,٣) % من مجموع عينة الدراسة , اما اقل النسب فقد كانت في حي (الغربية) بنسبة مقدارها (١١,١) % من مجموع عينة الدراسة .

اما العامل الثالث للحراك السكني في منطقة الدراسة فهو ارتفاع الایجار فقد بلغت عدد الاسر (١٢) اسرة وشكلت نسبة مقدارها (١٤,٣) % من مجموع عينة الدراسة , ان هذا العامل الاقتصادي له دور كبير في حراك الأسرة والذي يرتبط بالمستوى المعيشي وما يرافقه من ارتفاع اسعار الایجار في الاحياء السكنية وخاصة الاحياء القريبة من مركز المدينة حيث تباينت نسبة الاحياء السكنية فقد سجل اعلى نسبة لهذا العامل في حي (جديدة الاغوات) بنسبة (١٠٠ %) من مجموع عينة الدراسة تلاها حي (الكوبات) بنسبة (٥٠ %) من مجموع عينة الدراسة , اما اقل نسبة فقد كانت في حي الشرقية بنسبة (٥,٦) % من مجموع عينة الدراسة في ذلك الحي .

اما العامل الرابع للحراك السكاني في منطقة الدراسة فهو توفر الخدمات حيث بلغ عدد الاسر (١١) اسرة وشكلت نسبة مقدارها (١٣,١) % من مجموع عينة الدراسة , فطبيعة الخدمات ومدى توفرها يكون حافزاً لحراك الاسر نحو الاحياء السكنية التي تتميز بأفضل توفر لها مثل وجود المدارس والقرب منها فضلاً عن توفر الخدمات الأساسية من البنى التحتية حيث تعد هذه الخدمات من اهم الخدمات لأي مركز حضاري لكي تسهل مهمته لتأدية وظائفه المختلفة سواء في الحي السكني والاحياء المحيطة به في المدينة ^(١٠) . وقد تباينت احياء المدينة في نسبها فقد بلغ اعلى نسبة لها في حي (علييات والبيادر) فشكلت نسبة مقدارها (٣٣,٣) % لكلا الحيين من مجموع عينة الدراسة تلاها الاحياء الباقية وهي (الشرقية والغربية) بنسبة (٢٢,٢) % من مجموع عينة الدراسة , اما في حي العصري فبلغت النسبة (٢٥) % وحي (الامير) (٢٠) % من مجموع عينة الدراسة .

اما العامل الخامس للحراك السكاني في منطقة الدراسة فتمثل في (السكن بالقرب من الالاه والاصدقاء) والسكن بالقرب من السوق حيث بلغ هذين العاملين عدد أسر بلغ عددها (٦) اسرة وبنسبة متشابهة ايضا بلغت (٣,١) % من مجموع عينة الدراسة فبالنسبة للعامل الاول وهو السكن بالقرب من الالاه والاصدقاء فيميل الفرد عند التفكير بالحراك ان يكون المسكن الجديد قريب من الالاه والاصدقاء . لكي يلبي الاحتياجات الاجتماعية مثل التواصل الاجتماعي والمساعدة في المناسبات او عند الحاجة الى الالاه عند حدوث مشكلات وما يقدمه الالاه من مد يد العون والمساعدة للأبناء^(١١) . وقد تباينت الاحياء السكنية (في نسبة هذا العامل فقد بلغت النسب على التوالي في الاحياء (الزهراء - الخويلص - علييات - الغربية) وبنسب (٣٣,٤ - ٢٠ - ١٦,٧ - ١١,١) % من مجموع عينة الدراسة .

٣- تجزئة الوحدة السكنية

ان لنمو السكان دور كبير في تصميم بنية المدينة وقطاعها السكاني وان اي زيادة تحصل في السكان يؤدي الى تغيير واضح في الوظيفة السكنية لأنه لابد من وجود تناسق وتطابق في السكن لكي يواكب الزيادة السكانية حيث يؤدي زيادة السكان الى زيادة عدد الاسر وبالتالي الانشطار العائلي ونتيجة للحالة او المستوى الاقتصادي فان بعض الاسر تقوم باستقطاع جزء من قطعة الارض السكنية لغرض السكن او لغرض تأجير جزء من المسكن لسد العجز السكاني , وان هذه الاجراءات التي يقوم بها السكان تؤدي الى زيادة في عدد الوحدات السكنية وعدد السكان ^(١٢) . تؤثر ارتفاع سعر الارض ويمكن اعتباره العامل الاساسي في تجزئة الوحدة السكنية لان له دور في ازمة السكن وخاصة في المنطقة التجارية في مركز المدن حيث يكون الاستعمال التجاري والمالي هو السائد بسبب قابليته الاقتصادية على المنافسة مع الاستعمالات الاخرى ودفع المبالغ العالية لأشغال هذه الاماكن ^(١٣) . إضافة الى العوامل الاقتصادية هناك عوامل اجتماعية متنوعة تؤثر على تجزئة الوحدة السكنية منها الانشطار العائلي بسبب زواج احد الابناء

حيث يرغب الابناء المتزوجون الى الاستقلال عن العائلة الام وتبعاً للحالة الاقتصادية فان الاسر المحدودة الدخل تلجأ الى تجزئة المسكن وخاصة اذا كانت مساحة الارض واسعة , اما اذا كانت صغيرة ولا تستوعب التجزئة والانقسام يلجأ فيها الأسرة الجديدة الى استئجار وحدة سكنية مستقلة , كما يلعب الهجرة ايضاً باعتبارها عاملاً اجتماعياً في حدوث ازمة سكن بسبب زيادة الطلب على الوحدات في المدينة لأيجاد فرص عمل , كما ان عدم الحصول على قطعة ارض من الدولة هو احد الاسباب التي ادت الى شطر وتقسيم القطع السكنية الى جزئيين او اكثر للاستفادة المالية ولسد العجز السكني .

من خلال الدراسة الميدانية حول توزيع القطع السكنية من الدولة بلغ عدد الاسر التي لم يتم منحها قطع ارض سكنية من الدولة (٢٩٢) اسرة من مجموع عينة الدراسة وشكلت نسبة مقدارها (٨٩,٨) % من مجموع عينة الدراسة , اما الاسر التي تم منحها قطع ارض سكنية من الدولة فقد كان عددها (٣٣) اسرة وبنسبة (١٠,٢) % من مجموع عينة الدراسة . هذا ويؤخذ الانشطار او التجزئة للوحدة السكنية افقياً اي تقسيم القطعة السكنية الى جزئيين او عمودياً طابق اول لعائلة والثاني لعائلة اخرى , او قد يأخذ التجزئة استغلال الفضاءات الخارجية المخصصة للحديقة والمرآب واشغالها بالبناء اما لأشغال البناء الجديد بأحد افراد الأسرة او ايجار او بيع البناء المضاف فضلاً عن قلة دور الحكومة في مواجهه ازمة السكن وضعف الرقابة الإدارية على حالات التجاوز نتيجة لتجزئة المسكن ^(١٤) .

ومن ملاحظة الجدول (٤) نجد ان عدد الوحدات السكنية المجزئة (٧٤) وحدة سكنية وشكلت نسبة مقدارها (٢٢,٨) % من مجموع عينة الدراسة واختلفت الاسباب التي ادت الى تجزئتها فقد بلغت عدد الوحدات التي تجزئت لأسباب اجتماعية (٤٧) وحدة سكنية وشكلت نسبة مقدارها (٦٣,٥) من مجموع الوحدات المجزومة من عينة الدراسة وتباينت الاحياء السكنية في نسبها المئوية بهذه الفئة فقد سجلت اعلى نسبة لها في حي (النور - والعمارات السكنية) بنسبة (١٠٠ %) من مجموع الوحدات المجزئة في عينة الدراسة تلاها حي (الحسين والعمال والبيادر) بنسبة (٧٥ %) من مجموع عينة الدراسة بالنسبة للوحدات المجزئة , اما اقل النسب فقد سجلت في حي (الغربية) وبنسبة مقدارها (٤٢,٩) % من مجموع الوحدات المجزئة في عينة الدراسة .

اما عدد الوحدات المجزئة لأسباب اقتصادية فقد بلغ عددها (٢٧) وحدة سكنية مجزئة وشكلت نسبة مقدارها (٣٦,٥) % من مجموع عينة الدراسة بالنسبة للوحدات المجزئة وتباينت احياء المدينة في نسبها المئوية في هذه الفئة فقد سجلت اعلى نسبة لها في حي (الغربية) بنسبة (٥٧,١) % من مجموع المساكن المجزئة تلاها حي (العصري والخويلص وجديدة الاغوات) بنسبة مقدارها (٥٠ %) من مجموع المساكن المجزئة , اما اقل النسب فقد سجلت في حي (الحسين والعمال والبيادر) وبنسبة (٢٥ %) من مجموع عينة الدراسة بالنسبة للوحدات المجزئة .

جدول (٤) الوحدات السكنية المجزئة وغير المجزئة في منطقة الدراسة

ت	الاحياء	حجم العينة		عدد المساكن المجزئة		اسباب التجزئة	
		العدد	%	العدد	%	اجتماعية	
						العدد	%
١	الامير	١٩	٥,٨	٦	٣١,٦	٤	٦٦,٧
٢	الحسين	٢٥	٧,٧	٤	١٦	٣	٧٥
٣	الزهراء	٢٧	٨,٣	٧	٢٦	٤	٥٧,١
٤	العصري	٢٨	٨,٦	٦	٢١,٤	٣	٥٠
٥	العمال	٢٣	٧,٧	٨	٣٤,٨	٦	٧٥
٦	النور	١٢	٣,٧	١	٨,٣	١	١٠٠
٧	الشرقية	٧٣	٢٢,٥	١٣	١٧,٨	٨	٦١,٥
٨	العمارات السكنية	١٠	٣,١	٢	٢٠	٢	١٠٠
٩	الغربية	٣٨	١١,٧	٧	١٨,٤	٣	٤٢,٩
١٠	الكوبات	٦	١,٨	٣	٥٠	٢	٦٦,٧
١١	علييات	٢٧	٨,٣	٧	٢٦	٥	٧١,٤
١٢	البيادر	١٠	٣,١	٤	٤٠	٣	٧٥
١٣	الغريرات	٢	٠,٦				
١٤	الخويلص	١٨	٥,٥	٤	٢٢,٢	٢	٥٠
١٥	جديدة الاغوات	٥	١,٥	٢	٤٠	١	٥٠
١٦	المنطقة الصناعية	١	٠,٣				
١٧	الياخات	٨	٠,٣				
	المجموع	٣٢٥	١٠٠	٧٤		٤٧	٢٧
	النسبة			٢٢,٨		٦٣,٥	٣٦,٥

٣ المصدر: نتائج الدراسة الميدانية.

٤ - التجاوز على التصميم الاساسي لمدينة الخالص

يعرف التجاوز بأنه كل ما يقوم به الافراد والجماعات من تغيير في صنف استعمالات الارض التي خطط لها ضمن استعمالات ارض المدينة , اي قيام المواطنين بالاستيلاء على الاراضي المملوكة للدولة دون تشريع قانوني ^(١٥) . كما ويمكن تعريفها بأنه مجمل ما يقوم به مجموعة من الافراد من تجاوز على الارض التي تكون مملوكة للدولة بطريقة مخالفة وغير رسمية سواء داخل المدينة او خارجها ^(١٦). عرفت منظمة الامم المتحدة العشوائية بأنها سكن الفئات غير قادرة على شراء او بناء او استئجار وحدات سكنية صالحة للسكن في اراضي الغير ^(١٧). وعرفها (احمد علام) بشكل اوسع وذلك بأنها مناطق قامت بدون تخطيط او ترخيص ومبانيها غير مستوفات للاشتراطات الصحية والهندسية , وتقام على ارض غير مقسمة وغير مملوكة ^(١٨) . اما التصميم الاساسي للمدينة فيمكن تعريفه بأنه عبارة عن خريطة اساسية تمثل تطور المدينة , كما تمثل لمخطط الاستعمالات الارض او تخطيط الارض وتحديد اساسها الاقتصادي وتحديد وظيفة المدينة الرئيسية والوظائف الفرعية والثانوية , وتقدير مدى توقع تغيير الوظائف مستقبلاً , وكما يتم في وضع تصميم دراسة الامكانيات الطبيعية والبشرية والاقتصادية للتوسع واتجاهات النمو وكيفية تصور الشكل النهائي للمدينة ^(١٩) . وان الهدف الرئيسي لوضع التصميم الاساسي هو لتنظيم

التوزيع المكاني لاستعمالات الأرض الحضرية المختلفة والمتمثلة بالاستعمالات السكنية والصناعية والتجارية والترفيهية او خدمات ومواصلات وشبكات المرافق والخدمات العامة (٢٠) .

٥ - التجاوزات للأغراض التجارية :

حيث يقوم اصحاب المحال التجارية باستغلال الأرصفة المقابلة لمحلاتهم والتي تعتبر ممراً لحركة المشاة بحسب ضوابط تشييد الارض على الشوارع التجارية والتي اصبحت مكان لعرض البضاعة سواء لصاحب المحل او تأجيرها الى اشخاص اخرين (٢١) . وتتخذ هذه اشكالا متنوعة فقد تكون عربات لبيع المنتجات او تتخذ محلات تجارية صغيرة من الالمنيوم او الخشب او الجينكو وبذلك تقوم بتشويه المنطقة التجارية . إضافة الى تشييد المحلات التجارية ضمن المناطق السكنية وذلك باستقطاع جزء من الوحدات السكنية مثلاً حديقة المنزل او المرأب وبناء محلات تجارية ضم المنطقة السكنية حيث لعبت عدة امور او عوامل منها ارتفاع سعر الارض إضافة الى مورد مالي للأسرة .

العوامل المؤثرة في ظهور التجاوزات

ان التجاوزات هي من الظواهر التي تعاني منها مدن العالم النامي بشكل عام ومدننا العربية بشكل خاص والتي اصبحت تشكل خلل في النسيج العمراني والحضري للمدن , وسبب ذلك هو تزايد حجم السكان داخل الحيز الحضري بشكل متسارع وكبير مما يكون مؤشراً خطيراً حيث جعل المدن عاجزة عن حل مشاكلها الحضرية المختلفة ومن هنا بدأت مشكلة التجاوزات (٢٢) : وسيتم عرض اهم اسباب ظهور التجاوزات في المدن العراقية لتشابه الاسباب في اي مدينة من حيث ظروفها وهي كالاتي :-

أولاً :- اسباب ديموغرافية وتشمل :-

١- الزيادة السكانية الكبيرة : التي حدثت في اغلب مدن العراق والتي ادت الى النمو الحضري المتسارع والمتمثلة بارتفاع معدل الولادات وقلة الوفيات , حيث يعد العراق من البلدان العالية الخصوبة فقد وصل معدل النمو السكاني (٣ %) للمدة (١٩٤٧ - ١٩٩٧ م) (٢٣) .

٢- الهجرة :- ان هجرة السكان من الريف الى المدن ادت الى زيادة النمو السكاني الحضري بشكل كبير ومتسارع وبالتالي كان لها تأثير على عدم استيعاب التصاميم الاساس لهذه الزيادة وتختلف الآثار الناتجة عن الهجرة من مدينة لأخرى نتيجة لأسباب اقتصادية واجتماعية التي جعلت من المدن مركز جذب ومن الارياف مناطق طرد , نتيجة لأوضاع الاقتصادية المتردية والاجور المنخفضة وقلة الخدمات والبطالة وقلة فرص العمل في الريف وما يقابلها في المدن من توفر فرص عمل وتوفير الخدمات وارتفاع مستوى الاجور. ان هذه الزيادة السريعة في المراكز الحضرية سببت مشاكل عديدة منها ارتفاع اسعار الاراضي الحضرية وزحف المدن خارج حدود المخططات الأساسية والازدحامات المرورية والزحف باتجاه

الاراضي الزراعية وكذلك زيادة الضغط على الخدمات او حدوث خلل في كمية هذه الخدمات المقدمة وتنوعها وكفاءتها وبين الضغط السكاني عليها ^(٢٤) .

ثانياً :- أسباب اقتصادية

تعد الحالة الاقتصادية من احد الاسباب التي تؤدي الى حدوث تجاوزات على التصميم الاساس للمدن حيث انخفاض مستوى الدخل للفرد وما يقابله من ارتفاع اسعار الارض في المدن وارتفاع بدلات الايجار جعل الافراد يلجؤون الى البحث عن طريقة وخاصة من هم من ذوي الدخل المحدودة لاستغلال الاراضي العامة التي تعود ملكيتها الى الدولة ^(١) إضافة الى ظاهرة البطالة وارتفاع معدلاتها وخاصة بعد عام (٢٠٠٣ م) , كما ان تحرير التجارة وجعلها بدون ضوابط كمركية وفتح الحدود على مصراعيها , وانتشار السوق العراقية بالبضائع المستوردة وبأسعار اقل من المنتجات الصناعية الوطنية وبذلك ساهم ذلك في تردي الانتاج المحلي واغلاق الكثير من الصناعات وبالتالي زيادة عدد العاطلين عن العمل ^(٢) وبالتالي قيام هؤلاء العاطلين الى فتح محال تجارية بسيطة في المساكن او على الطرقات . كما ان ارتباط اعمال بعض المتجاوزين بداخل المدينة ونتيجة لارتفاع سعر الارض وعدم قدرتهم على شرائها نتيجة لمستوى دخلهم المنخفض اضطر للسكن تجاوزاً ^(٣) .

ثالثاً :- اسباب عسكرية وسياسية

ان ارتباط انسجة السكن بقلة المشاريع الإسكانية في عموم العراق بالوضع السياسي والاقتصادي في البلد حيث اثرت على المشاريع الإسكانية في عدم القدرة على وضع حلول لهذه الأزمة , فما مر به العراق من ظروف سياسية متعاقبة كان لها الدور الكبير في خلق عجز سكاني متراكم عبر السنين ففي السبعينات بالرغم من عوائد النفط الا ان العراق كان يعاني من مشكلة السكن نتيجة لقلة اهتمام الحكومة بجانب المشاريع السكنية وبات اهتمامها نحو البرامج التنموية في مجال النفط , اما في الثمانينات والتسعينات , ازدادت وطرة مشكلة السكن مع الحرب الإيرانية وحرب الخليج الثانية والحصار الاقتصادي الذي فرض على العراق , ودور العراق في الانفاق العسكري وبالتالي استنزف العوائد المالية ^(٢٥) , اضافة الى الظروف السياسية التي مرت بها البلاد بعد عام ٢٠٠٣ وظهور عمليات التهجير القسري وتهدم المساكن وظهور الميلشيات المسلحة والتي ادت الى تفاقم مشكلة السكن في العراق ككل ومدنه بصورة خاصة حيث ادت هذه الظروف لأحداث واقع سكاني مخالف للتصميم الاساس المدينة بتجاوزها على املاك الدولة والاراضي الشاغرة .

رابعاً :- أسباب تخطيطية

وتتمثل هذه الاسباب في ضعف الوعي لدى عدد من المواطنين وقلة معرفتهم بالقوانين التخطيطية مما يدفعهم الى التجاوز على اراضي الدولة وكذلك ضعف الرقابة البلدية حول موضوع التجاوزات داخل المخطط الاساس للمدينة^(٢٦) وكذلك ضعف الأنظمة والقوانين العمرانية بالشكل الذي يكون متلائم مع الزيادة السكانية ومشاكل السكن ومتطلباتها الإسكانية , وكذلك التلكؤ في تنفيذ التصميم الاساس للمدينة وترك مساحات فارغة للخدمات بأنواعها المختلفة بدون انجاز مما يهيئ فرصة للتجاوز على الاراضي المخصصة لاستعمالات معينة .

خامساً :- أسباب اخرى

اهمها التحسن في المستوى المعاشي للمواطنين بعد عام ٢٠٠٣ مما ادى الى انشطار عدد كبير من العوائل العراقية للحصول على وحدة سكنية مستقلة داخل حدود المدينة وبالقرب من الاهل والاقارب نتيجة لارتفاع اسعار الارض هذا ونلاحظ ان ارتفاع اسعار الارض في حدود المدينة جعل الكثير من السكان تشييد الوحدات في الاراضي الزراعية المحيطة بالمدن كما ان طمع بعض الاشخاص وحب التملك دفعهم الى التجاوز على اراضي الدولة كما ان تجاهل مشكلة الاسكان الحضري من قبل القطاع العام جعل الاشخاص يقومون بوضع حلول لمشكلة السكن بأنفسهم والتجاوز على اراضي الدولة .

التوزيع المكاني للتجاوزات السكنية في مدينة الخالص

تعد مشكلة التجاوزات من المشكلات المتداخلة والمعاصرة والتي نمت بمدة زمنية قصيرة جداً , كما تعد ظاهرة عالمية تتميز بها الدول النامية وبعض الدول المتقدمة ولها دور كبير في تشويه الشكل الحضري واحداث تغيرات في التصميم الاساس للمدينة , والتي تلعب في ظهورها العديد من العوامل المتداخلة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية للمجتمع البشري^(٢٧). اصبحت المدن اليوم تواجه تحديات في عملية التنمية والتي تعد التجاوزات من ابرزها ولخطورة هذه الظاهرة وتأثيراتها وابعادها السياسية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية والتخطيطية وغيرها امست من الموضوعات التي نالت اهتمام الباحثون والمهتمون بشؤون التنمية لتلافي ما موجود منها حالياً ولتجنب ظهور بؤر اخرى جديدة . وتنوعت اشكال التجاوزات في مدينة الخالص وبحسب نوع الاستعمال المتجاوز فهناك تجاوزات سكنية وتجاوزات تجارية وتجاوزات صناعية وتجاوزات لأغراض النقل وتجاوزات خدمية , وسوف يتم الكشف عن التجاوزات السكنية في مدينة الخالص باعتبارها احد المظاهر الناتجة بسبب العجز السكني في الخالص وكنتيجة حاصلة لما يعانيه الواقع السكني في مدينة الخالص .

اولاً- التجاوزات السكنية في مدينه الخالص

تحتل استعمال السكني النسبة الاكبر من المساحة المعمورة في ارض المدينة , حيث يشغل مساحات كبيرة على خرائط التصميم الاساس للمدينة ^(٢٨) . وهذا واضح بالنسبة للمساحة التي استحوذ عليها الاستعمال السكني من خريطة التصميم الاساس لمدينة الخالص لعام ٢٠١٣م والتي وصلت الى (٣٤٦) هكتار وشكلت نسبة مقدارها (٢٢,٩ %) من مجموع المساحة الكلية للتصميم البالغة (١٥١٤,٥٠٧٢) هكتار ^(٢٩) . ان هذا الاتساع في الاستعمال السكني امر طبيعي لأهمية السكن للإنسان واستقراره والذي يعد من اهم المتطلبات الضرورية ^(٣٠) . وعلى الرغم من المساحة الكبيرة المخصصة للاستعمال السكني في مدينة الخالص نلاحظ وجود العديد من التجاوزات السكنية في المدينة والتي ظهرت في اماكن عدة في الاحياء السكنية عند اطرافها وذلك بالتجاوز على الاراضي الخضراء والزراعية المحيطة بالأحياء السكنية او تجاوزات في داخل الاحياء السكنية وذلك لوجود مساحات فارغة للتنمية المستديمة في المدن وعدم اكمال برامج ومخططات الاساس والتلكو في انجازها , إضافة الى وجود مساحات او قطع اراضي فارغة مملوكة لأشخاص غير معروفين مما هيا الجو للعوائل والافراد بالتجاوز على هذه القطع المملوكة للدولة او لأشخاص مؤثرة فيهم العديد من الاسباب الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية مما كان دافع لهم . وقد توزعت هذه التجاوزات في المدينة وظهرت بأشكال مختلفة بحسب كثافتها وهي :-

١- **تجمعات الوحدات السكنية المتجاوزة:** ظهرت هذه التجاوزات بشكل مجموعة من الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل متجمع في مكان واحد داخل الاحياء السكنية او في اطرافها بحيث شكلت احياء جديدة بجوار الاحياء القديمة وبأعداد متباينة من حي لآخر وتعد هذه التجاوزات السكنية هي الاكثر انتشاراً في مدينة الخالص واكثرها خطراً على المدينة نظراً لتجمعها وامتدادها على الاراضي الزراعية التي تقع ضمن حدود بلدية مدينة الخالص وكذلك صعوبة ازالتها لأنها نمت واستقرت هذه الظاهرة بشكل تجمعات , ومن خلال ملاحظة جدول (٥) نجد ان مجموعة الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل جماعي بلغت (٢٩٨٠) وحدة سكنية من مجموع (٣٣٤٧) وحدة سكنية متجاوزة في مدينة الخالص , مشكلة نسبة مقدارها (٨٩%) من مجموع الوحدات المتجاوزة . ويلاحظ من الجدول ذاته ان اعلى نسبة لهذه للتجاوزات على مستوى الاحياء السكنية قد ظهر في حي الشرقية بواقع (٦٨٠) وحدة مشكلة اعلى نسبة بلغ مقدارها (٢٢,٨) % من مجموع التجاوزات بشكل جماعي , بمساحة (٣٧,٥٠) هكتار , وظهرت في شمال وشمال شرق الحي إضافة لظهورها في جنوبه والجنوب الشرقي منه وهي تجاوزات على الاراضي الزراعية والبساتين المحيطة بالحي

جدول (٥) التوزيع العددي والنسبي لأنواع التجاوزات السكنية في مدينة الخالص ٢٠٢٢

ت	الاحياء	مساحة حي الكلية هكتار	عدد الوحدات السكنية المتجاوزة				مساحة الوحدات السكنية المتجاوزة هكتار	%
			شكل جماعي	شكل فردي	شكل فردي	شكل جماعي		
١.	الامير	٦٣	٧١	٢٢	٦٠	٢٢	٤,٢٠	٢,٢
٢.	الحسين	١٧٦	٣٨٠	١٢,٨	٦٠	١٦,٣	٢٦,١٥	١٣,٧
٣.	الزهراء	١١٥	٣٩٥	١٣,٣	٣١	٨,٤	٢٨,٤٢	١٤,٩
٤.	العصري	٢٨٣	١٧٠	٥,٧	١٥	٤,١	٩,٤٦	٤,٩
٥.	العمال	٥٨	٥٢	١,٧	٨	٢,٢	٤,١٦	٢,٢
٦.	النور	٤٤٩	٤٥	١,٥	٢٠	٥,٤	٣,٧٠	١,٩
٧.	الشرقية	٤٨٣	٦٨٠	٢٢,٨	٢٤	٦,٥	٣٧,٥٠	١٩,٦
٨.	العمارات السكنية	٢٠	-	-	-	-	-	-
٩.	الغربية	١٩٧	٣٢٠	١٠,٧	٢٢	٦	٢٤,١٥	١٢,٦
١٠.	الكوبات	١٢٠	١٦٠	٥,٤	٣٠	٨,٢	١١,٤١	٦
١١.	علييات	٢٩	١٢٠	٤	١٦	٤,٤	٦,٥٣	٣,٤
١٢.	البيادر	٥٦	٤٥	١,٥	١٢	٣,٣	٣,٤٣	١,٨
١٣.	الغريرات	١٦	-	-	١٦	٤,٤	١,١٢	٠,٦
١٤.	الخويلص	٦٢	٣١٠	١٠,٤	٢٠	٥,٤	١٦,٤٤	٨,٦
١٦.	جديدة الاغوات	٢٦٣	١١٦	٣,٩	٣٧	١٠,١	٦,٢	٣,٢
١٧.	لمنطقة الصناعية	٧٠	٨٢	٢,٨	٢٦	٧,١	٥,٣٢	٢,٨
١٨.	اليخات	٢٧	٣٤	١,١	٨	٢,٢	٣,١٤	١,٦
	المجموع	٢٤٦٩	٢٩٨٠	١٠٠	٣٦٧	١٠٠	١٩١,٣٣	١٠٠
	النسبة		٨٩		١١			

المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على : مديرية بلدية الخالص , شعبة تنظيم المدن قسم التصميم الاساس , بيانات غير منشورة , ٢٠٢٢ . ونتائج الدراسة الميدانية.

ويليه بالمركز الثاني بالنسبة لتجمع الوحدات السكنية المتجاوزة في حي (الزهراء) الذي يقع في الجزء الجنوبي الغربي من المدينة والذي تحاذيه الاراضي الزراعية والبساتين في الشمال والجنوب والتي كانت سبباً في ظهور هذه التجاوزات السكنية والتي بلغت عددها (٣٩٥) وحدة سكنية متجاوزة وشكلت نسبة مقدارها (١٣,٣) % من مجموع التجاوزات السكنية بشكل جماعي وشيدت على مساحة مقدارها (٢٨,٤٢) هكتار من مساحة الحي في شمال وجنوب الحي بعد تجريف البساتين وخاصة بعد عام ٢٠٠٣ ويأتي حي (الحسين) الواقع في جنوب غرب المدينة بالمركز الثالث في عدد الوحدات المتجاوزة والمتجمعة حيث بلغ عددها (٣٨٠) وحدة سكنية متجاوزة وشكلت نسبة مقدارها (١٢,٨) % من مجموع عدد الوحدات المتجاوزة بشكل جماعي مستغلة مساحة مقدارها (٢٦,١٥) هكتار من مساحة الحي الكلية وقد ظهرت هذه التجاوزات في شمال وشرق وغرب الحي مستغلة الاراضي الزراعية ومشكلة تجمعات سكنية متجاوزة .

اما بالمركز الاخير والذي احتل فيه حي الياخات اقل عدد للمناطق المتجاوزة حيث بلغت عددها (٣٤) وحدة سكنية متجاوزة ومشكلة نسبة مقدارها (١,١) % من مجموع عدد الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل جماعي ومستحوذة على مساحة مقدارها (٣,١٤) هكتار من مساحة الحي .

ثانياً- الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل فردي

يقصد بها الوحدات السكنية المتجاوزة والمنتشرة بشكل منفرد وهي الاقل انتشاراً اذ وصل عددها في منطقة الدراسة الى (٣٦٧) حالة تجاوز وانتشرت في اجزاء متفرقة من المدينة وحياتها السكنية وقد شكلت نسبة منخفضة من مجموع التجاوزات السكنية في المدينة حيث بلغت نسبة (١١ %) من مجموع حالات التجاوز .

وتعد هذه التجاوزات اقل ضرراً ومشكلة من تلك التي تحدث بشكل جماعي لأنها قليلة يمكن ازالتها ومعالجتها بشكل اكثر سهولة , وقد انتشرت وتوزعت هذه التجاوزات في احياء المدينة متخذة من البساتين والمساحات الفارغة التي حددت وفق التصميم الاساس لأنواع متعددة من الخدمات التي لم يتم انجازها في الوقت الحاضر مما هيأ الفرصة لاستغلالها . ومن ملاحظة الجدول (٦٠) يتضح لنا ان حي الحسين الواقع في الجزء الغربي من مدينة الخالص والذي تبلغ مساحته الكلية (١٧٦) هكتار قد احتل المركز الاول في عدد الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل فردي اذ بلغ عددها (٦٠) وحدة سكنية وشكلت نسبة مقدارها (١٦,٣) % من مجموع الوحدات المتجاوزة متخذة من البساتين والمساحات الفارغة فيه مكاناً لها . وتحتل مساحه بلغت (٢٦,١٥) % هكتار من مساحة الحي يليه بالمركز الثاني حي جديدة الاغوات في عدد الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل فردي حيث بلغت (٣٧) وحدة سكنية متجاوزة مشكلة نسبة مقدارها (١٠,١) % من مجموعة الوحدات السكنية المتجاوزة الكلية واحتل مساحة بلغت (٦,٢) هكتار من مساحة الحي , وجاء بالمركز الثالث كل من حي (الزهراء - الكوبات) بعدد وحدات متجاوزة منفردة بلغت على التوالي (٣١ - ٣٠) وحدة سكنية متجاوزة ومشكلة نسبة مئوية (٨,٤ - ٨,٢) % من مجموع عدد الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل فردي ومحتل مساحة بلغت على التوالي (٢٨,٤٢ - ١١,٤١) هكتار من مساحة كل حي متخذة من البساتين والاراضي الزراعية موطناً لها . اما بالنسبة للمركز الاخير في عدد الوحدات السكنية المتجاوزة والمنفردة فقد كانت من نصيب حي (العمال - الياخات) بعدد وحدات سكنية متجاوزة بلغت (٨) وحدات سكنية متجاوزة وشكلت نسبة مقدارها (٢,٢) % من مجموع الوحدات السكنية المتجاوزة في المدينة لكلا الجنسين ومستحوذة على مساحة قدرها (٤,١٦) هكتار في حي العمال و(٣,١٤) هكتار في حي الياخات , هذا وتنتشر هذه التجاوزات سواء بشكل جماعي او منفرد في جميع احياء مدينة الخالص متخذة من المساحات الفارغة والمخصصة لخدمات معينة ضمن التصميم الاساس والارض السكنية والذين قاموا بشراء الاراضي الزراعية بعد تجريفها من قبل اصحابها لانخفاض اسعارها مقارنة

بأسعار الاراضي السكنية في داخل الاحياء وهي ظاهرة عالمية وجديدة انتشرت بسرعة كبيرة كحل فردي من قبل الاشخاص المتجاوزين لحل ازمة السكن وارتفاع سعر الارض في احياء المدينة المختلفة . ولهذه الظاهرة تأثيرات سلبية على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والامنية وتشكل خطورة كبيرة على الفرد والمجتمع وهي تحتاج الى وقت طويل لمعالجتها فما خلفته السنين لا يحل في بضعة ايام بل يحتاج الى جهد وتتخذ اساليب المعالجة طرق عديدة فقد تكون عن طريق التأهيل أي بتزويد المناطق العشوائية بخدمات البنى التحتية, او تتم معالجتها عن طريق الازالة سواء كان بشكل تام او جزئي^(٣١).

الاستنتاجات

١- وفي عام ٢٠٢٢ م ازداد العجز السكني الكلي فبلغ (١٤٧٦) وحدة سكنية وبمعدل (١٣.٦)% من مجموع عدد الوحدات السكنية، وقد بلغ مقدار العجز السكني حسب الدراسة الميدانية (١٢٢) وحدة سكنية وبمعدل (٣٧.٥)% من مجموع وحدات عينة الدراسة، إضافة إلى مشكلات إرتفاع سعر الأرض وارتفاع تكاليف البناء وارتفاع اجور العمال، وبهذا نلاحظ أن العجز السكني في تزايد مستمر لعدم معالجة هذه المشكلة ووضع الحلول القادرة على كبح هذه المشكلة العالمية والحد منها

٢- أن من أحد مظاهر العجز السكني والتي تولدت بسببه التجاوزات السكنية هو بلوغ عدد الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل جماعي (٢٩٨٠) وحدة سكنية وبمعدل (٨٩)% من عدد الوحدات السكنية المتجاوزة، بينما بلغت الوحدات السكنية المتجاوزة بشكل فردي (٣٦٧) وحدة سكنية متجاوزة ونسبة (١١)% من مجموع الوحدات السكنية المتجاوزة والتي ظهرت نتيجة لأسباب ديموغرافية واقتصادية وسياسية وتخطيطية وأسباب أخرى ,وقد اختلف الغرض منها فمنها لأغراض سكنية ومنها لأغراض تجارية.

٣- من مظاهر العجز السكني في المدينة هو تجزئة الوحدة السكنية فقد بلغت عدد الوحدات السكنية المجزئة في المدينة بحسب الدراسة الميدانية (٧٤) وحدة سكنية ونسبة (٢٢.٨)% من مجموع وحدات عينة الدراسة , وقد تنوعت أسباب التجزئة فقد بلغت أعلى نسبة لأسباب اجتماعية فبلغت عدد الوحدات المجزئة لهذه الأسباب (٤٧) وحده سكنية مجزئة ونسبة (٦٣.٥)% من مجموع وحدات عينة الدراسة ,بينما بلغ عدد الوحدات السكنية المجزئة لأسباب اقتصادية (٢٧) وحدة سكنية مجزئة ونسبة (٣٦.٥)% من مجموع وحدات عينة الدراسة

٤- من مظاهر العجز السكني في المدينة بحسب نتائج الدراسة الميدانية ظهور الوحدات السكنية المحورة البالغة (٧٧) وحدة سكنية ونسبة (٢٣.٧)% من مجموع وحدات عينة الدراسة وقد بلغ عدد الوحدات المحورة داخلياً (٤٦) وحدة سكنية ونسبة (٥٩.٧)% من مجموع الوحدات المحورة بينما بلغ عدد الوحدات السكنية المحورة خارج الوحدة السكنية (٣١) وحده سكنية ونسبة (٤٠.٣)% من مجموع الوحدات السكنية المحورة.

٥- من مظاهر العجز السكني في المدينة بحسب الدراسة الميدانية هو الحراك السكني فقد كان مقداره (٨٤) وحدة سكنية وبنسبة (٢٥.٨) % من مجموع وحدات عينة الدراسة ، وقد تنوعت الاسباب للحراك السكني وتنوعت نسبته في أحياء المدينة فقد بلغت أعلى نسبة بسبب تعدد الأسر في الوحدة السكنية الواحدة نحو (٢٧.٤) % من مجموع الحراك السكني في المدينة وتدرجت الأسباب الأخرى (صغر مساحه المسكن _التقرب من محل العمل _ارتفاع سعر الأرض _رداءة توفر الخدمات _السكن بالقرب من الأهل والأصدقاء _التقرب من السوق) وبنسب (١٥.٥ _ ١٤.٣ _ ١٣.١ _ ٧.١ _ ٧.١) % لكل منها على التوالي من مجموع الحراك السكني في أحياء المدينة.

المقترحات

١- ان مشكلة العجز السكني هي مشكلة عالمية ولا بد من الاطلاع على الحلول المقدمة او التي تم التوصل اليها من قبل الدول والأخذ منها لمعالجة المشكلة السكنية ،ولا بد من الاستفادة من أستاذة الجامعات والمهندسين والاقتصاديين وخبراتهم في وضع الخطط الإسكانية لمعالجة العجز السكني وتقدير الحاجة السكنية.

٢- لمعالجة العجز السكني لابد من الأخذ بنظر الإعتبار الاعداد السكانية والنمو السكني واعداد الأسر وتوقع الاعداد التي سوف تكون عليها المدينة في المستقبل لإعداد الخطة الهيكلية للمخطط الاساس للمدينة او تعديله لتحقيق التنمية المستدامة المستقبلية وتخفيف الضغط السكاني على المدينة وخدماتها، وكذلك تقدير الحاجة السكنية المستقبلية.

٢- ان زيادة توزيع قطع الأراضي وزيادة المعروض منها يؤدي الى التقليل من أسعارها ،كما أن للدولة دور كبير في تحديد أسعار الأرض ،لذلك لابد من اخذ دورها بشكل واضح وعدم السماح لتجار الأراضي وانفرادهم في تقدير أسعار الأراضي وارتفاعها بالشكل الذي يؤدي الى حرمان السكان متوسطي الدخل من الحصول عليها وبالتالي تزداد التجاوزات وظهور العشوائيات والزحف العمراني باتجاه الأراضي الزراعية المجاورة للمدينة لرخص اثمانها مقارنة بأحياء المدينة .

٣- وضع حد للسكن العشوائي الغير مخطط وإيقاف توسعه لما يرافقه من تشويه المظهر العمران الحضري، وإيقاف التوسع نحو الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة وذلك من خلال إقامة المجمعات السكنية العمودية والتي تعد الحل الأمثل لاختصار المساحة وكلف تقديم الخدمات المتنوعة (العامة وخدمات البنى التحتية).

المصادر

- (١) نجم عبدالله احمد الدوري و حازم جاسم محمد، العجز السكاني المتوقع في محافظة صلاح الدين/عام ٢٠٢٠، المؤتمر العلمي الاول ٥-١٦ نيسان، ٢٠٠٩، جامعة تكريت، كلية الإدارة والاقتصاد، ص ١.
- (٢) عوض يوسف الحداد، دليل للبحث الجغرافي العالمي، ط١، كلية الآداب ، جامعة بنگازي ، ٢٠٠٣ ، ص ٣٧
- (٣) وزارة الداخلية، مجلس محافظة ديالى، هيئة التخطيط الاستراتيجي، مسودة التنمية الاستراتيجية لمحافظة ديالى، العدد ٣، (بيانات غير منشورة)، ٢٠٠٩، ص ١٦.
- (٤) ماهر يعقوب موسى ، التحليل الجغرافي للوظيفة السكنية في مدينة البصرة ، مصدر سابق ، ص ١٧٨ .
- (٥) علي فوزي سعيد الوائلي ، التحليل المكاني لمشكلة السكن في مدين الكوت ، مصدر سابق ، ص ١٦٧
- (٦) Clark , WA (2017). Residential mobility in context: Interpreting belmavior in the housing market papers: revista de, sociologia, 102 (4) P 576 .
- (٧) اشرف علي عبدة ، الحراك السكاني في المدينة المنورة (٢٠٠٠ - ٢٠١٦ م) ، بحث منشور في مجلة الجمعية الجغرافية المصرية ، العدد (٩٦) ، ٢٠١٧ ، ص ٢٧ .
- (٨) Fattah, H. A. Salleh, A.G., Badarulzaman, N., & Ali; k. (2015). Factors affedin residential mobility among households in Penang, Malays Procedia Social and Behavioral Sciences, 170 , 516 – 526 .
- (٩) عادل عبد الله خطاب ، جغرافية المدن ، مصدر سابق ، ص ١٥٨ .
- (١٠) خالص الاشعب ، وصباح محمود محمد ، مورفولوجية المدينة ، مطبعة جامعة بغداد ، ١٩٨٣ م ، ص ٢١٩ .
- (١١) عباس عبد الحسن كاظم ، الوضع السكاني لمدينة البصرة واثره في تخطيطها العمراني لعام (٢٠٠٣ م) ، مجلة آداب البصرة ، جامعة البصرة ، العدد (٣٩) ، ٢٠٠٥ م ، ص ٢٢١ .
- (١٢) Gallion , Arth ther Eisner, Simon, The urban Pattern-city planing and Dpsign , New york , U.S.A , 2000 .
- (١٣) Ronald R. Boyce & Alan F. Williams, "The Buses of Economic Geography "clarke, Doble Brendon Ltd., London , 1979 .
- (١٤) سالي عدنان عبد المنعم ، اعادة فرز وتقسيم الوحدات السكنية واثرها الاجتماعي والعمراني على المحلة السكنية ، دراسة تحليلية ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد (٣٧) ، ٢٠١٨ ، ص ٥٥ - ٥٧ .
- (١٥) غفران ستار جبار الساعدي ، التجاوزات على استعمالات الارض في حي الغزالية ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، كلية الآداب ، الجامعة العراقية ، ٢٠٢١ م ، ص ١٤ .
- (١٦) احمد سلمان الفلاح ، عبد الرزاق محمد المحمدي ، التجاوزات على التصميم الاساس لمدينة الفلوجة ، دراسة تطبيقية ، مجلة جامعة الانبار للعلوم الإنسانية ، المجلد ٣ ، العدد ١٤ ، كانون الاول ، ٢٠٠٨ ، ص ٢٤ .
- (١٧) الامم المتحدة ، (اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغرب اسيا) ، منظور اقليمي لأوضاع المستوطنات البشرية في بلدان الاسكوا ، نيويورك ، ١٩٩٥، ص ٢٣.
- (١٨) احمد علام واخرون ، تجديد الاحياء ، مكتبة الانجلو المصرية ، القاهرة ، ١٩٩٧، ص ٧٢.
- (١٩) محمد صالح عبد القادر ، المدخل في التخطيط الحضري والاقليمي ، كلية الآداب ، جامعة البصرة ، ١٩٨٦ ، ص ٧٣ .

- (٢٠) حيدر عبد الرزاق كمونة ، دور جهاز الشرطة والبلدية في منع التجاوزات على التصاميم الأساسية في المدينة العراقية ، مجلة قوى الامن الداخلية ، العدد (٤٩ - ٥٠) ، بغداد ، ١٩٨٣ ، ص ٤٥
- (٢١) سيناء عدنان عبد الله النعيمي ، اثر التجاوزات في استعمالات الارض على التركيب الداخلي لمدينة الشعب ، اطروحة الدكتوراه (غير منشورة) ، كلية التربية ابن رشد ، جامعة بغداد ، ٢٠١٧ ، ص ١٤٢ - ٢٦٣ .
- (٢٢) تنزيه مجيد حميد ، ورجاء خليل احمد ، مصدر سابق ، ١٨٢ .
- (٢٣) تغريد حامد علي ، التحضر السريع للمدن (دراسة في بعض المدن العراقية) ، مصدر سابق ، ص ٤ .
- (٢٤) حسين احمد سعد الشديدي ، اللامركزية اسلوب تنموي لمعالجة مشاكل التحضر المفرط في العراق ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد (٢٧) ، ٢٠١٣ ، ص ٧٠٤ .
- (٢٥) ماجد الخطيب ، دور المؤسسات الإعلامية في تنمية الوعي التخطيطي ، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٦ ، ص ٩٥ .
- (٢٦) عباس كاظم عبد الحسن ، عبد الرحمن جرمي مروان الحويدر ، طارق جمعة علي ، التجاوزات البلدية في مدينة البصرة واثارها البيئية لعام ٢٠٠٥ ، مجلة آداب البصرة ، العدد (٥١) ، ٢٠١٠ ، ص ٢٢٢ .
- (٢٧) شيماء رزاق فاضل ، تغيير استعمالات الارض في بلدية الغدير عن التصميم الاساس ، اطروحة الدكتوراه (غير منشورة) ، كلية التربية للبنات ، جامعة بغداد ، ٢٠١٩ ، ص ١٠٦ .
- (٢٨) فلاح شاكر اسود ، الخرائط الموضوعية ، دار الكتب للطباعة والنشر ، جامعة الموصل ، ١٩٩١ ، ص ٢٤٠ .
- (٢٩) مديرية بلدية الخالص ، شعبة تنظيم المدن ، قسم التصاميم الاساس ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٣ م .
- (٣٠) سعدي محمد صالح واخرون ، جغرافية الاسكان ، مطبعة دار الحكمة ، جامعة بغداد ، ١٩٩٠ ، ص ٥ .
- (٣١) نعمان حسين عطية الجبوري و فاطمة إبراهيم طعمة الدوري، المناطق العشوائية في مدينة تكريت واثارها البيئية والاقتصادية والاجتماعية والأمنية،مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية/المجلد(٢٥)،العدد(٩)،٢٠١٨،ص٢٤.

(1) Najm Abdullah Ahmed Al-Douri and Hazem Jassim Muhammad, The expected population deficit in Salah Al-Din Governorate/2020, the first scientific conference, April 5-16, 2009, Tikrit University, College of Administration and Economics, p. 1.

(2) Awad Yousef Al-Haddad, A Guide to Global Geographical Research, 1st ed., College of Arts, University of Benghazi, 2003, p. 37.

(3) Ministry of Interior, Diyala Provincial Council, Strategic Planning Authority, Draft Strategic Development for Diyala Governorate, Issue 3, (unpublished data), 2009, p. 16.

(4) Maher Yaqoub Musa, Geographical Analysis of the Housing Function in the City of Basra, previous source, p. 178.

(5) Ali Fawzi Saeed Al-Waili, Spatial Analysis of the Housing Problem in the City of Kut, previous source, p. 167.

(6) Clark, WA (2017). Residential mobility in context: Interpreting belmavior in the housing market papers: review of, sociologia, 102 (4) P 576.

(7) Ashraf Ali Abdo, Residential mobility in Medina (2000-2016 AD), a research published in the Journal of the Egyptian Geographical Society, Issue (96), 2017, p 27.

- (8) Fattah, H. A. Salleh, A.G., Badarulzaman, N., & Ali; k. (2015). Factors affecting residential mobility among households in Penang, Malays Procedia Social and Behavioral Sciences, 170, 516-526.
- (9) Adel Abdullah Khattab, Urban Geography, previous source, p 158.
- (10) Khalis Al-Ash'ab, and Sabah Mahmoud Mohammed, Morphology of the City, Baghdad University Press, 1983 AD, p. 219.
- (11) Abbas Abdul Hassan Kazim, The Population Situation of Basra City and Its Impact on Its Urban Planning for the Year (2003 AD), Basra Arts Journal, Basra University, Issue (39), 2005 AD, p. 221.
- (12) Gallion, Arthur Eisner, Simon, The Urban Pattern-city Planning and Dpsign, New York, U.S.A, 2000.
- (13) Ronald R. Boyce & Alan F. Williams, "The Buses of Economic Geography" Clarke, Doble Brendon Ltd., London, 1979.
- (14) Sally Adnan Abdel Moneim, Re-sorting and dividing housing units and their social and urban impact on the residential area, an analytical study, Planning and Development Magazine, Issue (37), 2018, pp. 55-57.
- (15) Ghafran Sattar Jabbar Al-Saadi, Encroachments on land uses in Al-Ghazaliya neighborhood, Master's thesis (unpublished), College of Arts, University of Iraq, 2021 AD, p. 14.
- (16) Ahmed Salman Al-Falahi, Abdul Razzaq Muhammad Al-Muhammadi, Encroachments on the basic design of the city of Fallujah, an applied study, Anbar University Journal for Humanities, Volume 3, Issue 14, December 2008, p. 24.
- (17) United Nations, (Economic and Social Commission for Western Asia), A regional perspective on the conditions of human settlements in ESCWA countries, New York, 1995, p. 23.
- (18) Ahmed Allam and others, Renewal of Neighborhoods, Anglo Egyptian Library, Cairo, 1997, p. 72.
- (19) Muhammad Salih Abdul Qadir, Introduction to Urban and Regional Planning, College of Arts, University of Basra, 1986, p. 73.
- (20) Haider Abdul Razzaq Kamouna, The Role of the Police and Municipality in Preventing Violations of Basic Designs in the Iraqi City, Journal of Internal Security Forces, Issue (49-50), Baghdad, 1983, p. 45.
- (21) Sinai Adnan Abdullah Al-Naimi, The Impact of Violations in Land Uses on the Internal Structure of Al-Shaab City, PhD Thesis (Unpublished), Ibn Rushd College of Education, University of Baghdad, 2017, pp. 142-263.
- (22) Tanzih Majeed Hamid, and Raja Khalil Ahmed, previous source, 182.
- (23) Tagreed Hamed Ali, Rapid Urbanization of Cities (A Study in Some Iraqi Cities), previous source, p. 4.

- (24) Hussein Ahmed Saad Al-Shadidi, Decentralization is a Developmental Approach to Address the Problems of Excessive Urbanization in Iraq, Al-Mukhtat Wal-Tanmia Magazine, Issue (27), 2013, p. 704.
- (25) Majid Al-Khatib, The Role of Media Institutions in Developing Planning Awareness, Master's Thesis (Unpublished), Higher Institute of Urban and Regional Planning, University of Baghdad, 1986, p. 95.
- (26) Abbas Kazim Abdul-Hassan, Abdul-Rahman Jarimi Marwan Al-Huwaider, Tariq Juma Ali, Municipal Violations in the City of Basra and Their Environmental Effects for the Year 2005, Basra Literature Magazine, Issue (51), 2010, p. 222.
- (27) Shaimaa Razzaq Fadhel, Changing land uses in Al-Ghadeer Municipality from the basic design, PhD thesis (unpublished), College of Education for Girls, University of Baghdad, 2019, p. 106.
- (28) Falah Shaker Aswad, Thematic Maps, Dar Al-Kutub for Printing and Publishing, University of Mosul, 1991, p. 240.
- (29) Al-Khalis Municipality Directorate, Urban Planning Division, Basic Designs Department, Unpublished Data, 2023 AD.
- (30) Saadi Muhammad Salih and others, Housing Geography, Dar Al-Hikma Press, University of Baghdad, 1990, p. 5.
- (31) Naaman Hussein Atiya Al-Jubouri and Fatima Ibrahim Taama Al-Douri, Slums in Tikrit City and their Environmental, Economic, Social and Security Impacts, Tikrit University Journal for Humanities/Volume (25), Issue (9), 2018, p. 24.

الملحق (١)

استمارة الاستبيان

- اسم الحي السكني ()
- ١- هل تم تحويل المسكن - اجراء تغيير في تصميم المسكن : نعم () , كلا () , هل هو داخلي () خارجي ()
- ٢- هل تم تجزؤه المسكن – تقسيم مسكن الى اكثر من وحدة سكنية : نعم () , كلا () .
- ٣- ما هو سبب تجزؤه المسكن : الانشطار العائلي بسبب الزواج () , بناء محل تجاري () , لغرض بيع او يجار جزء من المسكن () , عدم القدرة على شراء قطعة ارض () , اسباب اخرى () .
- ٤- هل يوجد مساكن متجاوزة (تجاوز على اراضي الدولة) في الحي السكني وهل هي بشكل متجمع () او فردي () , وكم عددها
- ٥- انتقلت الاسرة الى حي اخر في المدينة : نعم () , كلا () .
- ٦- اذا كانت الاجابة نعم ما هو سبب الانتقال : زيادة عدد الاسر في المسكن () , صغر مساحة المسكن () , ضيق الشارع () , الخدمات العامة رديئة () , ارتفاع الایجار () , تغيير الجيران () , السكن بالقرب من الاصدقاء () , عدم توفر الامن () , التقرب من السوق () , التقرب من محل العمل () .